

_REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL. LA CIUDAD EXISTENTE: SÍNTESIS DE PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Máster Universitario en Arquitectura Avanzada, Paisaje, Urbanismo y Diseño MAAPUD-UPV

TFM M^a Pilar Asensio Herrero
Tutor: Rafael Temes Cordovez



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL. LA CIUDAD EXISTENTE: SÍNTESIS DE PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Máster Universitario en Arquitectura Avanzada, Paisaje, Urbanismo y Diseño MAAPUD-UPV

TFM M^a Pilar Asensio Herrero
Tutor: Rafael Temes Cordovez

Si he visto más allá es porque me he subido a hombros de gigantes.

ISACC NEWTON, 1675

*La ciudad es la mayor entidad capaz de abordar inicialmente
los numerosos desequilibrios arquitectónicos,
sociales, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales
que afectan al mundo moderno y la unidad más pequeña
en la que los problemas pueden ser debidamente resueltos
de manera integrada, holística y sostenible.*

CARTA DE AALBORG, 1994.

*A mis padres, a mi hermano
y a David por creer en mí.*

*Gracias a mis padres y a mi hermano
por su constante e incansable cariño y apoyo
gracias al cual he llegado hasta aquí.*

*Gracias a David por acompañarme
y ser mi pilar en este camino.*

*Gracias a mi tutor, Rafael Temes,
por sus magníficas indicaciones,
de ellas es fruto este trabajo.*

*Gracias a Chus por ayudarme
a materializar este trabajo.*

*Gracias a todos los profesores y personas
que han intervenido en mi formación
a lo largo de estos años,
les debo lo que soy.*

*Gracias a Elena y a Manu
por compartir esta importante etapa de mi vida,
hemos vivido momentos que recordaré siempre.*

*En definitiva, gracias a todos
que de una u otra forma me han ayudado a lograrlo.*

_ÍNDICE

_01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo.....	2
01.2. Hipótesis de partida.....	4
01.3. Objetivos.....	5
01.4. Metodología.....	6

_02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo.....	8
02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa.....	16
02.3. Obsolescencias urbanas. El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70.....	22

_03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes.....	27
03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados.....	35
03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad.....	58
03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local.....	62
03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones.....	73
03.6. Estudio de casos.....	79
03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba.....	82
03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza.....	114
03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante.....	162
03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio.....	200
03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones.....	201
03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016).....	208

_04. Conclusiones..... 213

_05. Bibliografía..... 220

01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo

01.2. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL. LA CIUDAD EXISTENTE: SÍNTESIS DE PASADO, PRESENTE Y FUTURO

_01.INTRODUCCIÓN

_01.1.DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO

"Las ciudades en las que viviremos dentro de 20 años ya están construidas."¹

Las ciudades suponen hoy uno de los principales enclaves donde ha de librarse la lucha contra el cambio climático. En ellas vive el 60% de la población mundial, una cifra en constante aumento. Son las mayores consumidoras de recursos, generadoras de residuos y productoras de contaminación atmosférica. Actualmente en su inmensa mayoría, presentan unos patrones insostenibles de crecimiento, debido al presente modelo de desarrollo urbano predominante en los países del mundo desarrollado. Este modelo basado en el consumo desmedido de suelo se encuentra totalmente obsoleto debido a su relevante impacto negativo a escala planetaria y en el funcionamiento propio de las ciudades.

La crisis económica, social y medioambiental que asola nuestro planeta se ha convertido en un detonante que ha generado un replanteamiento en el desarrollo de las ciudades que se había ido gestando en los últimos años, configurando un escenario muy propicio donde es de vital importancia actuar. A todo esto se suma un parque edificado sobredimensionado y, en muchos casos, de dudosa calidad constructiva y urbanística del caso español.

¹ SECCHI, Bernardo. 1984

El presente trabajo pretende reflexionar sobre una alternativa a este modelo comprometido con el desarrollo sostenible: centrando su atención en la regeneración urbana integral. La investigación se centra en el estudio de esta estrategia en la ciudad existente, abordando las consecuencias de su evolución y forma de crecimiento, el desarrollo del marco legislativo actual en torno a este tema en nuestro país y en el resto de la Europa comunitaria. Mediante el estudio de casos llevados a la práctica se recopilan una serie de buenas prácticas extrapolables a futuras actuaciones y se detectan las barreras actuales que impiden que la regeneración urbana integral se lleve a cabo de forma sistematizada.

01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
 - 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
 - 02.3. Obsolescencias urbanas
- El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
 - 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

01.2.HIPÓTESIS DE PARTIDA

Ante el fracaso del modelo de desarrollo urbano actual y la crisis social económica y medioambiental, la regeneración urbana integral puede ser el instrumento más idóneo de intervención. La actuación sobre la ciudad construida con criterios de sostenibilidad y a través de un marco integrado, atendiendo tanto a estrategias de actuación en lo físico, lo social, lo económico como en lo medioambiental, conforma un renovado modelo urbano que pone en valor el pasado de la ciudad, actuando sobre lo presente, dotándole de un nuevo ciclo de vida para el futuro. Las actuaciones llevadas a cabo han demostrado importantes beneficios en la calidad urbana y en la vida de los ciudadanos, sin embargo, existen todavía numerosas barreras que impiden que este instrumento se desarrolle de manera sistemática. Cada vez es más indiscutible la necesidad de una sólida política pública enfocada a la regeneración urbana, un sistema de gestión y financiación ágil y eficiente, un cambio en numerosas leyes y normativas, la creación de un sector específico especializado en la actuación sobre la ciudad y lo existente, así como la concienciación y participación de la ciudadanía en estos procesos de regeneración.

01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo

01.2. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_01.3.OBJETIVOS

Generales

- Profundizar en el concepto, los antecedentes y los objetivos de la regeneración urbana integral.
- Señalar los escenarios básicos de la regeneración.
- Exponer la estrecha relación entre regeneración urbana integral y sostenibilidad.
- Detectar las barreras que impiden que la regeneración urbana se realice de forma sistematizada.
- Caracterización del parque edificado español, especialmente del construido entre las décadas de los 60 y 70.
- Conocer el marco normativo y las directrices europeas que afectan a la regeneración urbana.
- Estudiar los sistemas de financiación y el sistema subvenciones.

Particulares

- Descripción del modelo de desarrollo urbano actual.
- Identificar los valores de la ciudad compacta frente a la ciudad dispersa.
- Extrapolar una serie de buenas prácticas a través del estudio de casos ya realizados.
- Plantear soluciones a las barreras detectadas.

01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo

01.2. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

01.4.METODOLOGÍA

Para el desarrollo de la investigación se recurre a diversas fuentes de información:

Bloque contexto:

- Tesis doctoral "El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial" realizada por Rafael Temes Cordovez.
- Tesis doctoral de Empar Marco Serrano titulada "Análisis de la normativa de hormigón armado en España y la influencia de los investigadores españoles desde 1939 a 1973. Aplicación de la técnica constructiva en la ciudad de Valencia."
- Ponencias de congresos que han tenido lugar en los últimos años y que exponen la visión de los expertos sobre la regeneración urbana integral.

Bloque normativo:

- Documentos europeos como la Carta de Leipzig y la Carta de Toledo.
- Normativas estatales como el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Normativas autonómicas y locales como el Plan de Rehabilitación Urbana de Castilla y León, Ley de Barrios de Cataluña, Ordenanza Municipal de Rehabilitación de Zaragoza, etc.

Bloque complementario:

- Libros citados en la bibliografía, principalmente consultados en la Biblioteca de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Artículos de profesionales relacionados con el tema tratado

- Para la consulta de datos de población y vivienda se consultan fuentes como el Instituto Nacional de Estadística y el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas.

Tras su lectura y análisis se extraen las ideas principales que forman la base del trabajo. En primer lugar, a modo de introducción, se estudia el modelo de desarrollo actual, en especial sus patologías y problemáticas.

El desarrollo del trabajo se centra en una estrategia que dé una respuesta sólida a la problemática actual: la regeneración urbana integral. Para ello, se profundiza en sus antecedentes, en su concepto, en su relación con la sostenibilidad, en su objeto (la ciudad existente), en sus objetivos, sus sistemas de gestión y financiación, entre otros. Finalmente, se procede al estudio de casos ya desarrollados con éxito para la extracción de buenas prácticas aplicables al futuro. Durante la investigación se detectarán las actuales barreras existentes para la implantación generalizada de esta estrategia así como se apuntarán una serie de soluciones a tener en cuenta.

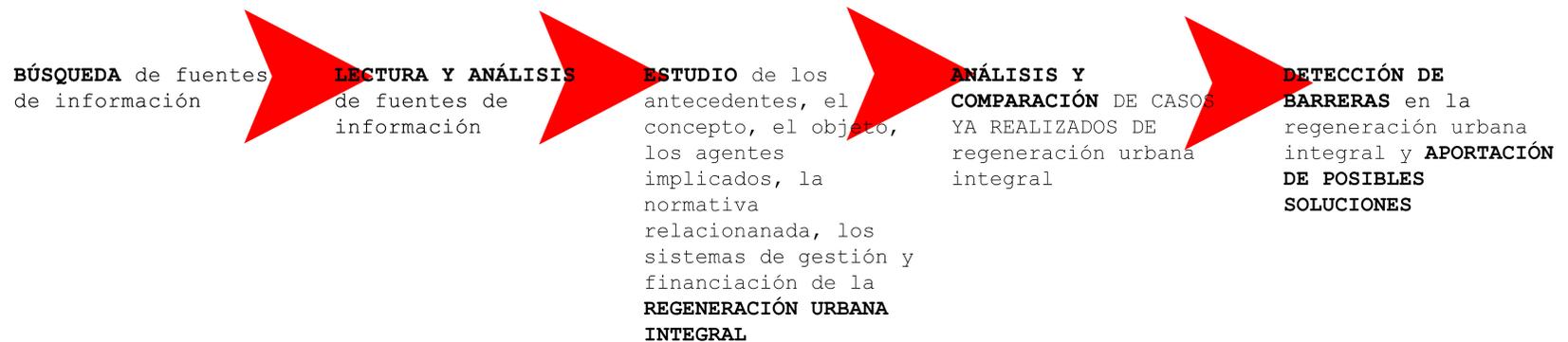


Figura 1. Esquema de la metodología empleada.
Fuente: Elaboración propia.

_01. Introducción

01.3. Descripción del trabajo

01.4. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_02.CARACTERIZACIÓN DEL MODELO URBANO ACTUAL

_02.1.CONSUMO ILIMITADO DE SUELO



Figura 2. El boom inmobiliario.
Fuente: www.elmundo.es

El crecimiento económico español de las últimas décadas ha dependido, en gran medida, de un crecimiento urbano exacerbado y poco justificable en buena parte de los casos. Según el proyecto *Corine Land Cover*, coordinado por el Instituto Geográfico Nacional para el Reino de España, entre los años 1987 y 2005 la superficie artificial, ocupada principalmente por urbanizaciones e infraestructuras, creció un 54,86%^{II}. Gran parte de este aumento es producto del llamado *boom inmobiliario*. En este proceso se concibió el suelo como un recurso meramente económico sin reflexionar en su gran valor como recurso natural y limitado, extendiéndose la construcción de edificios e infraestructuras a un ritmo trepidante por el territorio español, especialmente en las grandes ciudades y las zonas turísticas, pese a que España ya contaba con más kilómetros de autopista y viviendas per cápita que muchos países europeos.

Entre los años 1997 y 2007 la construcción se convirtió en el gran motor de la economía española gracias a la confluencia de una serie de factores económicos y sociales, principalmente los reducidos tipos de interés y la competencia entre entidades bancarias que favorecieron el endeudamiento masivo y, por otro lado, la creación de nuevos hogares por población extranjera. A todo ello se suman cambios en la política económica e iniciativas legislativas de corte liberalizador en materia de suelo que fomentaron los procesos especulativos y un desajuste del mercado inmobiliario.

Las medidas liberalizadoras en la Ley del Suelo de 1998 conllevaron una búsqueda de plusvalías derivadas de la reclasificación y recalificación de los terrenos por parte de los ayuntamientos.

^{II} VALENZUELA, Manuel. *Procesos hacia un modelo urbano español más sostenible en el siglo XXI. Proyecto de investigación Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas. (URBSPAIN)*

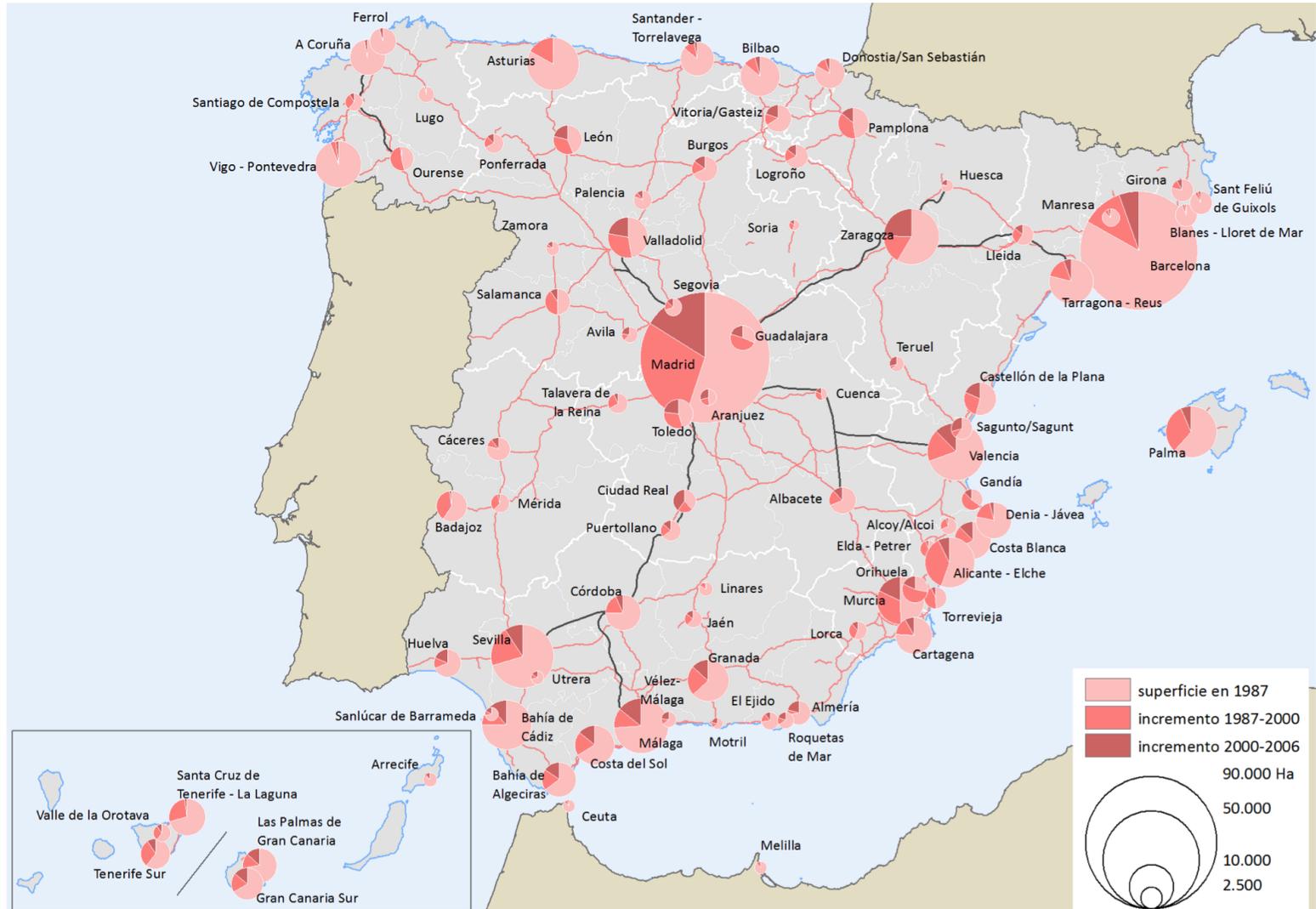


Figura 3. Superficies artificiales por periodos en las Grandes Áreas Urbanas en España. 1987-2000-2006
 Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012.

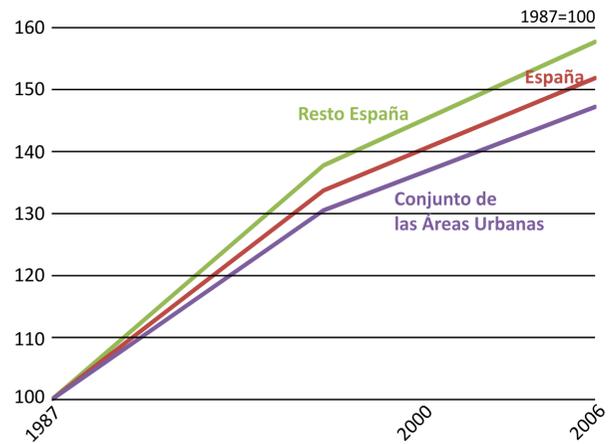


Figura 4. Evolución de las superficies artificiales en España. 1987-2000-2006
 Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012.

Durante estos años el parque de viviendas creció en 5.7 millones, casi el 30%. Aumentó la compra de viviendas por familias no residentes a modo de inversión, la oferta no pudo satisfacer completamente la demanda lo que generó un aumento de los precios situando la inflación de la vivienda en un 10% anual.

Este periodo finalizó con el colapso de la *burbuja inmobiliaria*, causado principalmente por el estrangulamiento financiero. Ha esta crisis financiera se le sumó pronto otra económica sin precedentes que a día de hoy todavía padecemos. Esta situación ha propiciado un clima de profunda reflexión donde se cuestiona el modo de concebir el desarrollo de la ciudad. Es necesario ahondar en las características del actual modelo para detectar sus debilidades y así poder desarrollar unas nuevas estrategias eficaces y sostenibles que acaben con la problemática actual.

El modelo de desarrollo urbano vigente se caracteriza por la sobreurbanización, la *conurbación difusa*^{III} que se impone sobre el modelo tradicional de ciudad compacta donde convivían diversidad de funciones, generando fragmentación y segregación funcional y social. Por otra parte, es destacable la deficiente planificación territorial (en la mayor parte de los casos inexistente). El profesor Naredo en este texto habla sobre las patologías del crecimiento:

Desde hace tiempo vengo señalando que las reglas del juego económico habitual, guiado por la brújula del lucro, promueven modelos territoriales, urbanos y constructivos específicos, salvo que existan barreras mentales e institucionales que se lo impidan. Cuando estas barreras se diluyen dejando que el afán de lucro ordene y construya a su antojo la ciudad y el territorio, se observan dos fenómenos solidarios. En primer lugar, tienden a desatarse patologías de crecimiento que fuerzan la expansión de los procesos de urbanización y sus servidumbres territoriales a ritmos muy superiores a los del crecimiento de la población y de su renta disponible.

III Término éste acuñado por Patrick Geddes (1915) para designar esta nueva forma de urbanización, diferenciándola de lo que antes se entendía por ciudades.



Figura 5. Torrent, Valencia.
Fuente: <http://www.maps.google.es>

En segundo lugar, estos procesos se ajustan implícitamente a los siguientes modelos de orden territorial, urbano y constructivo: 1) Se impone un modelo territorial que polariza el espacio en núcleos atractores de población, capitales y recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres.

2) Se impone el modelo urbano de la conurbación difusa (urban sprawl), que separa y expande por el territorio las distintas piezas de la ciudad, requiriendo potentes infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento. 3) Se impone como único modelo constructivo un estilo universal, que separa las partes del edificio, empezando por la estructura, convertida en un esqueleto de vigas y pilares, para abordar después la cubierta, el cerramiento, . . . y la climatización, haciendo abstracción de las condiciones y los materiales del entorno.^{IV}

A todo esto se suma la desorganización de los sistemas urbanos próximos debido a las expectativas de urbanización, una huella de deterioro ecológico cada vez más extendida. Se ha pasado de un mar de ruralidad con escasa intervención con pequeños islotes urbanos por un mar metropolitano con enclaves de naturaleza. La red de movilidad que ha permitido a este sistema extenderse por el territorio, en gran parte antropizado, ha provocado la compartimentación de éste generando grandes impactos sobre su biodiversidad. El proceso de urbanización conlleva la pérdida de especies, la destrucción del suelo fértil, el traslado de los cursos del agua, la impermeabilización del suelo, en definitiva: una actuación sobre el ecosistema que impide su regeneración autónoma.^V

Como "suelos artificiales" se entiende no únicamente la ciudad construida, sino también las zonas en proceso de construcción, las infraestructuras para el transporte, las zonas verdes urbanas, etc. Esta tipología de suelos han pasado de 670.000 hectáreas a más de un millón en el periodo 1987-2006. Mientras que el crecimiento demográfico del país no

^{IV} NAREDO, José Manuel. *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Boletín CF+S, 44, pp. 13-27. Recurso electrónico en línea: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>. Madrid. 2010

^V HERNÁNDEZ AJA, Agustín, VELÁZQUEZ VALORIA, Isabel, VERDAGUER VIANA-CÁRDENAS, Carlos. *Ecobarrios para ciudades mejores*. Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales, XLI (161-162). Ministerio de Vivienda. 2009

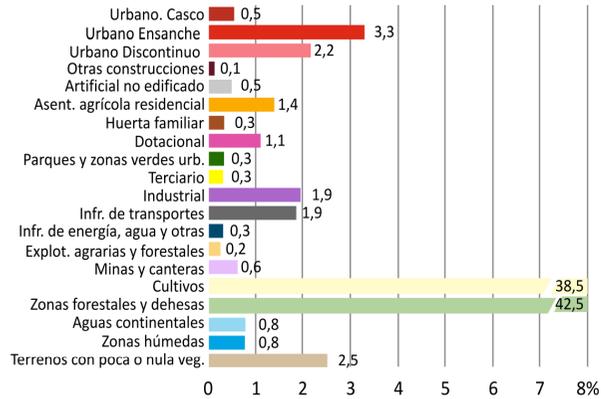


Figura 6. Distribución de las superficies según ocupación del suelo en el conjunto 85 GAU
Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012.

	Ha.	%
Edificación	226.860,1	32,99
Edificio entre medianeras	52.036,4	22,94
Vivienda unifamiliar. Adosada	23.522,5	10,37
Vivienda unifamiliar. Aislada	73.611,6	32,45
Edificio aislado	23.659,9	10,43
Nave	50.388,0	22,21
Otros	3.641,8	1,61
Zona verde artificial y arbolado urbano	87.171,6	12,68
Lámina de agua artificial	17.297,3	2,52
Vial, aparcamiento, zona peatonal sin vegetación	156.305,8	22,73
Suelo no edificado	126.571,5	18,41
Otras construcciones	34.195,3	4,97
Zonas de extracción o vertido	39.201,5	5,70
Coberturas simples artificiales Total	687.603,0	100,00
Coberturas simples artificiales en construcción	43.738,9	6,36
% Coberturas simples artif. sobre sup. municipal		14,27

Figura 7. Detalle de las clases simples artificiales en el conjunto de las 85 Grandes Áreas Urbanas.
Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012.

llegaba al 16%, este hecho constata el cambio de modelo en la ocupación del suelo.^{VI} Durante este periodo los municipios no incluidos en las Grandes Áreas Urbanas también experimentan un acelerado crecimiento, incrementando su superficie artificial en un 57,7%. Esta realidad muestra como el proceso urbanizador cada vez ha alcanzado territorios más alejados de los nodos de crecimiento económico y de mayor concentración de población. Este proceso se produjo debido a diversos factores:

- La mejora de la red de infraestructuras del transporte, con la consiguiente mejora de accesibilidad de los grandes centros urbanos a los núcleos del litoral y rurales del interior, donde se localizaron las segundas residencias.
- La expansión de la ciudad difusa, apoyada por el crecimiento y mejora de las infraestructuras, a favorecido la creación de nuevos suelos artificiales entorno a los grandes ejes viarios. Al mismo tiempo, en las zonas rurales también se ha importado en muchos casos el modelo de desarrollo de los crecimientos urbanos desarrollado en las Grandes Áreas Urbanas, en lugar de rehabilitar los cascos urbanos se optó por implantar la tipología de vivienda adosada y pareada.

Según los datos del 2005 del Sistema de Información Sobre Ocupación del Suelo en España (SIOSE), dentro de las clases de suelo artificial, la primera es la de los suelos edificados con un 33% del total, le siguen los viales aparcamientos y zonas peatonales sin vegetación con un 22,7%. Es destacable el dato de suelo no edificado: un 18,4% del total. Casi una quinta parte del suelo artificial está en proceso o en expectativa de desarrollo.

Según estos mismos datos, centrándose en el análisis de la edificación, la tipología de edificación más frecuente es el de vivienda

^{VI} MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012.

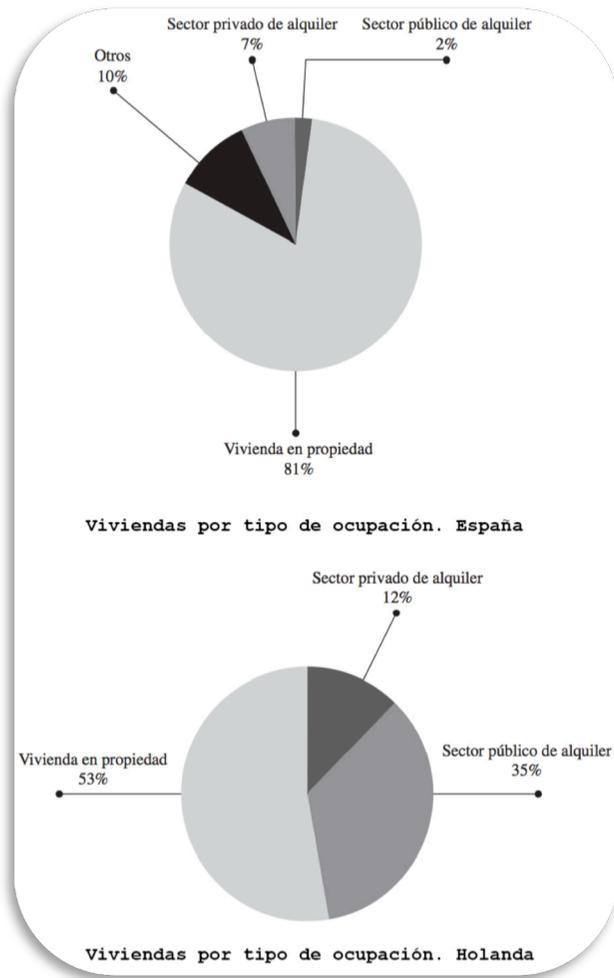


Figura 8. Viviendas por tipo de ocupación en España y Holanda.
Fuente: Observatorio Europeo de la Vivienda Social. Año 2003.

unifamiliar aislada con un 32,4% del total de la superficie dedicada a edificaciones, siguiéndole los edificios entre medianeras con un 22,9%, las naves (22,2%) y las viviendas unifamiliares adosadas y los edificios aislados con un 10,4% cada uno.

Otra de las importantes consecuencias de este modelo es el enorme stock de viviendas sin vender que acumula España, concretamente 800.927 viviendas (dato del año 2011)^{VII}. Nos encontramos ante un parque edificado sobredimensionado e infrutilizado, de calidad urbana y constructiva en muchos casos cuestionable. La Comunidad Valenciana cuenta con el mayor porcentaje de este stock con un 23%, seguida por Andalucía (16,5%), Castilla la Mancha (10,9%), Murcia (8,3%), Madrid (6,8%) y Galicia (6,7%).

Un producto fruto de la especulación que asombrosamente convive con una necesidad imperante de vivienda digna y asequible. Una de las causas principales, además del altísimo precio de la vivienda y la escasa promoción de vivienda social, es el pequeño mercado de vivienda en alquiler: un 6%^{VIII} sobre el total de vivienda. Siendo el alquiler social una de las principales carencias del mercado español (1-2% del total) a diferencia del de los principales países europeos (Alemania 57%, Holanda 47% o Reino Unido 20%). El sector privado provee mayoritariamente en régimen de compra los servicios de vivienda en España, dificultando el acceso a ésta por una parte significativa de la población, los jóvenes con edades comprendidas entre 20 y 35 años y el estrato de población con rentas bajas. Por otra parte, la oferta de vivienda en alquiler existente no cumple los requisitos de calidad y tipología exigidos por los demandantes, originando un desajuste derivado de un planeamiento urbanístico que no ha sido acorde al ritmo de formación de hogares y sus tipologías. La vivienda en alquiler necesita apoyo estatal, financiero y político para conseguir un importante mercado que favorezca la emancipación de los jóvenes, la movilidad laboral y geográfica, la

^{VII} Dato del Pulsímetro del Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

^{VIII} INURRIETA BERUETE, Alejandro. Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional. 2007

integración de los inmigrantes y la supervivencia de numerosos hogares monoparentales.

Por otro lado, el obsesivo consumo de nuevo suelo urbanizable combinado con un sector de la construcción basado en parámetros financieros, legales, normativos, tecnológicos, empresariales propios de la edificación de nueva planta ha dejado la rehabilitación en una actividad minoritaria (menos del 20% de las actuaciones)dejando la ciudad existente sin ningún tipo de atención. Esta situación ha producido la degeneración de numerosos entornos urbanos, apareciendo en gran cantidad de barrios importantes deficiencias funcionales y una creciente problemática social y ambiental.

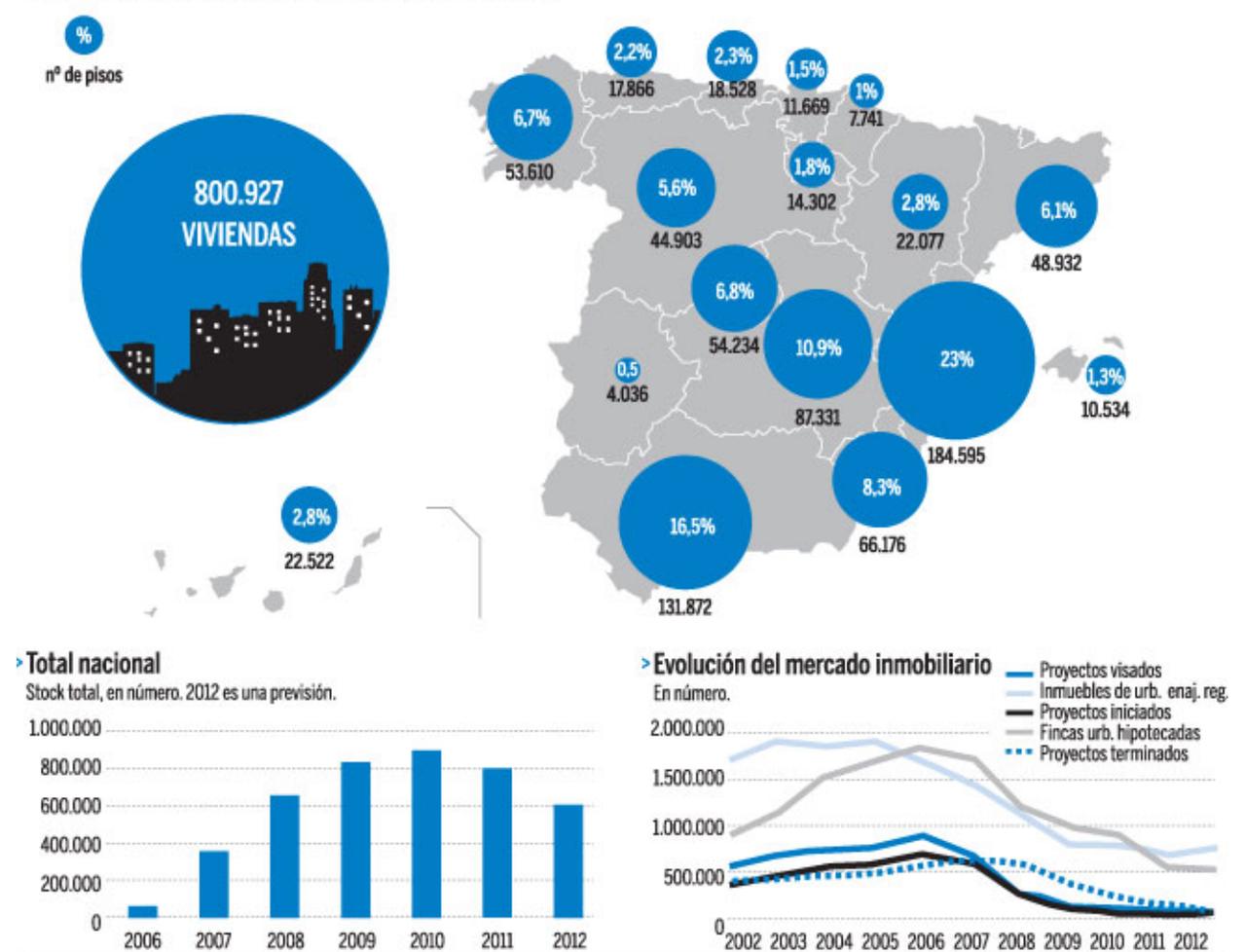


Figura 9. Mapa del stock de inmuebles.
Fuente: Instituto de Práctica Empresarial.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
 - 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
 - 02.3. Obsolescencias urbanas
- El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_02.2. CIUDAD COMPACTA VERSUS CIUDAD DIFUSA

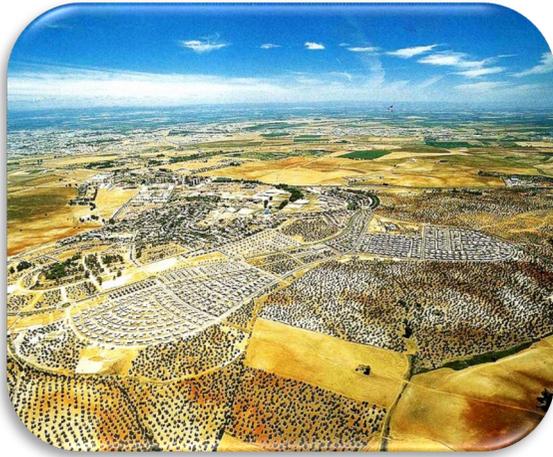


Figura 10. Territorio disperso en Jaén.
Fuente: la Ciudad Viva.

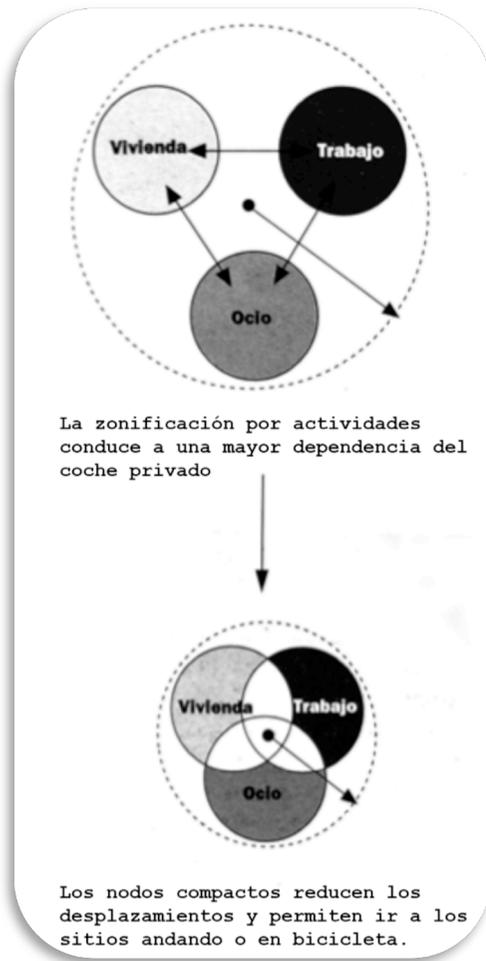


Figura 11. Urbanización de baja densidad.
Fuente:<http://economiaurbana.files.wordpress.com>

La ciudad difusa se ha convertido en las últimas décadas en el modelo predominante, anteponiéndose a la ciudad compacta tradicionalmente característica en el desarrollo de la urbanización en Europa. Autores como Francés Muñoz y el profesor Antonio Font han escrito diversos textos sobre este hecho. Este fenómeno ha sido posible gracias a la supremacía del automóvil y la expansión de una red de carreteras al servicio del vehículo privado, convirtiéndose ésta en el principal elemento estructurador del territorio. De su ritmo de crecimiento dependerá el de las nuevas áreas urbanas.

Actualmente las dinámicas urbanas integran, funcionalmente, espacios sin continuidad física entre ellos, existiendo una dispersión de la urbanización sin precedentes. Destacan una serie de rasgos relevantes en este modelo:

- Un consumo creciente de suelo de manera extensiva, sin seguir un crecimiento demográfico que lo justifique, consumiendo recursos naturales y económicos más allá de las necesidades de la población.
- Aparición de importantes sectores terciarios descentralizados progresivamente que generan nuevos centros periféricos, localizados en posiciones estratégicas de la red viaria.
- Generación de estructuras policéntricas, reticuladas o malladas en lugar de las antiguas estructuras metropolitanas monocéntricas.



- Predominio de las bajas densidades y la vivienda unifamiliar. Se ha pasado de residencias secundarias unifamiliares en municipios cercanos a la ciudad, a una construcción masiva de esta tipología como primera residencia en la periferia de la ciudad.
- Dispersión y deslocalización de empresas debido a la descentralización de la actividad industrial. Existiendo en el interior de las ciudades un tejido industrial altamente tecnificado que se localiza en las zonas centrales.
- Notable fragmentación y separación de funciones. Se sigue el modelo anglosajón en el que se tiende a aumentar la complejidad del conjunto de la ciudad simplificando la complejidad de las partes.
- Aumento de la demanda de movilidad, por lo que se ha construido una extensa red de carreteras por todo el territorio. A su vez, el aumento de congestión del tráfico en las ciudades ha obligado a ampliar esta red de infraestructuras, aumentando el consumo de suelo, energía y materiales. Por otra parte, la presencia del automóvil ha provocado la degradación del espacio público y de la ciudad, disminuyendo en gran medida la calidad de vida de los ciudadanos. La superficie expuesta a una importante contaminación acústica ha aumentado en gran medida, así como el número de accidentes y el tiempo perdido en desplazamientos, dotarse de medios mecánicos para disminuir el tiempo en trayectos a producido paradójicamente el efecto contrario.

Las disfunciones de la ciudad difusa son preocupantes: un impacto ambiental en constante aumento debido al creciente consumo de energía y materiales por el incremento de las distancias y la velocidad del transporte, una producción mayor de residuos además de un aumento de los flujos contaminantes sobre los sistemas de soporte provocados por el

Figura 12. Diferencia entre nodos monofuncionales separados y nodos compactos multifuncionales.
Fuente: ROGERS, Richard, GUMUCHDJIAN, Philip. Ciudades para un pequeño planeta. Barcelona: Gustavo Gili, 2000.

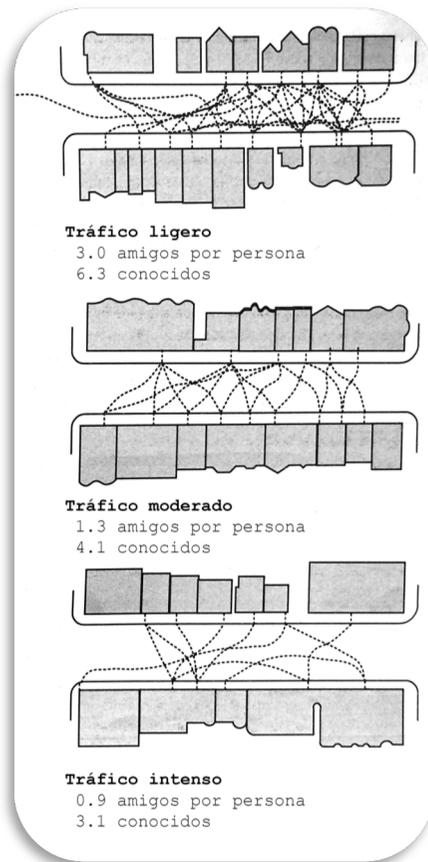


Figura 13. Flujos de circulación peatonal.
Fuente: ROGERS, Richard, GUMUCHDJIAN, Philip.
Ciudades para un pequeño planeta. Barcelona:
Gustavo Gili, 2000.

modelo de movilidad, la edificación masiva y los servicios necesarios para este modelo de ciudad. Unos servicios con elevados costes de construcción y mantenimiento que hacen patente la ineficiencia económica del sistema (grandes costes energéticos). Otro coste ambiental de la ciudad difusa es la simplificación y degradación de los ecosistemas naturales causado por la compartimentación del territorio natural por parte de la red de movilidad, con la consiguiente reducción de superficie o aislamiento de los hábitats y la pérdida de numerosas especies.

Otra de las consecuencias es la segregación social por la tendencia de este modelo a la separación de la población según su capacidad económica. Por otro lado, la dispersión de las funciones empobrece las relaciones personales y el uso de los espacios públicos. Al disgregarse en zonas monofuncionales los ciudadanos sólo se relacionan con personas de su mismo sector o nivel social, debido a la especialización del espacio el intercambio de información entre personas, actividades e instituciones diferentes pierde riqueza, siendo éste la esencia de la ciudad. El barrio se convierte en zona exclusivamente residencial, perdiendo su carácter social y se transforma en un lugar de exclusión. El espacio cotidiano aumenta a una serie de kilómetros dependientes del coche y la casa se convierte en el centro de la vida suburbana. Esto fomenta el individualismo y la familia se configura como una de las escasas instituciones afectivas. Las ciudades se vacían de contenido debido a la importancia de las redes en el sistema, los ciudadanos viajan en coche y tan apenas viven el espacio público (desierto y sin vida en determinados periodos temporales), disminuyendo fuertemente las posibilidades de contacto y la identidad con el espacio.

En el esquema de la izquierda se explica claramente la estrecha relación existente entre la intensidad del tráfico y las relaciones personales que se dan en un lugar, observándose una disminución de éstas a medida que aumenta el flujo de tráfico.

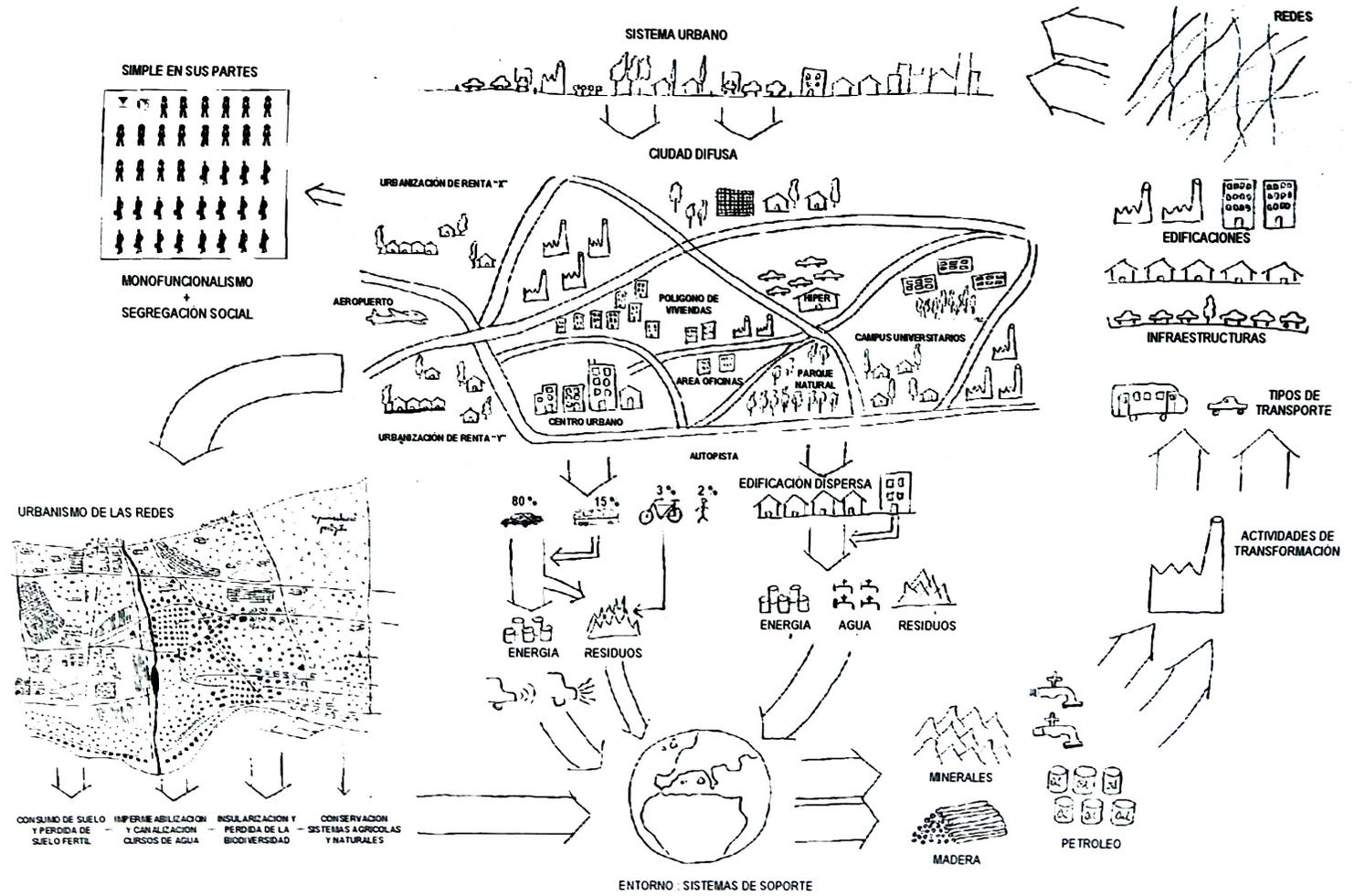


Figura 14. El modelo de ciudad difusa.
 Fuente: RUEDA, Salvador. Modelos de ciudad más sostenible: estrategias para competir. Ciudad para la sociedad del siglo XXI. Valencia: CTAV:Ícaro. 2001



En contraposición a este modelo se sitúa la ciudad compacta, el sistema vigente en las ciudades europeas durante siglos. La ciudad mediterránea se caracteriza por su riqueza de usos, su heterogeneidad, su densidad, y su continuidad formal. Presenta una gran complejidad que la convierte en una plataforma económica competitiva con una vida social cohesionada.

En esta tipología de ciudad existe mayor diversidad de medios de transporte con un menor consumo energético. Con la mayor eficiencia del transporte público el vehículo privado pierde peso, ganando el paisaje urbano y el espacio en calidad, siendo mucho menor el estrés ambiental. En estas ciudades se encuentran multitud de itinerarios peatonales, mosaicos de plazas y zonas verdes, gran cantidad de actividades en plantas bajas... La suma de todo esto es la causa del gran número de viajes a pie de los ciudadanos, viajes en los que se relacionan con sus vecinos y fomentan sus relaciones sociales, siendo una vida de mucha más riqueza y calidad que en la ciudad dispersa.



Este modelo es mucho más eficiente energéticamente ya que consume mucho menos suelo y materiales. Además, la energía necesaria para mantener el sistema es menor al reducir las distancias y la velocidad para mantener el mismo número de contactos y de intercambios que en la ciudad difusa.

Lo expuesto anteriormente es una simplificación de dos modelos diferentes de ciudad para extrapolar las principales características de éstos. La ciudad compacta se postula como el modo más sostenible de desarrollo del urbanismo para el futuro por su eficiencia y riqueza de las relaciones que se dan en ella. La experiencia muestra que ya no es válido un modelo crecimiento basado únicamente en la extensión, sino que es necesario apostar por la intervención en el tejido ya consolidado, enriqueciéndolo interviniendo atendiendo a sus potenciales.

Figura 15. El centro histórico. Valencia

Figura 16. Ensanche. Valencia

Fuente: <http://www.maps.google.es>

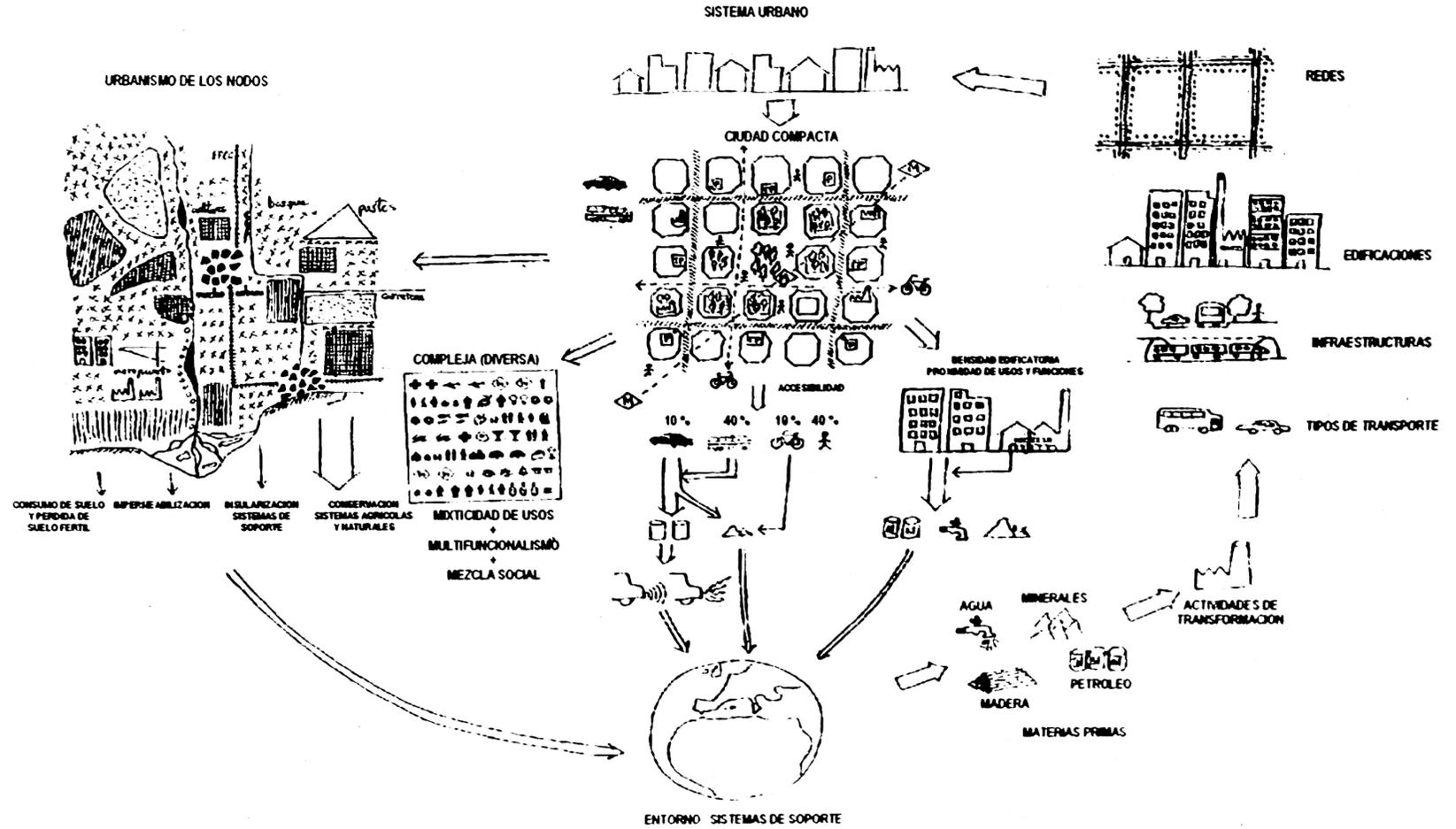


Figura 17. El modelo de ciudad compacta.
Fuente: RUEDA, Salvador. Modelos de ciudad más sostenible: estrategias para competir. Ciudad para la sociedad del siglo XXI. Valencia: CTAV:Ícaro. 2001

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas.

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_02.3. OBSOLESCENCIAS URBANAS. EL CASO DE LAS BARRIADAS RESIDENCIALES CONSTRUIDAS EN LAS DÉCADAS DE LOS AÑOS 60 Y 70.

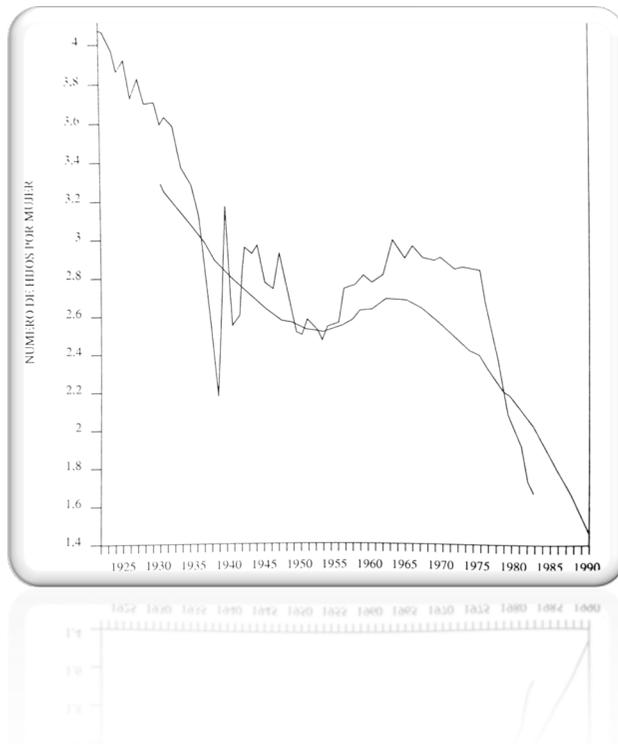


Figura 18. Evolución del índice anual de la fecundidad y de la descendencia final de las generaciones.

Fuente: PUYOL ANTOLÍN, Rafael. *La población española*. Madrid : Síntesis. 1996

El crecimiento desmedido de las ciudades, centrado en la expansión por el territorio, se ha despreocupado por la ciudad construida apareciendo en las últimas décadas unos entornos urbanos y un número destacable de barrios con importantes deficiencias funcionales, problemáticas sociales y ambientales.

Esta situación no es nueva, tras la crisis del petróleo en la década de los 70, el cambio de los sistemas de producción industrial (paso de la ciudad fordista al sistema post-fordista), abrió la oportunidad de renovación de amplios tejidos industriales que se apreciaban obsoletos antes los nuevos sistemas de producción. Algunas industrias y espacios dedicados al transporte y la comunicación, abandonaron sus localizaciones abriendo la oportunidad de renovación de espacios obsoletos. Actualmente, este fenómeno afecta a gran parte de las barriadas residenciales construidas durante la postguerra española. Durante esos años se vivió una imperante necesidad de vivienda debido al gran éxodo de la población desde el campo a la ciudad junto a un importante aumento de la población a lo largo de las décadas de los años 60 y 70, periodo popularmente conocido como *baby boom*. Para satisfacer esta urgencia de vivienda se construyeron una gran cantidad de barriadas de viviendas sociales en las periferias de las ciudades en cortos periodos de ejecución, utilizando materiales de construcción de bajo coste y bajo unos muy elementales estándares de confort. Se formaron barrios prácticamente monofuncionales, espacios para la residencia sin apenas servicios y lugares para la vida comunitaria. A su vez, la concentración en estos barrios de un mismo sector de la población ha fomentado la segregación.

Este fenómeno de construcción masiva de vivienda pública se describe de forma muy detallada y extensa en la tesis de Fernando Gaja titulada *la promoción pública de vivienda en Valencia (1939-1976)*.

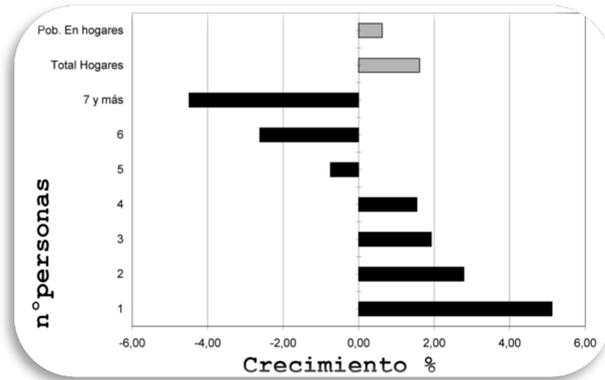


Figura 19. Distribución de los hogares según el número de personas. España 1970-2001. LÓPEZ VILLANUEVA, Cristina, PUJADAS RUBIES, Isabel. Transformaciones sociodemográficas y territoriales de los hogares unipersonales en España. Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles n°55. 2001

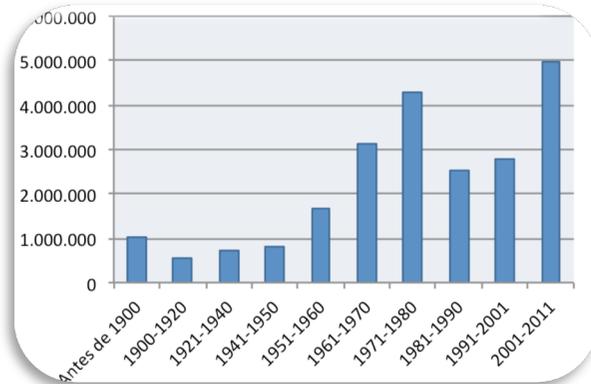


Figura 20. Viviendas en España según año de construcción. Fuente: Datos del INE. Elaboración propia.

Estas viviendas estaban pensadas para una familia muy tradicional formada por numerosos miembros, en la que el padre de familia era el que sustentaba a todo el grupo con su salario y la mujer, el ama de casa, se ocupaba de cuidar de los niños. Hoy en día vivimos un gigantesco cambio humano, en los que los modelos de familia han cambiado considerablemente.

El número de componentes de la familia ha descendido, las parejas tienen muchos menos hijos y hay muchas personas que deciden vivir solas. Al mismo tiempo es destacable la tendencia a realizar muchos trabajos desde el propio hogar, siendo necesario un espacio muy flexible que permita combinar el trabajo con el hogar.

Por otra parte, en la actualidad es relevante la movilidad geográfica por cuestiones laborales. Los moradores de estas viviendas son diferentes, al igual que sus necesidades, por ello estos polígonos de vivienda deben transformarse para comenzar un nuevo ciclo de vida y cesar el proceso de degradación que están sufriendo.

Esta degradación se debe principalmente a la **obsolescencia tipológica, arquitectónica y urbana**. Tipológica, por lo ya comentado anteriormente, fueron creadas para acoger a unos modelos de familia predominantes en los años que fueron construidas pero que hoy ya no se encuentran vigentes, sino que tienen unas características totalmente diferentes. Arquitectónica, por el estado deteriorado en el que se encuentran las construcciones debido a los materiales de poca calidad con los que fueron construidas y a su deficiente equipamiento técnico. Y urbana, estas barriadas de viviendas en la mayoría de los casos se encuentran aisladas del resto de la ciudad, no cuentan con transporte público, tienen importantes carencias funcionales debido a la ausencia de mezcla de usos y el espacio público presenta un estado de creciente degradación.

La obsolescencia urbana supone la *pérdida de capacidades que hace extinguir la vida útil de un tejido de ciudad en su conjunto*^{IX}. En la vida útil de un tejido intervienen aspectos físicos, sociales, económicos y medioambientales. Por tanto, el final de ésta puede deberse a diversos factores dependientes de uno de estos factores o a la combinación de varios. En ocasiones el deterioro social del conjunto conlleva una degradación de lo físico, problemas de integración social, falta de formación o elevadas tasas de paro, producen una falta de preocupación de la ciudadanía en el cuidado de sus viviendas y del espacio público. En otros casos, sucede lo contrario, el deterioro de los edificios y espacios de vida en común fomenta que sus habitantes se marchen a otros barrios, ocupando sus viviendas las personas con recursos menores. Éstas no consideran como propio el lugar, abandonándolo más todavía, llegando a formar un gueto urbano. En muchas otras situaciones la obsolescencia se genera a partir del declive de la inversión privada en actividades económicas y de empleo, debilitando la estructura social y posteriormente del ámbito físico del conjunto.

Estos barrios acogen a cerca del 60% de la población ^X, convirtiéndose en un problema a gran escala donde es de vital importancia intervenir. Los edificios que datan de estas dos décadas suponen más del 30% de la edificación total de España. Durante estos años se produjo una gran simultaneidad en la construcción de edificios debido a las necesidades demográficas explicadas anteriormente. Por ello, ahora nos encontramos ante el deterioro conjunto de gran parte de ellos. Estas construcciones se desarrollaron principalmente con estructuras formadas por pórticos de hormigón armado, caracterizadas por su gran durabilidad,



Figura 21. Barrio del Picarral (Zaragoza). 1970
Fuente: <http://fotosdelpicarral.blogspot.com.es>

IX TEMES CORDOVEZ, R.: *El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 2007, 754 pp.

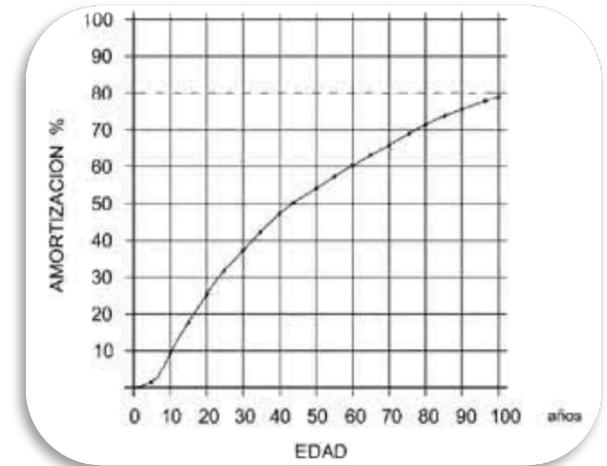
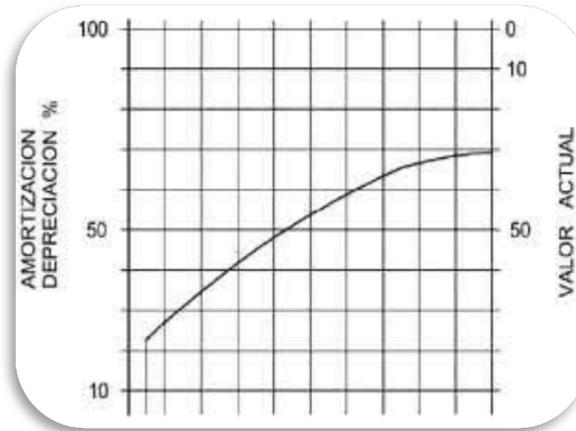
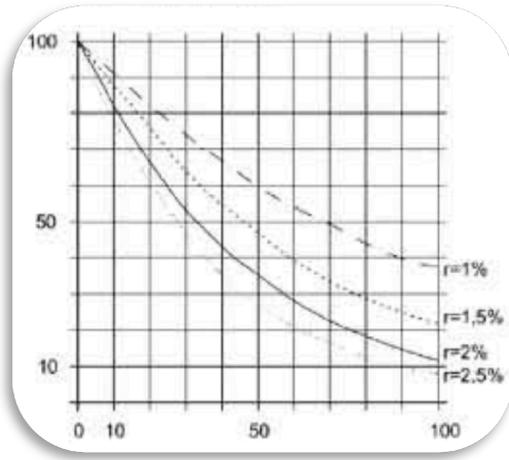
X VALERO RAMOS, Elisa. *Reciclaje de polígonos residenciales, una alternativa sostenible*. Sb10mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

siempre y cuando se ejecutaran de forma correcta, se hayan sometido a unas sollicitaciones adecuadas a las que fueron calculadas, el ambiente a las que han sido expuestas sea el correcto y hayan seguido un mantenimiento. Cumpliendo estas premisas, estos edificios cuentan con un periodo de vida probable entre 70 y 80 años.

A esto hay que sumarle el gran consumo de energía que supone este importante conjunto de viviendas. Todas ellas se ejecutaron con escasas o nulas condiciones de aislamiento y con unas instalaciones precarias. Por ello, el consumo en calefacción y refrigeración en ellas se dispara.

La intervención sobre estos grupos de viviendas con criterios sostenibles supondría un ahorro energético y de emisiones de altísima importancia en el conjunto de la ciudad.

Mantener estos conjuntos en la situación actual, por debajo de los estándares mínimos de confort supondría su retirada del mercado de la vivienda, o su condena a la marginalidad. Conllevaría una serie de gravísimas consecuencias a nivel urbano, social, económico y medioambiental.



$$P = (1-r)^n$$

Siendo:

P el porcentaje del valor del edificio en valor a su estado actual.

r la razón o porcentaje de depreciación anual

n la antigüedad del edificio

Planteando una estimación de vida probable del edificio en 100 años y un porcentaje de depreciación anual del 1%, 1,5%, 2% y 2,5%, obtendríamos unas depreciaciones señaladas en esta figura.

$$A = 0,8 - 0,2 * (\log 0,4 * X)^2$$

A es la amortización acumulada

X es la vida real en años

Dicha expresión analítica se representa en la gráfica

$$A = 100 * [\log(x + 30)/20]^{(x-10)/x}$$

Donde s, -valor comprendido entre 1 y 100-, son los años de la vida real a los que se les puede asimilar, teniendo en cuenta el trato al que se le ha sometido y las mejoras aportadas.

Figura 22. Imagen Gráficos de amortización parabólica; amortización logarítmica y exponencial de base logarítmica, J.FERRANDO CORELL. 2005.

Fuente: TEMES CORDOVEZ, R.: El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 2007, 754 pp.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03. REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL: UN RETO PARA EL FUTURO

_03.1. ANTECEDENTES



Figura 23. La rehabilitación como conservación de la ciudad histórica.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Si realizamos una aproximación histórica a lo que ha supuesto la rehabilitación en España, entendiéndola como uno de los primeros pasos de la intervención en los tejidos consolidados de forma reglada, se observa que en un primer momento ésta se concibe como conservación de la ciudad histórica. El Decreto Ley de 9 de agosto de 1926 del Tesoro Artístico Arqueológico Nacional junto con la ley de 13 de mayo de 1933 de Patrimonio Artístico, introducen la figura del *conjunto histórico-artístico* entendiéndolos como *los conjuntos urbanos y los parajes pintorescos que deban ser preservados de destrucciones o reformas perjudiciales*^{XI}. Esta primera regulación, se centraba únicamente en la conservación física de los conjuntos o edificios de interés histórico o artístico sin tener en cuenta el contexto social y económico en el que se encuentra y del que forma parte.

Con la primera Ley del Suelo aprobada en 1956, se instauraron los principales instrumentos del planeamiento urbanístico vigentes hasta la actualidad. Aparecen los planes especiales de reforma interior *concernientes al caso urbano y encaminados a sanear barrios insalubres, resolver problemas de circulación o de estética, mejorar servicios públicos o realizar otros fines semejantes*^{XII}. Pronto esta ley resultó insuficiente con el profundo cambio de los tejidos históricos, gran parte de las edificaciones se sustituyeron por otras, aumentando considerablemente la densidad edificatoria sin incorporar nuevas infraestructuras. Sumado a esto, durante estos años, se produjo la expansión de la ciudad con la aparición de multitud de nuevos barrios residenciales que acogían a gran parte de la población que emigraba del campo a la ciudad. Estos barrios fueron construidos con unas características similares en la mayor parte de las ciudades españolas.

^{XI} Ley de 13 de mayo de 1933.

^{XII} Ley del suelo de 1956.



Figura 24. Rehabilitación de edificio en el Albaicín de Granada. Conservación tipológica histórica.

Fuente: RODRÍGUEZ GALADÍ, José I., SALMERÓN ESCOBAR, Federico. Rehabilitación integral de los centros históricos andaluces. Sbl0mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

Desde finales de los años 70, la rehabilitación se configura como campo de acción pública, focalizada en los centros históricos. La crisis inmobiliaria y económica que sufría el país, junto con la presión social contraria a la destrucción del patrimonio edificado, conllevó un cambio importante en el urbanismo. Este hecho cobra fuerza gracias a la reforma de la ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobada en 1975 en la que se modifican los planes de reforma interior, teniendo como principales objetivos la *protección del medio urbano para la conservación y mejora en determinados lugares y la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos*.^{XIII} En esta época se aprobaron un gran número de planes generales centrados en la recuperación de la ciudad, además de planes especiales específicos enfocados a la protección de áreas históricas.

Poco a poco se produjo un importante cambio de escala, se comenzó por la *rehabilitación arquitectónica* y, posteriormente, se entendió la posibilidad de una *rehabilitación urbana*. Ésta centra sus puntos de actuación sobre los barrios de vivienda social, situados en la periferia, construidos en la postguerra que sufren un acelerado envejecimiento. El Real Decreto Ley 12/1980, de 26 de septiembre, fue de vital importancia ya que sentó los cimientos de este proceso estableciendo que *la protección oficial en materia de vivienda se extiende a la adquisición y preparación de suelo preferentemente residencial, el equipamiento comunitario primario, la rehabilitación de viviendas existentes, así como las obras de mejora que produzcan en las mismas ahorro en el consumo energético*^{XIV} (art. 1). El Real Decreto 2555/1982 introdujo la herramienta de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), con la intención de *ordenar las actuaciones de las Administraciones Públicas y fomentar las de la iniciativa privada dirigidas a rehabilitar los centros urbanos y núcleos rurales de interés arquitectónico y, en su caso, de conjuntos histórico-artísticos, mediante la declaración de ARIs*.^{XV}

XIII Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana 1975

XIV Real Decreto Ley 12/1980

XV Real Decreto 2555/1982



Este Real Decreto fue derogado por el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, desarrollado por las órdenes ministeriales de Obras Públicas de Urbanismo de 21 y 30 de Noviembre de 1983. Estos textos configuran el marco jurídico de referencia de las ARIs y de la rehabilitación residencial. Son los únicos textos de política estatal de rehabilitación urbana aprobados hasta 2009. Esta orden tiene por objeto *la protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y su equipamiento, incluidas o no en áreas integradas, así como el régimen y funcionamiento de dichas áreas, así como el equipamiento comunitario primario, entendiéndose por tal los espacios libres, las infraestructuras y las dotaciones.*^{XVI} Se pretendía impulsar la rehabilitación abarcando la variedad de actuaciones posibles, implicando según las competencias a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos. Se redefinen también las ARIs, asignándoles como primordial objetivo *la mejora o recuperación de conjuntos urbanos o áreas rurales, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales y de las condiciones de vida de sus residentes, a través de las necesarias actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios.* Dotando ya de importancia a los aspectos sociales y económicos, no sólo al físico. La declaración de estas áreas pretende fomentar la coordinación de las Administraciones Públicas y atraer a la iniciativa privada.

Figura 25. La creación del ARI.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Entre los años 1980 y 1983 las políticas públicas de fomento adoptaron como uno de sus objetivos la rehabilitación. En 1985, se aprobó la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, redefiniendo el concepto de conjunto histórico como *la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de la comunidad humana, por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute de la colectividad. Asimismo, es conjunto histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas condiciones y pueda ser claramente*

^{XVI} Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio de 1983.



Figura 26. Normativa de los años 80.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

delimitado.^{XVII} Esta ley introdujo a su vez la obligatoriedad de redacción de Planes Especiales para los Centros Históricos (PECH), pudiendo incluir dentro de éstos la previsión de Áreas de Rehabilitación Integral para revitalizar las viviendas y la actividad económica local.

En el siguiente periodo la rehabilitación urbana pasa a centrarse en las áreas más vulnerables, con serios problemas económicos y sociales. Este cambio se ve influenciado por el Tratado de Maastricht en el que la Unión Europea adopta como principios políticos el desarrollo sostenible y la cohesión social. La Unión Europea resalta la importancia de la rehabilitación urbana para lograr la sostenibilidad por la considerable reducción en el consumo de suelo y de recursos y el destacable ahorro energético que produce. En 1994, se lanzó la Iniciativa Comunitaria Urban que daba acceso a los Fondos Estructurales Europeos con el objetivo de la revitalización social y económica de las zonas urbanas en crisis.

Dos años más tarde, en 1996, el **Informe Ciudades Europeas Sostenibles** se reafirma la regeneración urbana como un proceso necesario. La actuación sobre áreas residenciales con un perfil socioeconómico bajo y condiciones de vida destacablemente precarias. En 1998, el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea marcaba como objetivo *fomentar la igualdad, la integración social y la regeneración en las zonas urbanas. La futura cooperación en la lucha contra la discriminación y la exclusión basada en el nuevo Tratado de Ámsterdam tendrá que reconocer la especial incidencia de éstas en las zonas urbanas. La Comisión aboga por dar un enfoque zonal a la regeneración de áreas urbanas deprimidas dentro de los Fondos estructurales, integrando aspectos económicos, sociales, culturales, medioambientales, de transporte y de seguridad. Igualmente importante es relacionar las áreas urbanas con dificultades con las estrategias sociales y económicas más generales a fin de evitar la segregación urbana.*^{XVIII}

XVII Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

XVIII Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea, 1998.



Figura 27. Influencia europea en temas de rehabilitación.

Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

En los últimos años la UE ha desarrollado iniciativas comunitarias siguiendo este objetivo. URBAN, URBAN II Y URBACT han sido iniciativas centradas en los barrios más desfavorecidos. En este periodo aparecen documentos de gran relevancia como es la **Carta de Leipzig y la Declaración de Toledo**, impulsando la política integrada de desarrollo urbano, una política en la que se coordinen aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave y que tengan un amplio consenso político y en la que los ciudadanos formen parte activa. Por otra parte, se recalca la necesidad de prestarle atención a los barrios más desfavorecidos aplicando una política de integración social y de vivienda ya que *los desequilibrios sociales y el desarrollo económico desigual tienden, por lo general a incrementarse, lo que lleva a la desestabilización de las ciudades.*^{XIX}

La **Comunicación de la Comisión Europea al Consejo y al Parlamento Europeo sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano** redactada en 2006 establece la necesidad de actuar en el uso sostenible de los recursos naturales, la planificación urbana sostenible, el medio ambiente, la calidad de vida... Contribuyendo a reducir la expansión incontrolada y la pérdida de hábitats naturales mediante la utilización de políticas de utilización del suelo sostenibles.

Estas estrategias se apoyan con las propuestas de la Comisión para el Fondo de Cohesión y los Fondos Estructurales 2007-2013 para financiar las actuaciones de regeneración urbanas.

^{XIX} Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles.

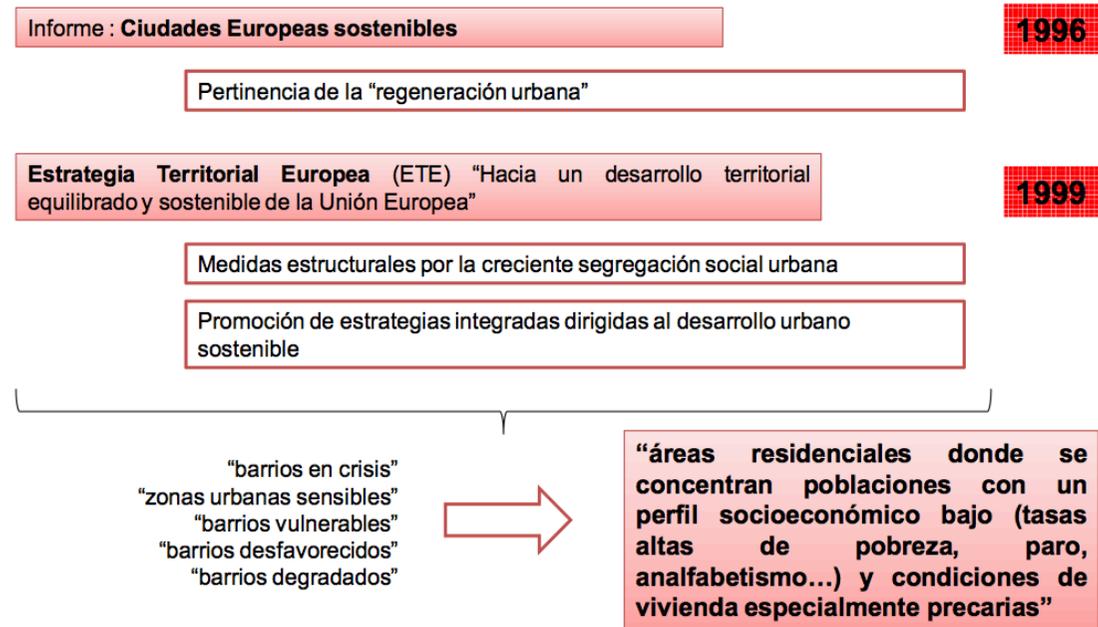


Figura 28. La estrategia territorial europea: desarrollo sostenible.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Otro tema tratado con especial atención por la UE es la mejora en la Eficiencia Energética de los edificios impulsado por diversas medidas que se han trasladado a las normativas nacionales de los estados miembros, con el Código Técnico de la Edificación y la implementación gradual de la Certificación Energética de los Edificios en el caso español.

Todas estas directrices emanadas por Europa fortalecen la rehabilitación urbana en España y conducen a una serie de cambios:

- *De la conservación individual de los inmuebles a la rehabilitación urbanística en áreas.*
- *Del deber de conservación al fomento de la rehabilitación de la vivienda.*
- *De la intervención exclusiva en áreas de interés histórico artístico a la intervención en áreas degradadas del tejido urbano.*
- *De la descoordinación legislativa sectorial a los intentos de una visión integral de la rehabilitación.^{XX}*

La rehabilitación urbana cada vez va cogiendo más peso y prioridad en las políticas urbanas, convirtiéndose en el instrumento contra la vulnerabilidad urbana en lugar de un mero instrumento de preservación de los valores históricos o las cualidades estéticas de los tejidos urbanos.

Al mismo tiempo que este proceso se va extendiendo, aparece el concepto de *regeneración urbana*, centrado en los principios de sostenibilidad que pretenden recualificar el tejido urbano desde una perspectiva física, económica, social y medioambiental.

En las últimas décadas se han llevado a cabo numerosas actuaciones de regeneración urbana tanto en Europa como en España, donde ya se han realizado diversos proyectos repartidos por todo el territorio nacional. Posteriormente, se analizarán una serie de ellos.

^{XX} *Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.*

Algunos municipios de la propia Comunidad Valenciana han sido escenario de varias actuaciones que han demostrado los importantes beneficios de la regeneración urbana, algunas de ellas serán objeto de atención posteriormente.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
 - 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
 - 02.3. Obsolescencias urbanas
- El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
 - 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
 - 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
 - 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.2.CONCEPTO, OBJETIVOS, PROCESO, ESCENARIOS BÁSICOS Y AGENTES IMPLICADOS

_03.2.1.Concepto

La regeneración urbana integral es una práctica que surgió hace tan apenas tres décadas. Se trata de un concepto muy novedoso que todavía se encuentra sujeto a debate.

El instrumento de acción pública sobre la ciudad existente más utilizado a lo largo de la historia ha sido la **renovación urbana**. El derribo de antiguas construcciones y su posterior sustitución por nuevas edificaciones ha sido una actividad constante en las ciudades. Este tipo de actuación niega el valor de lo existente y se ha llevado a cabo a gran escala, por ejemplo, en actuaciones higienistas de saneamiento urbano en ciudades europeas durante la segunda mitad del siglo XIX. La regeneración urbana apuesta por la rehabilitación frente a la demolición, siempre y cuando la rehabilitación sea económicamente y medioambientalmente rentable. En casos donde los edificios muestran importantes patologías como en el caso de Trinitat Nova en Barcelona se procedió a la renovación parcial debido a la aluminosis que afectaba a gran parte de los edificios del barrio.

El término **rehabilitación** se refiere la acción pública organizada sobre el espacio edificado y dirigida hacia una mejora global de carácter extraordinario consistente, básicamente, en la actualización de su funcionalidad en aras de determinados criterios políticos, económicos o sociales.^{XXI}

La **Rehabilitación de Áreas Urbanas** se define como *la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano a través del conjunto de actuaciones necesarias para la rehabilitación de sus edificios y viviendas; la participación ciudadana; obras de urbanización,*

^{XXI} Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

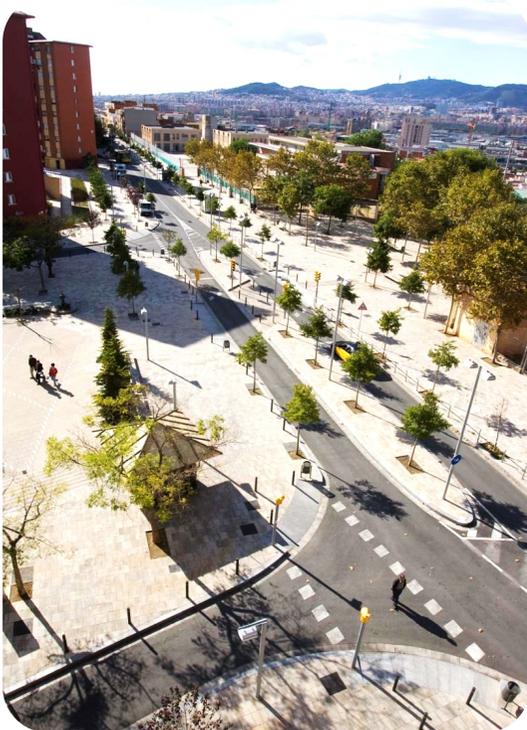


Figura 29. Reurbanización de la avenida Circumval·lació del barrio de la Serra d'en Mena en Santa Coloma y Badalona
 Fuente: BOTEY SERRA, Ramón. Conferencia: La ley de Barrios de Cataluña. Experiencias y resultados de siete años de aplicación. 2011

reurbanización y accesibilidad universal y establecimiento de redes de agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables, acciones acompañadas de la renovación integral de barrios que precisen actuaciones de: demolición y sustitución de los edificios, urbanización o reurbanización del área, la creación de dotaciones y equipamientos y la mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos.^{XXII}

El concepto de **rehabilitación urbana** nació de una serie de conclusiones obtenidas en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna en las que algunos urbanistas anunciaban la *crisis del crecimiento indefinido*, pasando del *proyecto de la nueva ciudad* en el que se fundamentaba el Movimiento Moderno al *proyecto de la ciudad existente*, esto provocará un gran cambio. Las políticas de protección junto las de rehabilitación fueron cogiendo peso en la acción pública de los diferentes países europeos, centradas primero en los cascos históricos (tal y como se ha comentado en el caso español) defendiendo el valor histórico y artístico de su trama y sus edificios, y ampliándose hasta nuestros días a los barrios vulnerables que se encuentran en un inminente proceso de degradación.

La **regeneración urbana** se define como la *recuperación física, funcional y ambiental de los espacios urbanos vulnerables, considerando como tales aquellos que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje significativo de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de fragilidad social.*^{XXIII}

La principal referencia conceptual se encuentra en la "Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles" (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig los días 24 y 25 de mayo de 2007). En

XXII Rehabilitación del parque residencial existente. XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda.

XXIII Ley de Regeneración Urbana de Castilla y León. Anteproyecto 30/01/2013



Figura 30. Cursos de formación.

Fuente: BOTEY SERRA, Ramón. Conferencia: La ley de Barrios de Cataluña. Experiencias y resultados de siete años de aplicación. 2011

este documento los ministros apoyan la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea y confían en las cualidades de las ciudades como motores del desarrollo económico y del conocimiento, siendo generadoras de crecimiento e innovación. Reconocen la existencia de graves desigualdades sociales dentro de ellas y la necesidad de actuación para alcanzar el equilibrio. Para ello, resaltan la importancia de la coordinación entre los diversos niveles de gobierno, de las áreas de política sectorial y el trabajo responsable en la política integrada de desarrollo urbano. Entre sus recomendaciones destacan hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con la política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad, estableciendo como estrategias básicas de acción:

- Búsqueda de estrategias para la mejora del medio físico.
- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral.
- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes.
- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.^{XXIV}

Las ciudades se enfrentan a enormes retos, especialmente aquellos relacionados con el cambio de las estructuras económicas y sociales y la globalización. Entre otros problemas específicos se pueden destacar la elevada tasa de desempleo y la exclusión social. Dentro de una misma ciudad pueden existir diferencias considerables, no sólo en relación a las oportunidades económicas y sociales existentes en cada zona, sino también en lo que a las variaciones de la calidad medioambiental se refiere. Además, los desequilibrios sociales y el desarrollo económico desigual tienden, por lo general, a incrementarse, lo que lleva a la desestabilización de las ciudades. Una política de integración social que contribuya a la reducción de las desigualdades y a la prevención de la exclusión social será la mejor garantía para el mantenimiento de la seguridad en nuestras ciudades.

XXIV Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles.

En la Declaración de Toledo se define la **regeneración urbana integrada** 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.*^{XXV}

Este proceso tiene como objetivo optimizar el capital urbano existente, recualificándolo, entendiendo las áreas urbanas desfavorecidas como fuente de capital humano y físico actualmente aprovechado por debajo de sus posibilidades, que pueden contribuir al progreso y al desarrollo de la ciudad. Una apuesta por una ciudad compleja, compacta, con diversidad funcional, plural y con una completa integración social partiendo de lo existente. Con el objetivo final de conseguir un mayor equilibrio e integración en la ciudad de todas las dimensiones de la sostenibilidad.

Finalmente, como **Proyecto Integrado de Regeneración Urbana** (*) se entiende al "Conjunto de actuaciones integradas y coordinadas desde diversos departamentos sectoriales, de una o varias administraciones, sobre áreas o zonas de un tejido urbano que conjugan la rehabilitación de edificios, la posible renovación (demolición y construcción de nuevos edificios), la intervención sobre el espacio público o sobre los equipamientos, con otras de carácter social, económico y/o ambiental, para su transformación y mejora urbanística, la revitalización económica y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes". Este concepto es el utilizado a lo largo del trabajo.

(*) Esta denominación se inspira en la terminología anglosajona "integrated urban regeneration"^{XXVI}

XXV Documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

XXVI RUBIO DEL VAL, Juan. Ponencia: Rehabilitación urbana en Zaragoza. La experiencia reciente. Luces y sombras de la rehabilitación urbana en España. Un repaso crítico: La hora del relevo. "Regeneración urbana integral. Revitalización de barrios y rehabilitación energética de edificios existentes. Nuevas estrategias y modelos de gestión inteligentes." Valencia, 13 de abril de 2011.



_03.2.2. Objetivos

La intervención sobre la ciudad consolidada desde una perspectiva integrada tiene como principal objetivo **regenerar el tejido urbano con criterios de sostenibilidad social, medioambiental y económica**. Para ello, es necesario establecer una estrategia de regeneración que permita detener el deterioro del tejido urbano y social del barrio, preservando sus valores patrimoniales, fortaleciendo la cohesión social y la economía local. Con todo ello logra un entorno urbano *activo, inclusivo y seguro, bien mantenido, bien conectado, bien servido, medioambientalmente responsable, atractivo, bien diseñado y construido, y justo para todos.*^{XXVII}

Se trata de la **recualificación del espacio y del patrimonio edificado**, mejorando el hábitat urbano y con ello la calidad de vida de los ciudadanos, revitalizando el espacio público como lugar de encuentro y convivencia, reequipando el barrio de servicios y dotaciones, favoreciendo la diversidad de usos, mejorando su accesibilidad y rehabilitando o renovando las viviendas actualizándolas a los nuevos estándares de confort, dignificando las condiciones de vida de sus residentes.

La **intervención sobre los edificios existentes** permite subsanar en gran medida las deficiencias del parque construido, gran parte del cual fue construido en las décadas de los años 60 y 70 con una baja calidad constructiva y estándares de confort inaceptables en la actualidad. Interviniendo sobre ellos se debe lograr un importante aumento de la eficiencia energética, mayor funcionalidad y diversidad, adaptando la tipología de viviendas a las nuevas necesidades de las familias.

La **mejora de los espacios libres** junto con la incorporación de otros nuevos y la recualificación de las formas arquitectónicas proporciona un paisaje urbano de calidad que invita a nuevas empresas a instalarse en el

Figura 31. Plan de Rehabilitación Integral de Camp Redó de Palma de Mallorca.
Fuente: CONSORCIO RIBA. *La rehabilitación integral de barrios: Un modelo centrado en la ciudadanía. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible. Barcelona. 2010*

^{XXVII} Acuerdo de Bristol, 2006.

lugar. Este hecho fortalece el sentimiento de ciudadanía al identificarse los residentes con su entorno urbano, valores como la democracia, el intercambio, la convivencia... ya que cuentan con un espacio público de calidad que les permite relacionarse.

En este proceso el **componente social** es de vital importancia. Los tejidos a intervenir cuentan con importantes problemas de cohesión social, marginalidad, altas tasas de paro, entre otros. Por todo ello, la intervención debe garantizar la subsanación de esta problemática de partida. Se debe entender la ciudad como un proyecto de vida colectivo, prestando gran atención a la integración, al fomento del sentimiento de pertenencia al lugar y garantizando los derechos de la ciudadanía. Actuaciones como impulsar la mezcla social multidimensional (étnica, generacional, de niveles de renta, educativos, de género, etc.) en los barrios mediante la oferta de viviendas a distintos niveles socioeconómicos, la mejora de la oferta educativa para niños y jóvenes residentes, así como el fomento del tejido asociativo dentro del barrio son de gran ayuda para alcanzar este objetivo. A su vez, la participación ciudadana, fortalecida por este tejido asociativo, es esencial para que la regeneración fructifique. La población debe participar en el análisis inicial, ya que son ellos mismos los que mejor conocen las deficiencias y oportunidades de su barrio. Deben lanzar propuestas y ser conocedores en todo momento de en qué situación se encuentra el proceso, sintiéndose implicados en el proyecto.

Respecto al **sector medioambiental**, la actuación sobre tejidos ya existentes supone un ahorro de consumo suelo con la consiguiente reducción de transporte al evitar un aumento en la extensión de la ciudad por la ocupación de suelo nuevo. Con las actuaciones sobre las edificaciones, mejorando su eficiencia energética, y sobre el transporte público con criterios de sostenibilidad se reducen de forma considerable las emisiones de CO₂ y el consumo energético. En las actuaciones de regeneración integrada también se apuesta por la promoción del uso de energías renovables y la reutilización y reciclado de los residuos. Al mismo tiempo, la intervención sobre edificios existentes supone una gran reducción en emisiones y en el consumo de nuevos materiales y en energía.



Figura 32. Reacción vecinal frente al deterioro del barrio de la Mina.
Fuente: VELÁZQUEZ VALORIA, Isabela, VERDAGUER VIANA CÁRDENAS, Carlos. Regeneración Urbana Integral. SEPES Entidad Estatal de Suelo. Madrid

reGeneración urbana integral

Regenerar el tejido urbano con criterios de sostenibilidad social, medioambiental y económica.

COMPONENTES

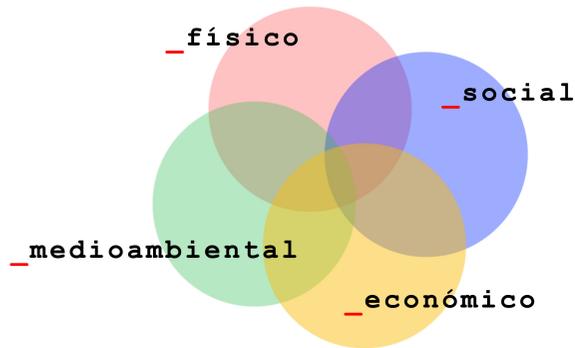


Figura 32b. Componentes de la regeneración urbana integral.

Fuente: Elaboración propia.

En el **aspecto económico**, la dinamización de la economía local es un punto clave. Esto es fomentado por la mejora de la accesibilidad al barrio, gracias a actuaciones de conexión mediante transporte público con el resto de la ciudad, la mezcla de usos y la recualificación del tejido urbano que actúa como foco de atracción para nuevas empresas y consumidores. El empleo verde creado por estas actuaciones centrado en la rehabilitación y en las energías renovables supone un foco de empleo y de actividad en las industrias auxiliares. Este nuevo sector centrado en la regeneración de la ciudad tendría capacidad para absorber gran parte del desempleo originado por el sector inmobiliario.

La regeneración de la ciudad existente presenta una gran cantidad de beneficios:

- Económicos. Con las subvenciones invertidas en estos procesos se logran importantes repercusiones económicas, se dinamiza el mercado laboral local y se consigue un retorno fiscal.
- Social. Se logra mantener la población residente. Se consigue la generación de la necesidad de más mano de obra especializada. Se refuerza la actuación sobre los barrios más vulnerables.
- Sostenibilidad e innovación. Se actúa sobre suelo consolidado evitando la ocupación de suelo nuevo, se mejora la eficiencia energética de los edificios, se generan menos residuos y se potencia la innovación en materiales y tecnología.
- Mejora del paisaje urbano.^{XXVIII}

XXVIII SOROLLA, Antoni. *El modelo de gestión de regeneración urbana y rehabilitación. La experiencia de Barcelona. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible.* Barcelona. 2010

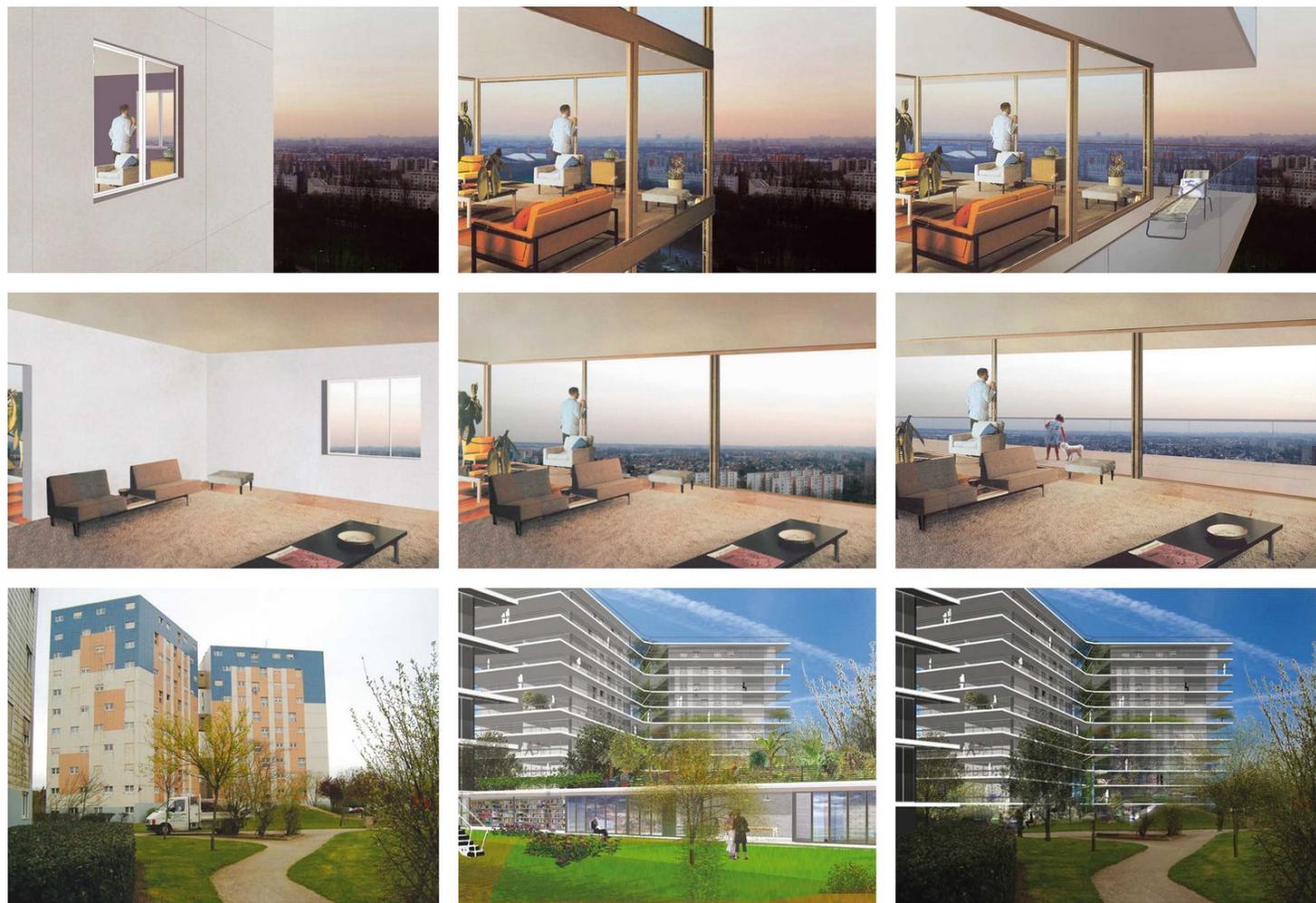


Figura 33. Intervenciones en bloques residenciales.
Fuente: LACATON, F., VASSAL, J. Plus: la vivienda colectiva: territorio de excepción. Barcelona: Gustavo Gili D.L. 2007.

_03.2.3.Proceso

Análisis y diagnóstico

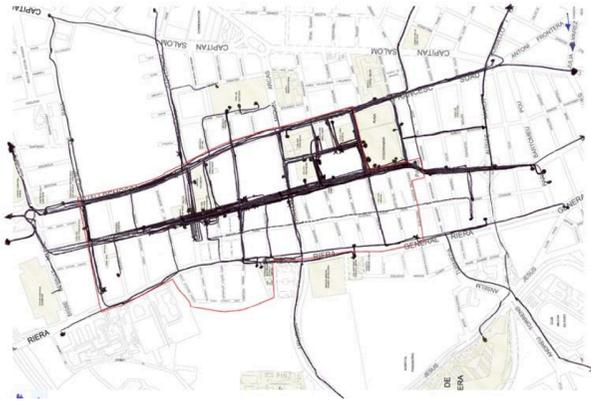


Figura 34. Estudio usos del temps.

Fuente: CONSORCIO RIBA. *La rehabilitación integral de barrios: Un modelo centrado en la ciudadanía.* Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. *El Futuro es posible.* Barcelona. 2010

El primer paso en un proceso de regeneración urbana integral consiste en un análisis profundo y riguroso de la zona de actuación llevado a cabo por un equipo pluridisciplinar formado por especialistas en diversas ramas que abarquen todos los condicionantes implicados en un ámbito tan complejo como es el urbano. Es imprescindible un conocimiento completo de la situación sobre la que se va a actuar ya que la ciudad contemporánea es una realidad altamente compleja y cada intervención necesita unas soluciones específicas. Se deben estudiar tanto los aspectos físicos, económicos y medioambientales del entorno, como las relaciones e interacciones sociales que se dan en él. El componente humano es la esencia de la ciudad, y por esto mismo, su estudio aporta gran parte de las claves para llegar a una solución exitosa. Ahondar en las tipologías de las familias que viven en el barrio, en su nivel de formación y de renta, los servicios y dotaciones de los que disponen, el uso de los espacios públicos... Gran parte de estos datos pueden estar recogidos en el Instituto Nacional de Estadística y muchos otros se obtienen de las asociaciones de vecinos y otras instituciones del propio barrio que pueden brindar una información actual y concreta de la situación. Por otra parte, el trabajo de campo es fundamental, el contacto con la población y la observación de los hábitos de los residentes, junto con la participación de éstos a través de encuestas y reuniones pueden aportar unos datos muy valiosos.

Otro factor relevante es el conocimiento histórico y el origen socio-urbanístico de la barriada a intervenir. Estudiar su origen, cómo fue construida, la tipología edificatoria, su delimitación exacta, el contexto histórico y social en el que se creó, su relación con la ciudad originalmente y cómo ha ido evolucionando ésta a lo largo del tiempo. También es interesante conocer el equipo promotor del conjunto, los condicionantes que se impusieron al proyecto, además del presupuesto que se le destinó y la normativa urbanística que le ha afectado a lo largo del tiempo.

Dentro de los componentes físicos, se debe analizar la morfología urbana, desde el tejido urbano, las infraestructuras, las dotaciones, los espacios públicos, los servicios, la actividad económica y la edificación. En cuanto a esta última, estudiar las distintas tipologías residenciales, los sistemas constructivos utilizados, atendiendo a las oportunidades de flexibilidad que permiten en el proceso de rehabilitación.

Igualmente importante es el estudio de los diferentes proyectos de mejora que se han llevado a cabo a lo largo de los años en el ámbito de actuación, así como de todas las propuestas aunque no se hayan llegado a realizar.

Es necesario establecer una metodología de análisis y valoración de los resultados obtenidos bajo una visión global para encontrar la forma de actuar más adecuada en cada caso concreto.

Tras el análisis minucioso se procede a la elaboración del diagnóstico a partir de la interpretación de los datos recogidos, estableciendo prioridades y constatando las necesidades de intervención en cada emplazamiento. Además de señalar las debilidades del ámbito, es igualmente importante destacar sus fortalezas, para posteriormente apoyar sobre éstas las estrategias de intervención. *Solo a través de una diagnosis precisa, a partir de un conocimiento certero de la realidad que evite generalidades y prejuicios, urbanos, arquitectónicos y sociales, se podrán definir las estrategias de intervención solventes que apunten a la optimización de los resultados.*^{XXIX}

Es esencial tener siempre presente que la ciudad construida es una realidad muy compleja, cada emplazamiento presenta unos condicionantes propios sujetos a una serie de interacciones y relaciones singulares, por lo que su análisis y posterior diagnóstico será esencial para encontrar las estrategias más adecuadas a cada caso.

XXIX VALERO RAMOS, Elisa. *Reciclaje de polígonos residenciales, una alternativa sostenible*. Sb10mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

Intervención, seguimiento y evaluación

Una vez realizado el análisis y llegado a un buen diagnóstico se procede a la redacción del plan de regeneración urbana. Este plan debe tener siempre presente la visión global e integradora que abarque todos los problemas de los diferentes ámbitos, aportando soluciones efectivas e interrelacionadas. Para ello es esencial que las políticas de rehabilitación urbana que se propongan tengan un carácter pluridisciplinar y pluridimensional, atendiendo a las diversas escalas de actuación, desde la escala territorial, pasando por la urbana, la del conjunto de intervención hasta llegar a la escala de los edificios.

Se deben definir unos objetivos sólidos de desarrollo y una estrategia de futuro para el área urbana objeto del plan.

La intervención debe fomentar la activación de los recursos existentes en el ámbito de actuación. Detectadas las fortalezas, gracias al diagnóstico, el programa de regeneración potenciará tanto los recursos físicos como humanos. Asimismo, la intervención tiene que tener un buen diseño de las actuaciones, en las que los objetivos estén bien definidos, permitan su seguimiento a lo largo del proceso y permitan cierta flexibilidad si se producen imprevistos. El programa de regeneración urbana debe contemplar múltiples soluciones debido a la diversidad de las problemáticas.

Dentro del plan de regeneración deben desarrollarse diversos programas que atiendan las necesidades particulares de cada campo. Es imprescindible la combinación de programas enfocados a la rehabilitación física de los edificios y del espacio urbanos con otros centrados en el sector social, económico y medioambiental. Entre los diversos programas es vital que exista una gran coordinación, una comunicación permanente y que la gestión y el trabajo se haga continuamente de forma transversal para que el plan forme una unidad.

El plan de intervención debe tener siempre presente que la población residente se mantenga en el lugar durante el proceso para evitar efectos negativos hacia el plan y la pérdida del sentido de permanencia al lugar.

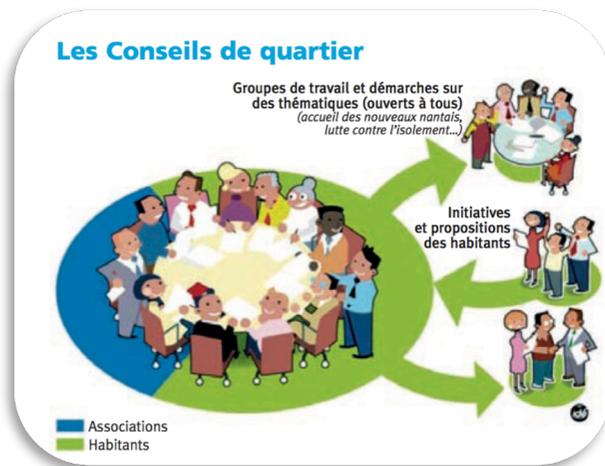


Figura 35. Los Consejos de Barrio en Nantes.
Fuente: VELÁZQUEZ VALORIA, Isabela, VERDAGUER VIANA CÁRDENAS, Carlos. *Regeneración Urbana Integral*. SEPES Entidad Estatal de Suelo. Madrid



Figura 36. Oficina de gestión.
Fuente: BOTEY SERRA, Ramón. Conferencia: La ley de Barrios de Cataluña. Experiencias y resultados de siete años de aplicación. 2011

Todos los agentes implicados, especialmente los más afectados, deben tener conocimiento del programa desde el inicio de su diseño y llegar a un consenso para que la actuación fructifique. Para esto, todo el proceso debe estar apoyado en un sólido sistema de participación ciudadana, en el que no sólo deben tener cabida los propios habitantes del barrio sino que también puede adherirse personas o instituciones que trabajan en el campo de la regeneración urbana, como son universidades, a través de sus grupos de investigación o especialistas que favorezcan una visión más amplia que enriquezca el proyecto. Una comunicación fluida entre todos los agentes implicados favorece satisfactoriamente el proceso. También es importante que los efectos obtenidos a lo largo de la intervención sean recopilados y medidos para una posterior interpretación por parte de diferentes puntos de vista.

A lo largo de la intervención es imprescindible acompañar de una manera cercana y continua a las familias afectadas. Para ello, se pueden insertar oficinas que abarquen los distintos ámbitos de actuación y que actúen como informadoras y mediadoras entre las familias, las asociaciones, etc., y la administración. Aportado a su vez el seguimiento necesario para detectar las necesidades y conflictos que van surgiendo.

Para el logro de una mejora en la situación laboral del barrio deben fomentarse la capacitación y la búsqueda de empleo, incorporar ayudas al ingreso en el mercado laboral y generar una bolsa de trabajo local. Al mismo tiempo, hay que fortalecer el tejido productivo existente, impulsando la creación de pequeñas empresas y la formación de autónomos. Esto debe ir acompañado de actuaciones que mejoren la seguridad del barrio, lo revitalicen y mejoren su accesibilidad, disminuyendo en gran medida la dependencia que puede tener de otros barrios circundantes.

Es necesario contemplar estos procesos con una visión estratégica y a largo plazo, en los que es vital la intersectorialidad y la actuación de los diferentes niveles administrativos (nacional, autonómico y local).



Figura 37. Plan de Rehabilitación Integral de Camp Redó de Palma de Mallorca
Fuente: CONSORCIO RIBA. La rehabilitación integral de barrios: Un modelo centrado en la ciudadanía. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible. Barcelona. 2010

03.2.4. Escenarios básicos

La regeneración urbana integral tiene por objeto la actuación sobre barrios vulnerables, conjuntos que se encuentran en serio peligro de marginación o exclusión social. La *vulnerabilidad urbana* se define como la *potencialidad de que la población de un determinado espacio urbano concreto sea afectada por alguna circunstancia adversa, de modo que el concepto alude no tanto a la existencia de una situación crítica constatada en la actualidad como a la de unas determinadas condiciones de riesgo, fragilidad, desfavorecimiento o desventaja que harían posible la entrada en esa situación crítica.*^{XXX} Este concepto también puede entenderse como *aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, en el que toda esperanza de movilidad social ascendente, de superación de su condición social de exclusión o próxima a ella, es contemplada como extremadamente difícil de alcanzar. Por el contrario, conlleva una percepción de inseguridad y miedo a la posibilidad de una movilidad social descendente, de empeoramiento de sus actuales condiciones de vida.*^{XXXI}

Estos escenarios de actuación se caracterizan por un aumento de los riesgos y amenazas que dificultan seriamente el desarrollo de una vida plena urbana, afectan directamente a las personas que habitan en ellos. Unido a esto, el debilitamiento de los sistemas para superar esta situación los convierte en conjuntos propicios a sufrir una problemática de mayor calibre en el futuro, *de forma que de no actuarse sobre las bases del problema el área entrará en crisis, pudiéndose producir una degradación funcional y social del ámbito que lo conduzca a la marginación.*^{XXXII}

XXX MINISTERIO DE FOMENTO. Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España.

XXXI HERNÁNDEZ AJA, Agustín. "Áreas vulnerables en el centro de Madrid". Cuadernos de Investigación Urbanística, no 53. Instituto Juan de Herrera, p.5.2007

XXXII HERNÁNDEZ AJA, Agustín. "Áreas vulnerables en el centro de Madrid". Cuadernos de Investigación Urbanística, no 53. Instituto Juan de Herrera, p.5.2007

El Observatorio de la Vulnerabilidad de España establece unos indicadores básicos para identificar los barrios vulnerables diferenciando cuatro tipos de vulnerabilidad urbana:

- Vulnerabilidad socio-demográfica:
 - o Porcentaje de hogares unipersonales mayores de 64 años.
 - o Índice de sobre-envejecimiento (personas mayores de 74 años respecto al total de la población).
 - o Índice de población extranjera en edad infantil.
 - o Índice de extranjería.
 - o Porcentaje de hogares monoparentales.

- Vulnerabilidad socio-económica:
 - o Tasa de desempleo.
 - o Tasa de desempleo juvenil.
 - o Tasa de ocupados eventuales.
 - o Tasa de trabajadores no cualificados.
 - o Tasa de población sin estudios.

- Vulnerabilidad residencial:
 - o Porcentaje de viviendas con una superficie útil menor a 31 metros cuadrados.
 - o Superficie media de la vivienda por ocupante.
 - o Porcentaje de personas residentes en viviendas sin servicio y aseo.
 - o Porcentaje de viviendas situadas en edificios en mal estado de conservación.
 - o Porcentaje de viviendas situadas en edificios construidos antes de 1951.

- Vulnerabilidad subjetiva:

- o Porcentaje de viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda está afectada por ruidos exteriores.
- o Porcentaje de viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda está afectada por contaminación o malos olores provocados por la industria, el tráfico...
- o Porcentaje de viviendas cuya persona de referencia considera que su lugar de residencia tiene malas comunicaciones.
- o Porcentaje de vivienda cuya persona de referencia considera que su lugar de residencia tiene pocas zonas verdes en su proximidad.
- o Porcentaje de viviendas cuya persona de referencia considera que su lugar de residencia está afectado por un medio social donde la delincuencia y el vandalismo son un problema.^{XXXIII}



Gran parte de estos barrios pertenecen a la serie de áreas con origen en actuaciones públicas destinadas a resolver el problema de la vivienda. A menudo son promociones unitarias que se desarrollan mediante proyectos donde el objetivo básico es proporcionar exclusivamente vivienda. Son promociones de vivienda, dotaciones y urbanización mínimas en su origen.^{XXXIV} Un alto porcentaje de estos conjuntos se construyeron durante las décadas de 1960 y 1970 para satisfacer las necesidades de vivienda que supuso la importante migración del campo a la ciudad. En apartados anteriores se definieron sus características más relevantes. Por su importante peso en el número total de edificaciones del parque construido se configuran como el principal escenario de actuación.

Figura 38. Grupo de viviendas Generalísimo Franco. Revista de la obra sindical del Hogar y Arquitectura.

Fuente: CONSORCIO RIBA. La rehabilitación integral de barrios: Un modelo centrado en la ciudadanía. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible. Barcelona. 2010

XXXIII MINISTERIO DE FOMENTO. Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España. Sobre la Vulnerabilidad Urbana.2010.

XXXIV HERNÁNDEZ AJA, Agustín. Análisis de los estándares de calidad urbana en el planeamiento de las ciudades españolas Ed. Instituto Juan de Herrera. Madrid (1995). Pág. 9

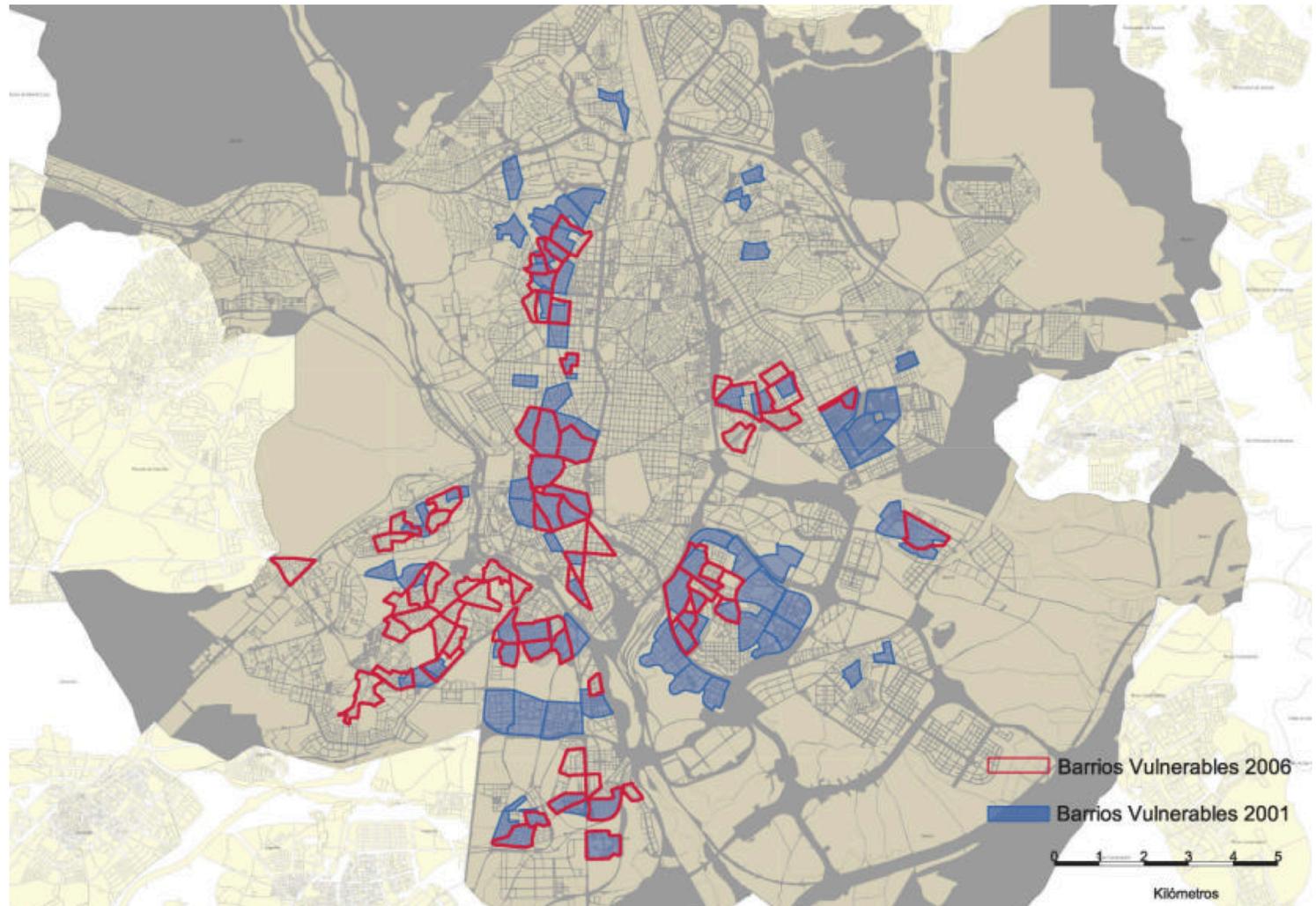


Figura 39. Barrios Vulnerables de Madrid
Fuente: Observatorio de la Vulnerabilidad de España

A la hora de intervenir en la ciudad construida es necesario conocer su situación y su funcionamiento. La elección de la unidad de intervención más adecuada para que las estrategias de regeneración logren los mejores resultados. *Los barrios son los que constituyen el núcleo de la ciudad, son el elemento clave: barrios equilibrados, bien equipados, accesibles y conectados, nos permite tener ciudades que sean progreso social y económico.*^{XXXV}

Los datos reflejados en el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España indican que la antigüedad media de las viviendas españolas es de 35 años:

- 8.445.225 viviendas principales en España tienen más de 25 años
- 5.515.067 viviendas principales en España tienen más de 35 años^{XXXVI}

Un número importante de estas viviendas se encuentran envejecidas y fueron construidas sin ningún sistema de ahorro energético, por ello, actualmente presentan graves problemas de aislamiento y de confort térmico. En muchos casos, también se observan importantes problemas de humedades, instalaciones deficientes y de accesibilidad, entre otros. Generalmente, las estructuras se conservan en un buen estado, por lo que el derribo de estos inmuebles conllevaría un coste energético y económico mucho más elevado que su rehabilitación. Además rehabilitándolos se evitan numerosos impactos ambientales, la generación de inmensas cantidades de residuos y el consumo de nuevos materiales. Se evitan impactos que conlleva el derribo, tales como:

- Contaminación acústica durante el derribo.
- Contaminación por el polvo de los materiales derribados.
- Consumo de energía de maquinaria y en medidas de seguridad.

^{XXXV} SALMERÓN ESCOBAR, Federico, RODRÍGUEZ GALADÍ, José I. *Rehabilitación integral de los barrios andaluces. Sbl0mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010*

^{XXXVI} RUBIO DEL VAL, J. *Conferencia CONAMA 9: "Estrategias de Rehabilitación Urbana en España. Potencial de ahorro energético en Rehabilitación". 2008*

- Consumo de carburantes en transporte.
- Ocupación de suelo por vertidos.

A estos se suman otros que se derivarían de la construcción de una nueva construcción, como:

- Impacto medioambiental por la obtención de materiales y la fabricación de elementos constructivos.
- Contaminación por consumo de energía en transporte a obra y maquinaria.

Rehabilitar un edificio de viviendas, aunque se sustituyan todas las carpinterías, se le dote de aislamientos y se le cambien las instalaciones, supone un ahorro energético y, por lo tanto, de contaminación, del orden del 60% de la inversión energética necesaria para construir otro nuevo.^{XXXVII}

XXXVII DE LUXÁN GARCÍA DE DIEGO, Margarita. Conferencia Conama 9: "La Perspectiva Integral de la Rehabilitación Urbana".



Figura 40. Diferencia de inversión entre obra nueva y rehabilitación
Fuente: LACATON, F., VASSAL, J. Plus: la vivienda colectiva: territorio de excepción. Barcelona: Gustavo Gili D.L. 2007.

03.2.5. Agentes implicados

La regeneración urbana integral es un proceso muy complejo en el que se encuentran implicados un gran número de entes que deben trabajar de forma coordinada para que se obtengan los resultados esperados. Entre los agentes que intervienen se encuentran:

- Agentes del sector público:
 - o La administración pública, en sus tres niveles: estatal, autonómica y local. Es esencial la cooperación inter-institucional
 - o Los órganos de gestión.
 - o Los órganos de financiación.
 - o Las agencias locales de regeneración.
- Agentes del sector privado:
 - o Agentes del sector inmobiliario. Aquellos que cuentan para invertir en ciertos campos del proyecto de regeneración, como son la rehabilitación de viviendas, sector comercial o industrial...Entre ellos se encuentran empresas constructoras y técnicos.
 - o Inversores con capacidad para implantar nuevas empresas, generando nuevos puestos de trabajo en el ámbito de actuación.
 - o Asociaciones privadas de prestación de servicios sociales.
 - o Sector de la economía social y de las ONGs. En países como Estados Unidos y Reino Unido este sector a colaborado en la implantación de una serie de actuaciones de regeneración, especialmente de carácter social. Su capacidad de adaptación y la proximidad con el espacio de trabajo las ha convertido en un intermediario muy válido entre la administración y los vecinos.
 - o Residentes.
 - o Empresarios locales.

La estrecha relación entre los diferentes niveles de la administración es determinante. Las administraciones locales presentan una clara situación de debilidad ante una problemática tan importante como es el deterioro urbano. Por ello, deben trabajar conjuntamente con la administración autonómica y estatal para movilizar recursos adicionales. Sumado a esto, los proyectos de regeneración deben incluir estrategias de intervención en todos los ámbitos para lograr un enfoque integrado, incorporando programas sociales, incentivos fiscales, modificaciones en la legislación urbanística, etc., siendo en muchos casos estos campos competencia de la administración del Estado. Asimismo, es necesaria una política global e innovadora en materia de regeneración urbana por parte del gobierno central para que las actuaciones en los distintos ámbitos del territorio nacional sigan unas mismas pautas para conseguir una mayor integración.

La cooperación público-privada actualmente presenta una relación bastante rígida, el ente público se encarga de toda la planificación del programa y una vez establecidos todos los condicionantes se permite la actuación del sector privado. Es necesario que el ente privado se implique desde el inicio del proceso. Para ello, es necesario que el sector privado tenga un mayor conocimiento de cómo intervenir en la ciudad construida para poder valorar los riesgos y oportunidades que ésta ofrece.

La experiencia de la cooperación del sector público con los agentes privados en una serie de países ha demostrado que esta estrecha relación favorece una mayor diversidad de actuaciones dentro de los procesos de regeneración urbana, acelera ciertas actuaciones de tipo urbanístico y consigue sistemas de actuación con mayor flexibilidad. Se incorporan variados agentes adicionales que trabajan en los distintos sectores (físico, económico, social y medioambiental) y aportan conocimientos y recursos financieros distintos a los del ente público enriqueciendo el proceso. Esta contribución de nuevos recursos y capacidades facilita la ejecución del proyecto, siempre y cuando el sector público sea capaz de gestionar el programa de una forma más descentralizada y con una rigurosa planificación previa y un seguimiento exhaustivo.

Por otra parte, una de las estrategias de regeneración más novedosas es la atracción del inversor privado ofreciéndole una serie de beneficios de tipo administrativo, fiscal y económico para compensar el riesgo percibido por estos agentes para implantarse en estos barrios que antes de la actuación tienen una imagen de inseguridad, accesibilidad, falta de prestigio...^{XXXVIII}

XXXVIII APARICIO MOURELO, Ángel, DI NANNI, Roberta. Modelos de gestión de la regeneración urbana. SEPES Entidad Estatal de Suelo. Madrid.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad**
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
 - 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

03.3. REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL Y SOSTENIBILIDAD

"Yo creo en el ser humano generoso y lo que más me horroriza es la traición a uno mismo, es decir, ir en contra de lo que nos hace vivir." ANTONIO GALA

"La ciudad es un espacio logísticamente fundamental, pero biológicamente poco productivo. En efecto, la ciudad importa energía, agua, alimentos y materias primas de una amplia periferia, lo que la convierte en un vertebrador -o desestructurador, según los casos- del territorio global. Asimismo, la ciudad exporta a una reducida periferia grandes cantidades de productos residuales, lo que la erige en un serio agente contaminante. Sin un ambiente urbano de calidad, la ciudad fracasa en uno de sus objetivos fundamentales, pero para conseguirlo no puede esquilmar el territorio, ni tampoco deteriorar su inmediata periferia. Dicho de otro modo, el sistema urbano no puede desligarse del sistema territorial global en el que se encuentra inmerso." Ramón Folch^{XXXIX}

En las últimas décadas el planeta ha empezado a hacer visibles unos síntomas que constatan el gravísimo colapso al que está llegado por la sobreexplotación y constante abuso por parte del hombre. La persistente extracción de recursos no renovables, la generación de gran cantidad de residuos, la emisión de gases nocivos a la atmósfera, la tala descontrolada de grandes masas boscosas, entre otras muchas acciones durante décadas están causando un grave daño a la Tierra. Efectos como el deshielo de los glaciares, el aumento de la temperatura global y el aumento del nivel del mar muestran la gravedad del problema. Desde hace unos años se ha empezado a tomar conciencia de la importancia de la búsqueda de soluciones y su implantación a todos los niveles para preservar el medio que nos permite la vida.

XXXIX *Extracto de la ponencia presentada en el Congreso Internacional de Construcción Sostenible celebrado en Sevilla en noviembre de 2007.*



Figura 41. Paneles solares en edificios residenciales existentes.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Es en este mismo momento cuando se comienza a hablar del término sostenibilidad, entendiendo el desarrollo sostenible como aquel que *satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones*^{XL} Se ha discutido mucho sobre su definición y actualmente se está haciendo en muchos casos un uso poco riguroso, siendo necesaria una profundización en el tema y la búsqueda de soluciones a todas las escalas para paliar la difícil situación en la que se encuentra el planeta.

La mitad de la población mundial vive en ciudades, la mayoría en conurbaciones de más de un millón de habitantes. Las áreas urbanas son una de las principales fuentes de contaminación atmosférica y, como consecuencia, suponen un riesgo cada vez mayor para la salud humana.^{XLII}

Tal y como afirmaba Maurice Strong en la Clausura de la Cumbre de la Tierra de Río de Janeiro en 1992 *la batalla global por la sostenibilidad se ganará o perderá en las ciudades.*

Los recursos consumidos por una ciudad pueden medirse en términos de la "huella ecológica" que dejan - un área dispersa por todo el mundo, mayor que los límites físicos de la propia ciudad y de la que ésta depende-. Las huellas ecológicas de las ciudades ya cubren virtualmente todo el planeta.^{XLIII} Los recursos se consumen muy por encima de su tasa de reposición. Al mismo tiempo las ciudades son consumidoras de energía, consumiendo el 75% de la energía que producen y generando el 70% de las emisiones según datos de la Agencia Internacional de la Energía..^{XLIII}

XL Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (Comisión Brundtland): *Nuestro Futuro Común* Oxford: Oxford University Press, 1987.

XLII EDWARDS, B. *Guía básica de la sostenibilidad*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona. 2001

XLIII ROGERS, Richard, GUMUCHDJIAN, Philip. *Ciudades para un pequeño planeta*. Barcelona: Gustavo Gili, 2000.

XLIII CUCHÍ, Albert. *Sobre una estrategia para dirigir al sector de la edificación hacia la eficiencia en la emisión de gases de efecto invernadero*. Ministerio de la Vivienda, Madrid. Pág. 30. (2007)

ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

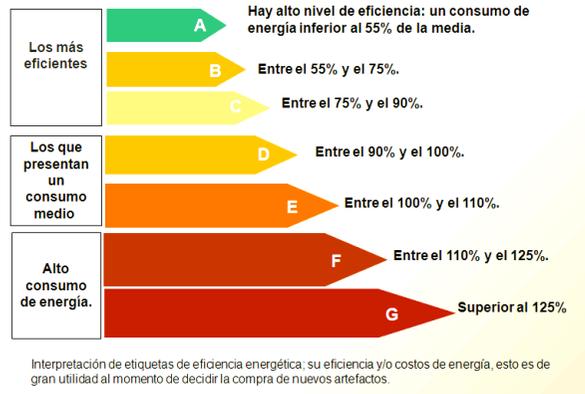


Figura 42. Eficiencia energética edificios.
Fuente: <http://blog.planreforma.com>

Las ciudades se constituyen como el elemento clave en el que actuar para paliar esta situación de despilfarro energético, de emisiones y de recursos que tanto daño está causando. Para ello, hay que actuar sobre los tejidos existentes, sobre los procesos que se dan en la ciudad construida, sobre sus edificaciones, en resumen, sobre todos los elementos que la componen y forman esta realidad tan compleja. Es necesario, tal y como se señala en la Declaración de Toledo, *considerar la idoneidad del reciclaje urbano y/o del planeamiento urbano compacto, donde sean apropiados, como estrategias para minimizar el consumo de suelo, previniendo la transformación innecesaria de suelo virgen o de zonas naturales en suelo urbanizado, y por tanto controlando y limitando la dispersión urbana.*^{XLIV}

Gracias a la regeneración urbana se reducen las emisiones de CO₂ a la atmósfera mediante la mejora del transporte público, aumentando su accesibilidad, su asequibilidad y su eficiencia, junto con la disminución de las necesidades de transporte al promocionar la proximidad y la multiplicidad de usos. Por otra parte, se debe apostar por modos de transporte no motorizados como la bicicleta haciendo que las ciudades cuenten con espacios agradables para el peatón y el ciclista. También deben fomentarse las redes multimodales de transporte para mejorar la accesibilidad del barrio.

Este proceso también puede mejorar el metabolismo urbano, incidiendo en los flujos de energía y de recursos que tienen lugar en la ciudad, gestionando los residuos y el ciclo integral del agua, reduciendo considerablemente la huella ecológica del conjunto de la ciudad. Al mismo tiempo que se incorporan energías renovables y se fomenta su uso en el lugar. También se debe promover el consumo de productos locales para disminuir el circuito del consumo, promoviendo de esta forma la economía local.

Es esencial que los planes de regeneración urbana protejan los recursos naturales, paisajísticos, hídricos... locales y los potencien conectándolos con redes de espacios libres o verdes fortaleciéndolos.

^{XLIV} Declaración de Toledo, 2010.

La actuación sobre las edificaciones existentes con criterios de eficiencia energética tiene unos relevantes beneficios. Únicamente mejorando las medidas pasivas de los edificios construidos (mejora del aislamiento térmico de su envolvente) con anterioridad a la entrada en vigor de la NBE-CT-79 para que éstos cumplan con el Código Técnico de la Edificación se lograría un ahorro de energía cercano al 61,21%.^{XLV}

Socialmente es vital impulsar el empleo, mejorar el nivel educativo de los residentes, lograr la integración de todas las clases y grupos sociales, la participación ciudadana, la igualdad de oportunidades, la garantía de unos servicios asequibles y accesibles, así como el acceso a una vivienda socialmente equilibrada, digna y asequible.

Los planes de regeneración urbana deben incorporar planes de regeneración de la economía urbana para lograr la sostenibilidad desde el enfoque económico. Para ello hay que impulsar la innovación, la economía del conocimiento, diversificar el tejido productivo local y fomentar programas de formación continuada acordes al mercado laboral. Los mismos procesos de regeneración son una importante fuente de empleo, ya que necesitan de una importante mano de obra para llevar los programas a cabo, en campos como la rehabilitación energética, las energías renovables, la movilidad sostenible, etc.

La regeneración urbana integrada es un proceso altamente beneficioso ya que incorpora mejoras físicas, sociales, medioambientales y económicas a todos los niveles, mejorando los tejidos existentes y la calidad del conjunto y de la vida de sus moradores. Se consigue una ciudad más homogénea socialmente, funcionalmente más compacta y autosuficiente.

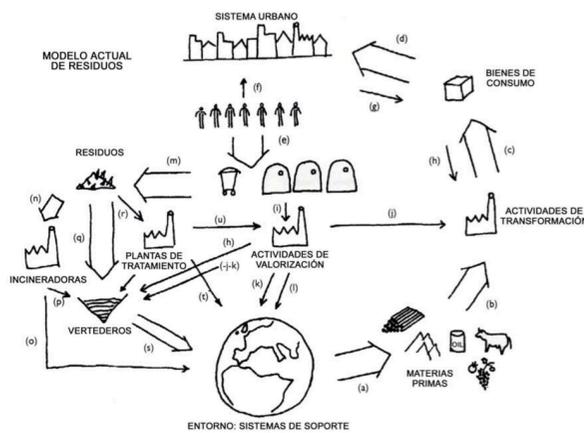


Figura 43. Flujo de los residuos
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

XLV LUXÁN DE, Margarita "La perspectiva integral de la rehabilitación urbana" Actas del Congreso Nacional del Medio Ambiente CONAMA 9. SD-mviv. La rehabilitación urbana integral. Los barrios periféricos. Ministerio de Vivienda. Pág 46. (2008)

_01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo

01.2. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico:

directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_O3.4. MARCO JURÍDICO: DIRECTRICES EUROPEAS, NORMATIVA ESTATAL, AUTONÓMICA Y LOCAL.

La normativa relativa a regeneración urbana integral se compone de las directrices europeas, la que proviene de la legislación urbanística y su desarrollo, de las legislaciones sectoriales (principalmente de fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas) y la de legislaciones concurrentes que inciden en la gestión de la rehabilitación de edificios y viviendas (Patrimonio, Propiedad Horizontal, Arrendamiento urbano, etc.).



Figura 44. Marco normativo de la rehabilitación urbana en España.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Marco Europeo

La normativa europea más destacable respecto a regeneración urbana integral está formada por:

- **Libro verde del medio ambiente urbano**, fue publicado en 1990. Marcó un inicio en el desarrollo urbano vinculado con la calidad medioambiental y el bienestar de los ciudadanos.

- La Carta de las Ciudades Europeas hacia la sostenibilidad, conocida como **Carta de Aalborg**. En este documento redactado en 1994 se refleja la importancia de las ciudades para abordar de manera sostenible la gran cantidad de desequilibrios arquitectónicos, económicos, políticos, ambientales y de recursos naturales. A su vez, destaca la necesidad de una ocupación del suelo y una movilidad sostenibles, priorizando el protagonismo de los ciudadanos y la participación de la comunidad.

- **Estrategia Territorial Europea.**

- **Carta de Leipzig** sobre Ciudades Europeas sostenibles. Fue redactada en 2007 por los estados miembros de la Unión Europea enfatizando la importancia de los enfoques con la política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

- **Declaración de Toledo.** Este documento es el resultado de la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano de los países miembros de la UE celebrada en Toledo el 22 de junio de 2010. En él se destaca:

- La idoneidad del enfoque integrado en las políticas de desarrollo urbano y la necesidad de un entendimiento común del mismo.
- La importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.
- La importancia estratégica de la Regeneración Urbana Integrada para alcanzar un desarrollo urbano inteligente, sostenible e inclusivo.

Marco Estatal

España comenzó a redactar normativa enfocada a la rehabilitación y la regeneración urbana siguiendo las directrices europeas en las últimas décadas, con importantes avances que han entrado en vigor en los últimos meses (Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana). Esta normativa se compone principalmente de los siguientes documentos:

Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español.

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), esta ley afirma la importancia de la regeneración urbana:

...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 (...) El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. (...) Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha- tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.^{XLVI}

Durante los últimos años ha estado vigente el **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012** (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre). Elaborado por el Gobierno de España, siguiendo los documentos europeos de referencia la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles y la Resolución del Parlamento Europeo El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig. Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial,

^{XLVI} Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo

fijando las directrices del plan estatal y su financiación.

Dentro de las actuaciones previstas en el Plan destacan:

- *La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento.*
- *La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.*
- *La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.^{XLVII}*

Este Plan contempla dentro de su eje 3 Áreas de rehabilitación Integral y renovación urbana, estando compuesto de Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIs), Áreas de renovación urbana (ARUs) y Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

Proyecto de **Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana**. Tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.^{XLVIII}

Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016. (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril). Este plan de reciente aprobación tiene

XLVII *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*

XLVIII *Proyecto de Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. 12 de abril de 2013*

como principales objetivos:

- Adaptar el sistema de ayudas a la escasez de recursos disponibles y a las necesidades actuales.
- Reforzar la coordinación entre las diferentes administraciones, prestando especial atención a la financiación y a la gestión.
- Mejorar la calidad edificatoria, atendiendo a la eficiencia energética, la accesibilidad, la conservación...
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario desde el fomento del alquiler y la regeneración urbana.

Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. *Esta Ley tiene el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio.*

Ley de Economía Sostenible. Con esta ley se impulsa la rehabilitación y la regeneración urbana a través de instrumentos más ágiles y eficaces.

Marco Autonómico

Las Comunidades Autónomas, de acuerdo con sus competencias, han legislado desarrollando el plan estatal, adecuándolo a sus necesidades y aportando en ciertos casos financiación adicional. Gran parte de las autonomías tienen competencia exclusiva en materia de vivienda, por lo que han desarrollado su propia normativa en este campo. La normativa desarrollada por las Comunidades Autónomas se refiere a aspectos urbanísticos, arquitectónicos, financieros, fiscales, energéticos y de accesibilidad entre otros. Como es el caso de:

Andalucía: Decreto 266/2009 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y suelo 2008/2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio.

Aragón: Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Principado de Asturias: resolución de 2 de octubre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se declara que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal previstas en el Decreto 130/2006 de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda Estatal y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de Diciembre.

Islas Baleares: Decreto 32/2009, de 29 de mayo, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares.

Canarias: Decreto 135/2009, de 20 de octubre por el que se regula las actuaciones del Plan de Viviendas de Canarias para el período 2009-2012.

Cantabria: Decreto 68/2009, de 24 de Septiembre.

Castilla y León: Decreto 64/2009 de 24 de septiembre, por el cual se modifica el Decreto 52/2002 de 27 de marzo.

Castilla la Mancha: Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Cataluña: Decreto 50/2009, de 24 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y se establece la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación.

Extremadura: Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

Galicia: Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Madrid: Decreto 74/2009 de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La Rioja: Decreto 22/2009 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

Comunidad Valenciana: Decreto 66/2009, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.

Melilla: Resolución de 12 de junio de 2009, de la subsecretaría por la que se publica el Convenio de Colaboración, entre el Ministerio de



Figura 45. Ley de Barrios de Cataluña.
Fuente: BOTEY SERRA, Ramón. Conferencia: La ley de Barrios de Cataluña. Experiencias y resultados de siete años de aplicación. 2011

Vivienda y la Ciudad de Melilla para aplicación de Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012.^{XLIX}

Actualmente, la mayor parte de estas normativas ya no se encuentran vigentes pero se están tramitando otras nuevas que entrarán próximamente en vigor, como es el Plan Autonómico de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 de Extremadura y de Andalucía.

Comunidades como Cataluña y Baleares han desarrollado normativas en los últimos años que han marcado un punto de inflexión en la regeneración urbana en España.

Ley de Cataluña 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial (BOE no 163 de 7 de julio 2004) Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren atención especial. (Diario Oficial Generalidad de Cataluña núm. 4219 - 15/09/2004). Dentro de sus principales objetivos se encuentra la creación de un fondo financiero para promover y cofinanciar proyectos de intervención integral para la transformación de las áreas urbanas de atención especial y la promoción de la cooperación y la participación de todas las administraciones implicadas.

Ley de la Comunidad Autónoma de Baleares 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Islas Baleares.(BOE 19 mayo 2009). El objetivo de esta ley es consolidar políticas de marcado carácter social, arquitectónico y de sostenibilidad ambiental para conseguir la reconducción de los procesos de degradación en los municipios, fomentando la intervención integral de las administraciones. La finalidad es la rehabilitación y mejora de los barrios y pueblos mediante la promoción y ejecución de medidas para lograr la regeneración social, económica, urbanística, arquitectónica, de vivienda y sostenibilidad.

^{XLIX} Rehabilitación del parque residencial existente. XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda.

Ley de Regeneración Urbana de Castilla y León. Anteproyecto 30/01/2013. Esta nueva ley todavía en fase de aprobación establece que la regeneración urbana debe ser el objetivo prioritario de la estrategia urbanística de Castilla y León en el siglo XXI. Se destaca la necesidad de basar el modelo de ciudad sostenible en un enfoque innovador que contemple los aspectos ambientales, económicos y sociales con el objetivo de rehabilitar el patrimonio edificado, revitalizar el tejido social, mejorar la eficiencia ecológica del medio urbano y promover formas de transporte sostenibles, con la coordinación administrativa como herramienta básica de gestión.

En Andalucía cuentan con el Programa Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos. *Se trata de un mecanismo integral de rehabilitación de ámbitos urbanos, centrales o periféricos, afectados por problemas habitacionales con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico mediante la integración, la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en dichos ámbitos urbanos.*^L

Respecto a la Comunidad Valenciana, además del Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012, citado anteriormente, esta comunidad autónoma ha contado con diversos planes de vivienda autonómicos como el Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.

^L <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/texto/eb10d173-2073-11df-8891-555105b916a8>

Marco Local

Diversos municipios de España ya contemplan ordenanzas específicas relativas a rehabilitación, como es el caso de la Zaragoza con su *Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación*. Entre sus objetivos generales se encuentran resolver los problemas de vivienda, urbanísticos y sociales con criterios de sostenibilidad atendiendo preferentemente a los ámbitos y colectivos que se encuentran en situaciones de importante deterioro y fragilidad.

Barcelona es otro municipio con su propia normativa al respecto con el Plan de Vivienda 2008-2016. En el que se establecen como estrategias:

- Aumentar el suelo destinado a la promoción de vivienda asequible.
- Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible
- Mejora de las condiciones del parque de vivienda 84 construida
 - o Cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas
 - o Optimizar el marco operativo de las ayudas a la rehabilitación
- Fomento del alquiler del parque privado de viviendas
- Intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario
- Innovación en la construcción, promoción de la sostenibilidad en la edificación y de la ecoeficiencia
- Proximidad y atención a la ciudadanía. Participación.

Dentro de los objetivos principales de este plan figuran mejorar el parque de viviendas, la continuación con proyectos de rehabilitación integral de núcleos antiguos y en barrios de atención especial, mejorar los instrumentos jurídicos y normativos para facilitar la rehabilitación de edificios, aplicar criterios de sostenibilidad en los programas de rehabilitación y potenciar las medidas para la movilización del parque desordenado e infrautilizado para su destinación al alquiler asequible.

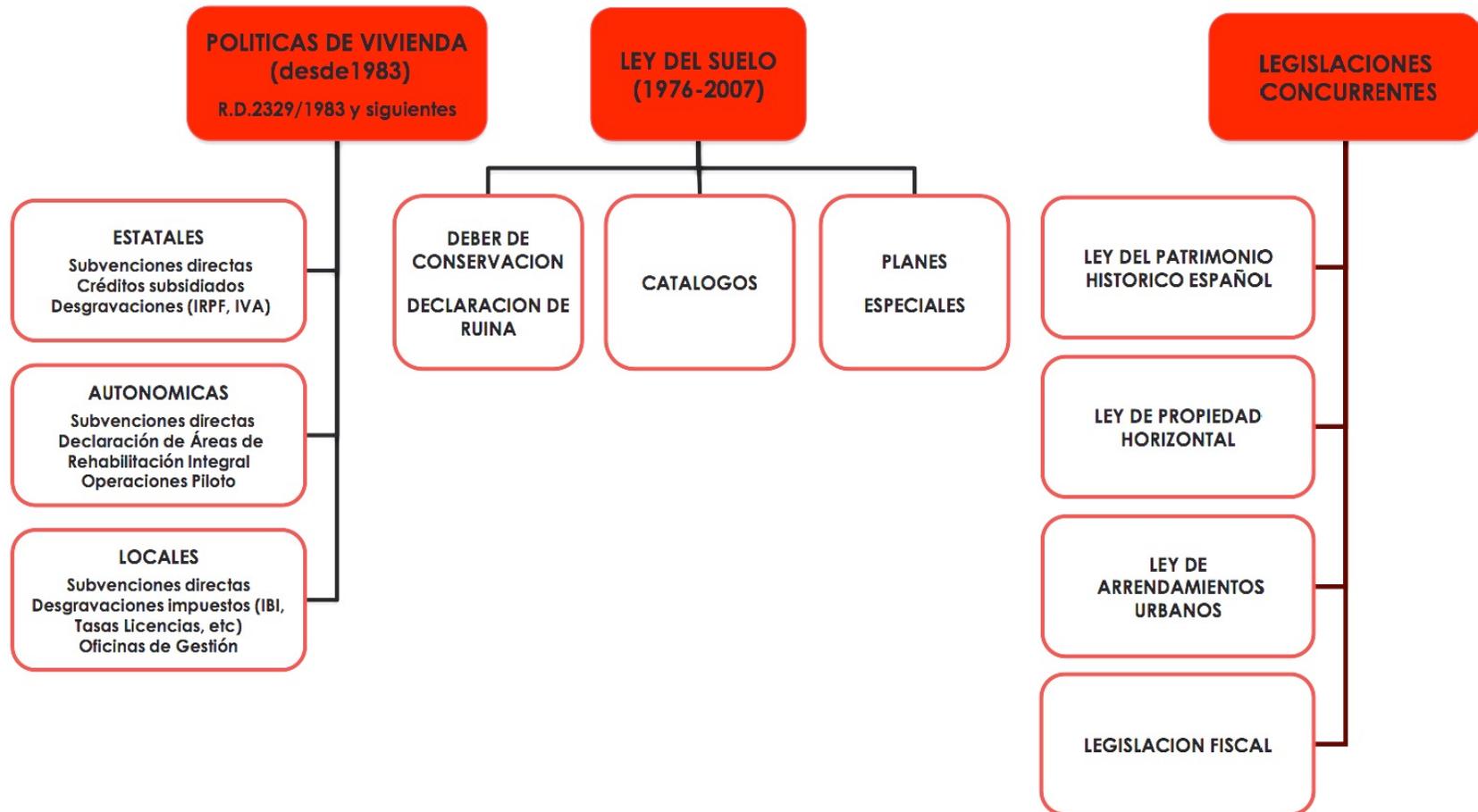


Figura 46. Marco jurídico de la rehabilitación urbana.
Fuente: Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.5. MARCO FINANCIERO. SISTEMAS DE AYUDAS Y SUBVENCIONES.

En España las ayudas y subvenciones para la regeneración urbana consisten principalmente en: beneficios fiscales, subvenciones a fondo perdido y préstamos en condiciones privilegiadas.

Gran parte de las ayudas provienen de fondos europeos que son distribuidos a las administraciones autonómicas por parte del gobierno estatal, y éstas hacen lo mismo con los entes locales que las requieren. Por otra parte, también existen fondos propios estatales, regionales y locales destinados a este tipo de actuaciones.

La financiación pública está sujeta a los desequilibrios de la coyuntura económica y de la política presupuestaria, depende de los intereses políticos de cada momento y difícilmente se programa para períodos superiores a tres años. Además, generalmente, las necesidades de inversión, en constante aumento, recaen sobre el ayuntamiento, el elemento más débil de la estructura administrativa del Estado. Es destacable la necesidad de un sistema financiero estructurado y sólido para que la regeneración urbana integral se convierta en un proceso sistematizado por todo el territorio nacional.

Por otra parte, se deben desarrollar nuevos incentivos financieros y fiscales para los promotores privados, los agentes financieros y otros actores participantes en la regeneración urbana. Así como reforzar las formas de partenariado público-privado para la regeneración.^{LI}

A continuación se citan las principales ayudas relativas a regeneración urbana.

^{LI} Documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

Fondos Europeos

Cierta cantidad de los presupuestos europeos va destinada al apoyo y desarrollos relacionados con la regeneración urbana integral. Algunos de estos fondos son los siguientes:

Fondos FEDER *A fin de reducir las diferencias que existen entre los niveles de desarrollo de las regiones europeas y para que las regiones menos favorecidas se recuperen del retraso que sufren, en este Reglamento se definen los tipos de acciones que pueden beneficiarse de financiación procedente del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). Se establecen, además, en el Reglamento, las tareas y el grado de intervención del FEDER en el marco de los objetivos de «Convergencia», «Competitividad regional y empleo» y «Cooperación territorial europea» de la política de cohesión reformada para el período 2007-2013.*

JESSICA. Se trata de una ayuda europea conjunta en apoyo de inversiones sostenibles en zonas urbanas, es una iniciativa de la Comisión Europea desarrollada en colaboración con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (BDCE). Su objetivo es fomentar la regeneración y el desarrollo urbano sostenible por medio de mecanismos de ingeniería financiera.

Este fondo permite a los estados miembros que destinen parte de las partidas recibidas de Europa hacia **Fondos de Desarrollo Urbano** reembolsables para facilitar las inversiones en zonas urbanas. Este capital será reembolsado y podrá ser utilizado por otros proyectos, fomentando la sostenibilidad de las inversiones de los fondos públicos.

Ayudas y subvenciones Estatales

En España, existen subvenciones a los promotores, a los propietarios de las viviendas y a los inquilinos autorizados a realizar operaciones de rehabilitación. También se ofrecen préstamos en condiciones privilegiadas concedidas por entidades de créditos colaboradoras, con posibilidad de subsidiación de la cuota de préstamo. Dentro de los beneficios fiscales se encuentran tipo reducido del Impuesto sobre el Valor Añadido y desgravación fiscal.^{LII}

Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. Según la Ministra Ana Pastor esta nueva ley contempla programas de ayuda al alquiler, financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas y subvenciones cuando las reformas que se acometan en edificios supongan un ahorro de coste energético.

Dentro del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 encontramos diversos programas de ayudas:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos. Con este programa se mantienen las ayudas de subsidiación en aplicación de planes de vivienda anteriores.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda. El objetivo es el acceso y la permanencia en una vivienda de alquiler para personas con dificultades económicas. *Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 por ciento de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda.*
- Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler. Las subvenciones a los promotores de estas viviendas podrán llegar hasta un máximo de 200 euros por m² de superficie de vivienda.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

^{LII} *Rehabilitación del parque residencial existente. XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda.*

- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Programa de apoyo de la implantación y gestión del Plan.^{LIII}

En este mismo plan se contemplan una serie de medidas adicionales:

- Línea ICO para la rehabilitación de viviendas y edificios 2013.
- Línea IDAE. Programa de ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas.
- Proyecto CLIMA.

Ayudas Renove. Este tipo de ayudas se encontraban dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Iban dirigidas a obras para la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud, protección del medio ambiente de los edificios y viviendas, la utilización de energías renovables, actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios y obras para mejorar la accesibilidad.

LIII *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016*

Ayudas y subvenciones autonómicas y locales.

Las Áreas de Rehabilitación Integrada se financian a través de tres líneas de actuación:

- Rehabilitación de edificios y viviendas.
- Actuaciones en espacios públicos y equipamientos.
- Gestión del área de rehabilitación integral.

En la financiación participan los siguientes agentes:

- Ministerio de Fomento.
- Administración autonómica.
- Administración local.
- Propietarios o inquilinos de las viviendas incluidas en el ámbito de actuación.

Cada Comunidad Autónoma o municipio a través de su normativa específica detalla su sistema de ayudas.

Mobilización de inversiones privadas

Para llevar a cabo los procesos de regeneración urbana es necesario contar con inversión privada. Para lograrla el proyecto de intervención debe contar con credibilidad social, es decir, convencer a la ciudadanía de que el proceso conseguirá la regeneración integral del barrio a medio plazo y que no se quedará en un proyecto truncado por causas políticas o presupuestarias. Se debe consolidar desde el inicio con intervenciones de regeneración física y social para atraer a los inversores.

Las inversiones privadas puede proceder de distintos campos:

- Inversiones de los propietarios de vivienda actuales. Este tipo de intervenciones deben ser estimuladas con subvenciones.
- Atracción de nuevos residentes.
- Inversiones en comercios y servicios locales.
- Inversiones de empresas e instituciones.

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos**
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.6. ESTUDIO DE CASOS

La práctica de la regeneración urbana integrada se ha realizado hasta el momento de forma poco sistematizada. Estudiando las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años podemos encontrar diversas experiencias piloto que se han ejecutado o que están en proyecto de ejecución repartidas por el territorio nacional.

Para aportar el conocimiento obtenido gracias a las experiencias ya realizadas se seleccionan tres casos concretos que se someterán a un análisis en los siguientes apartados y a una posterior comparación para obtener sus rasgos comunes.

Mediante el estudio de casos con unas variables comunes se puede establecer un método de comparación que permita conocer las características comunes y las diferencias entre ellos.

A continuación se exponen los tres casos seleccionados. Éstos son:

- **Barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo de Zaragoza.**
- **Barrio San Martín de Porres de Córdoba.**
- **Barrio Juan XXIII 2º Sector de Alicante (Barrios Zona Norte de Alicante).**

La elección de éstos se realizó atendiendo a diversos factores:

- **Integralidad:** en todos ellos se ha redactado un plan de rehabilitación con estrategias centradas en los diversos campos, tanto en el físico como en el social, el económico y el medioambiental.
- Estar dentro de un **plan a mayor escala con visión territorial:**

- En el caso del Picarral-Balsas de Ebro Viejo: Programa Municipal de Rehabilitación de Conjuntos Urbanos de Interés.
 - La actuación en San Martín de Porres se encuentra dentro del programa de áreas de rehabilitación integral de la junta de Andalucía.
 - Por último el barrio de Juan XXIII forma parte del Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte Alicante.
-
- Ser conjuntos de viviendas **construidos entre la década de los 60 y 70.**
 - Haber sido calificados como **Buenas Prácticas** por el Comité Hábitat Español.

El término Buena Práctica define el profesor Hernández Aja como:

Buenas Prácticas son acciones o iniciativas con repercusiones tangibles y mesurables en cuanto a la mejora de la calidad de vida de los habitantes y del medio ambiente de una forma sostenible y que pueden servir como modelos para que otros países o regiones puedan conocerlos y adaptarlos a su propia situación.

La comunidad internacional ha considerado que para que una actuación o política urbana merezca el calificativo de Buena Práctica debe reunir, al menos los siguientes requisitos:

- *Tener un impacto demostrable y tangible en la mejora de las condiciones de vida de las personas.*
- *Ser el resultado del trabajo conjunto entre los diferentes sectores que actúan y viven en la ciudad: la administración, los ciudadanos a través de sus asociaciones y el sector privado en general.*
- *Ser social, cultural, económica y ambientalmente sostenibles y duradera.*
- *Contribuir al fortalecimiento de la comunidad y de su capacidad de organización.*

- *Prestar especial atención a la resolución de los problemas de exclusión social ya sea de género, cultural, étnica o económica.*^{LIV}

Las Buenas Prácticas son utilizadas por las Naciones Unidas y la comunidad internacional para lograr una mejora de la política pública apoyándose en lo que funciona, intervenir en la toma de decisiones de los dirigentes fomentando la concienciación en todos los niveles de la vida urbana y apoyar la trasmisión de conocimiento y de experiencias para favorecer el desarrollo de nuevas actuaciones de similares características.

^{LIV} HERNÁNDEZ AJA, 2001. Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

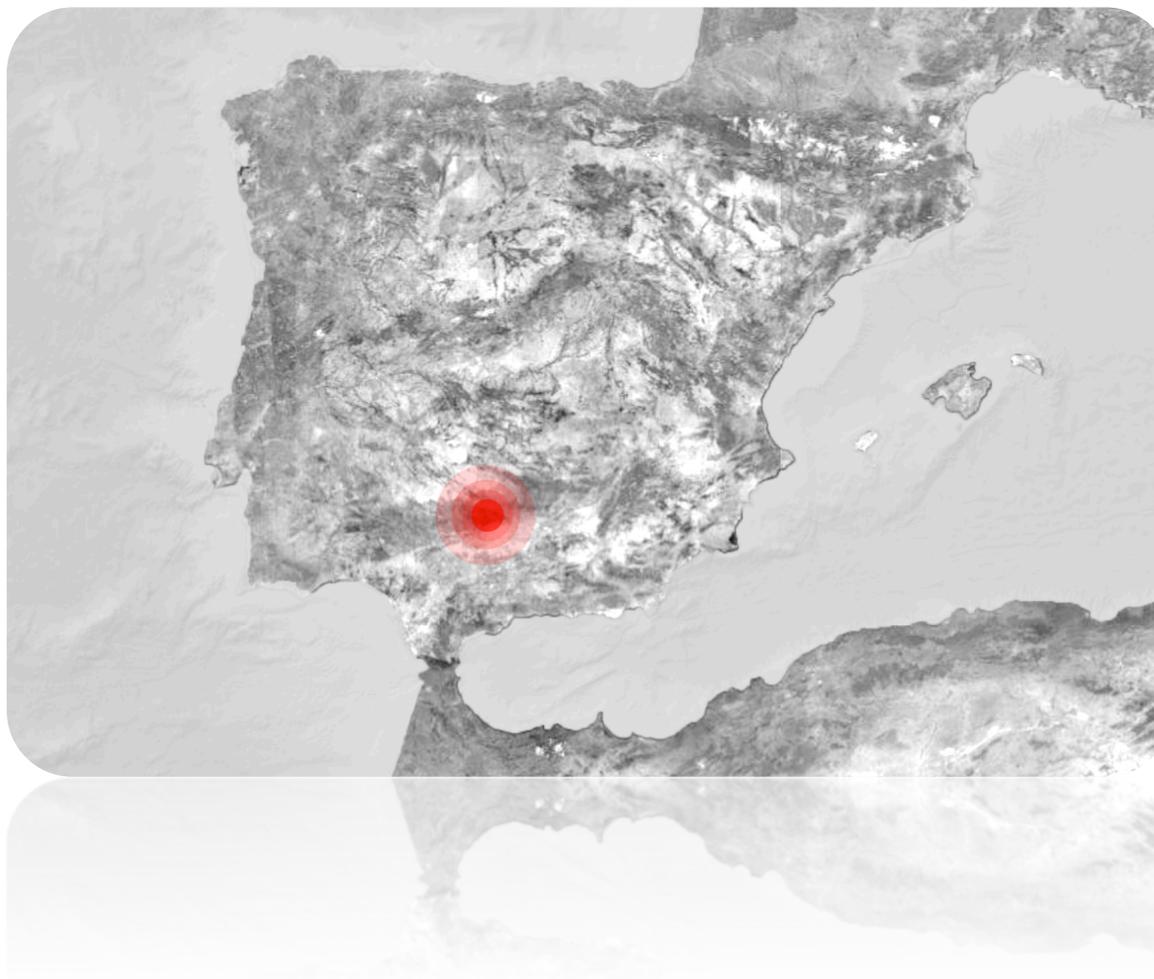
03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. *San Martín de Porres. Córdoba*
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.6.2.San Martín de Porres. Córdoba



*Figura 47. Situación de la ciudad de Córdoba.
Fuente: Elaboración propia.*



*Figura 48. Resultado de la regeneración urbana integral en San Martín de Porres.
Fuente: BENÍTEZ, Jorge. Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba.
Revista La Ciudad Viva.*

Datos generales del proyecto

PROMOTOR DEL PLAN INTEGRAL DE REHABILITACIÓN: Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Córdoba, con el apoyo y la implicación activa desde 2004 de las asociaciones y los vecinos afectados.

ÁMBITO: Barrio situado en el Distrito Sur de la ciudad de Córdoba, en el margen izquierdo del Guadalquivir. Cuenta con una extensión de **22 hectáreas, 1920 viviendas** y una población de **6000 personas**.

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL: Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y Obra Sindical del Hogar.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

INVERSIÓN: **46 millones de euros.**

CRONOLOGÍA:

2001-Redacción del programa de actuación;2004 – Inicio de la rehabilitación integral del barrio de San Martín de Porres y firma del convenio de colaboración entre las dos administraciones.

2006-2007 – Convenio entre la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). Regularización del comercio tradicional de la zona.

Febrero 2008 – Modificación puntual del programa de actuación. Ampliación de arreglos de interiores de vivienda en el sector Torremolinos.

Diciembre 2009 – Firma del Ministerio de Vivienda y la Junta de Andalucía de un convenio de colaboración para la rehabilitación integral del barrio de San Martín de Porres.

CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.



Figura 49. Plano de localización de los barrios vulnerables 2001.

Fuente: Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana.

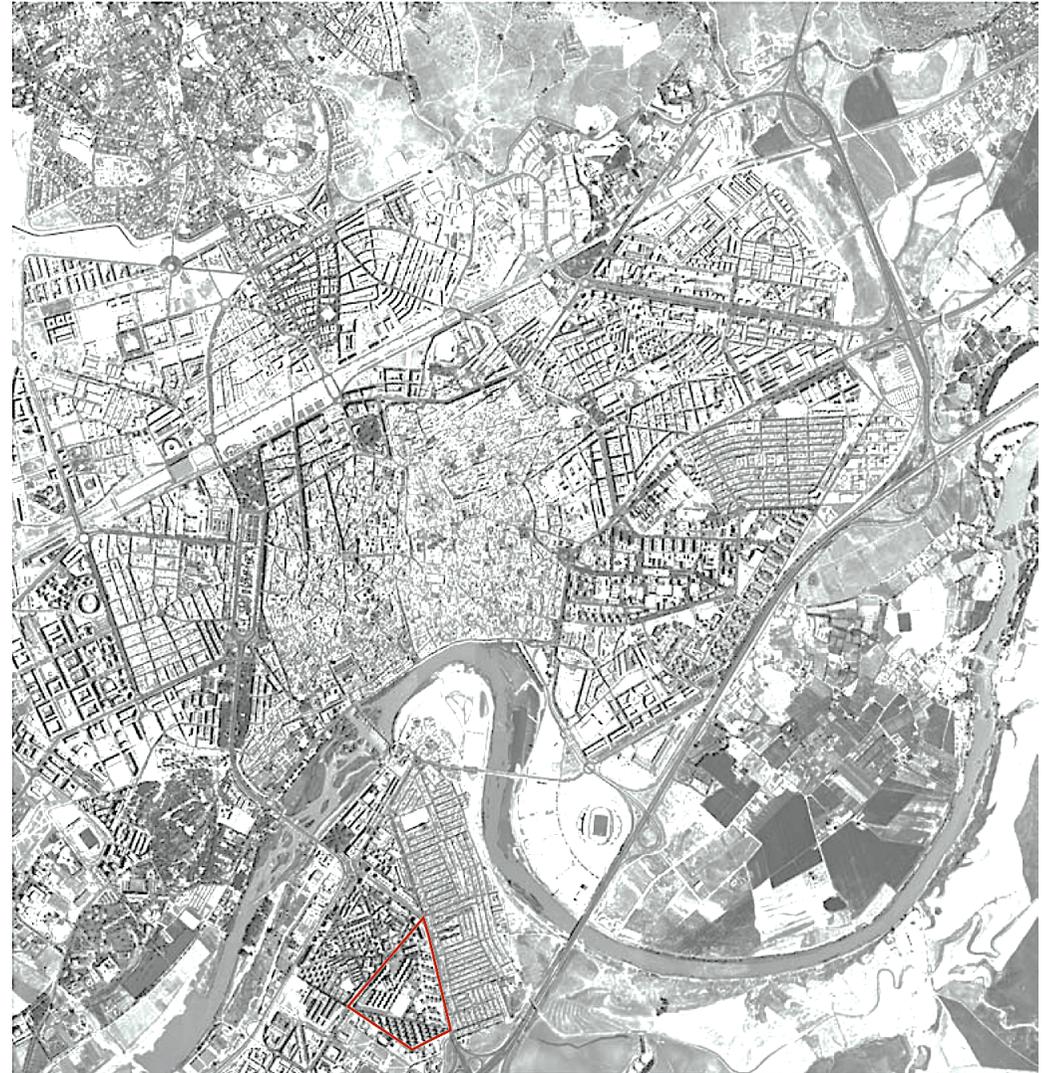




Figura 50. Situación de San Martín de Porres.
Fuente: Elaboración propia.

Origen del barrio



Figura 51. San Martín de Porres.
Fuente: <http://www.orillaizquierda.org>

Este barrio cordobés en la margen izquierda del río Guadalquivir, se originó en la década de los 60 promovido por entidades benéficas, concretamente la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y la Obra Sindical del Hogar. La urgencia de vivienda de la época condujo a la construcción masiva de bloques abiertos que permitían alojar a gran cantidad de familias que hasta entonces vivían en zonas marginales de autoconstrucción situadas al norte de la ciudad. Los conjuntos de vivienda fueron encargados al arquitecto Rafael de la Hoz, quien proyectó una propuesta unitaria compuesta por bloques de cinco alturas organizados en espiga, reservando la zona central con forma triangular para los equipamientos. Este espacio central queda rodeado por los conjuntos residenciales Torremolinos (25 bloques que inicialmente eran 26), Motril (36 bloques) y Los Dolores (35 bloques).

Los 96 bloques forman un conjunto unitario en la que todos cuentan con cinco plantas, y una altura libre por planta de 2,20 m. Cada planta está formada por cuatro viviendas iguales de tres dormitorios y superficies de 40 a 50 m² (según promociones), con acceso a través de una caja de escalera de ida y vuelta y recayente a fachada, inicialmente abierta.^{LV}

El sector Torremolinos formado por 500 viviendas se construyó con muros de carga de fábrica de ladrillo de un pie de espesor. En fases posteriores, se introdujeron los pórticos de hormigón en los pórticos interiores, conservando el sistema de muros de carga en los exteriores. Los forjados tienen un espesor de tan sólo 14 cm y las cubiertas son a dos aguas con un acabado de placas de fibrocemento.

Las viviendas inicialmente se adjudicaron en régimen de acceso diferido a la propiedad, con un plazo de 50 años. En los sectores de Los

^{LV} BENÍTEZ, Jorge. *Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba*. Revista La Ciudad Viva.

Dolores y Motril el vencimiento del contrato fue adelantado por el Ministerio de la Vivienda por lo que la mayoría de los vecinos tienen su escritura de Propiedad. Sin embargo, la Obra Sindical Cordobesa mantiene el contrato inicial de acceso diferido en el sector Torremolinos.

Este modelo de crecimiento se conoce como polígono, caracterizado por ser áreas monofuncionales, destinadas principalmente a viviendas. Tienen marcado carácter periférico y son atravesados por importantes ejes de comunicación que potencian el aislamiento y la segregación espacial con el resto del tejido urbano.

A estos polígonos de viviendas sociales se trasladaron las familias de escasos recursos que en la época vivían en asentamientos chabolistas. Mediante este modelo se contribuyó a la segregación de la población según su nivel de renta, cultura o grupo étnico al que pertenecía. No se trataron sus problemáticas y tampoco se cubrieron las necesidades básicas de esta población en cuanto a servicios y dotaciones ya que se implantó la zonificación de funciones, separando la vivienda, de otros usos como el trabajo o el consumo.

Antecedentes

Desde 1984 Andalucía cuenta con la competencia en materia de vivienda tras su traspaso por el gobierno central. A partir de esta fecha se desarrollan Programas de Rehabilitación de Viviendas a lo largo de todo el territorio andaluz, para llevarlos a cabo se generaron instrumentos y reglamentos específicos. Este proceso suma ya más de 550.000 viviendas rehabilitadas.

Con el IV Plan de Vivienda y Suelo 2004-2008 la política de rehabilitación andaluza se centró en la recuperación urbana de los Centros Históricos y de los barrios. Se crearon las Áreas de Rehabilitación Concertada para intervenir de manera integrada en los ámbitos afectados por problemáticas urbanas, sociales y económicas.

Actualmente, más de 43 ámbitos urbanos están siendo intervenidos por la Junta de Andalucía con una inversión superior a los 2.500 millones de euros. Gran parte de los conjuntos objeto de actuación son barrios construidos durante las décadas de los años 60 y 70, que actualmente sufren problemas como el aislamiento físico y social con el resto de la ciudad, la existencia de infravivienda, marginalidad, desigualdad y exclusión social, degradación medioambiental...

Para solucionar esta situación de freno al progreso social y económico de la ciudad la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio apuesta por un modelo de intervención basado en la integralidad de las acciones, un proceso de regeneración de la ciudad existente adaptándose a las necesidades de la sociedad actual coordinando los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas principales de la vida urbana. Este modelo se fundamenta en los siguientes puntos:

- 1. Mejora del hábitat urbano: mediante la rehabilitación y/o obra nueva de viviendas y la regeneración del espacio público como lugar de convivencia, el reequipamiento dotacional y de servicios de barrio.*
- 2. Integración de otras acciones transversales como: la mejora de la salud urbana, educación niños y jóvenes, seguridad ciudadana,*

atención social, formación a jóvenes y adultos para facilitar el acceso al empleo, mejora de la accesibilidad y la permeabilidad evitando el aislamiento... Todo ello en coordinación con otros sectores y administraciones que inciden en el territorio.

3. *Participación ciudadana: trabajo socio educativo para implicar a la ciudadanía como elemento clave estratégico y de futuro para asegurar la sostenibilidad de las acciones.^{LVI}*

Este modelo se basa en una gestión integral y multidisciplinar, con unos mecanismos de gestión más ágiles que optimicen los recursos y esfuerzos locales, una población activa y participativa y utilizando la vivienda como elemento integrador del tejido urbano. Las acciones en los diversos campos (físico, laboral, social, educativo, económico...) deben conjugarse de una manera integrada para que la regeneración fructifique y el proceso sea sostenible.

Para que el proceso se consolide en el tiempo debe cambiarse la actitud de los residentes de estos barrios, concienciarlos y convertirlos en verdaderos ciudadanos, con sus derechos y obligaciones para que cuiden su vivienda y su entorno. Este proyecto conlleva que las acciones se dilaten en el tiempo y la implicación de las administraciones, así como de otras instituciones (universidades, ONG...).

La rehabilitación se ha convertido en uno de los principales objetivos en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, ya que con ella se logra una mayor integración social al mejorar las condiciones de vida de los vecinos, se regulariza la tenencia de las viviendas, se promueve el desarrollo de los vecinos de la zona, se reequipan los barrios, se mejoran las condiciones socio-laborales y la formación de la población y se logra una mayor conexión con el resto de la ciudad de los barrios que

^{LVI} SALMERÓN ESCOBAR, Federico, RODRÍGUEZ GALADÍ, José I. *Rehabilitación integral de los barrios andaluces Sb10mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible.*

Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

actualmente se encuentran aislados y, por tanto, con problemas de accesibilidad y de inseguridad ciudadana.

Estos procesos de regeneración siempre tienen como unidad básica el barrio, un ámbito desde el que se pueden resolver múltiples problemas de la ciudad.

La metodología llevada a cabo es común en todas las actuaciones, adaptándose siempre a las particularidades de cada ciudad y cada barrio, partiendo siempre del conocimiento territorial y la planificación de las actuaciones. En primer lugar, se redacta el Programa de Actuación. Este documento define el ámbito de actuación a través de un análisis exhaustivo de todos los aspectos que intervienen en la vida urbana, tejido urbano, estado de la edificación, características de la población, patrimonio, equipamientos... Tras el análisis se procede al diagnóstico, ambos siempre tienen que tener en cuenta la participación de los ciudadanos, quienes son parte activa durante todo el proceso. Con un diagnóstico claro y preciso se deciden las líneas de actuación con las acciones correspondientes y se desarrollan los programas a aplicar. Todo ello debe ir acompañado de una gestión pública ágil y cercana, gracias a las oficinas de gestión ubicadas en los ámbitos de actuación y un estudio económico financiero que justifique la viabilidad de la actuación.

La ejecución de los programas es competencia de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Esta entidad trabaja en colaboración con las administraciones locales de los municipios donde se encuentran los ámbitos de intervención y junto a diferentes consejerías que participan en la revitalización de las zonas. Esta coordinación interadministrativa facilita la intervención integral abarcando todos los aspectos urbanos.

La creación de oficinas técnicas de gestión formadas por equipos multidisciplinares en los propios emplazamientos facilita la gestión, atención personalizada a las familias afectadas, la supervisión técnica de las obras, los aspectos jurídicos y la contratación de las obras y los contratos de alquiler. Estas oficinas también impulsan programas de ocio, deporte, convivencia vecinal... para regenerar los espacios públicos,

pedagogía del hábitat para instaurar una cultura del mantenimiento, así como actividades participativas para implicar a los vecinos.

Los programas han sido financiados principalmente mediante dos proyectos:

- Andalucía Vivienda I, que abarcaba 39 ámbitos urbanos en 29 municipios diferentes durante el periodo 2004-2007.
- Andalucía Vivienda II, con 44 ámbitos urbanos en 33 municipios diferentes. Periodo 2008-2012.



Figura 52. Programas de regeneración integral de barrios en Andalucía.
Fuente: SALMERÓN ESCOBAR, Federico, RODRÍGUEZ GALADÍ, José I. Rehabilitación integral de los barrios andaluces Sbl0mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible.

Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

Situación antes del proyecto. Diagnóstico

El estudio multidisciplinar realizado previamente a la redacción del plan integral condujo a un diagnóstico que puso de manifiesto la preocupante situación en la que se encontraba San Martín de Porres. Los principales puntos de este diagnóstico fueron los siguientes:

Diagnóstico de la edificación:

- El régimen de tenencia más extendido es el alquiler.
- Se observan muchas ocupaciones de viviendas sin regularizar debido a **problemas de titularidad**. Todo ello ha conllevado un grave deterioro en las viviendas ya que sus inquilinos no las sienten como propias y la concentración en este barrio de un gran número de familias en situación de **exclusión social**. Especialmente estos problemas son más acuciantes en el sector Torremolinos donde la titularidad de las viviendas pertenece todavía a la entidad promotora.
- **Problemas habitacionales.**
- Gran parte de las viviendas se encuentran en situación de **infravivienda**.

Diagnóstico sobre la urbanización y el planeamiento:

- **Aislamiento físico** con respecto a la ciudad, lo que genera la sensación de no pertenencia al lugar entre sus residentes.
- Es la zona más congestionada de la zona del margen izquierdo de la ciudad.
- Existe una **carencia de transporte público** debido a la **inseguridad ciudadana**.
- Se encuentran **vacíos urbanos** que carecen de uso y que se encuentran realmente deteriorados.
- **Necesidad de equipamientos.**

Diagnóstico social:

- Históricamente se ha alojado en este barrio a la población chabolista, con la intención de subsanar un problema, pero generando otro ya que no se hacía un seguimiento social ni se adaptaban las viviendas y el entorno a las necesidades de los nuevos habitantes.
- Es un barrio de carácter popular y con estructura de población joven.^{LVII}
- Altos índices de inseguridad ciudadana provocados por la marginalidad, el aislamiento...
- Gran tasa de desempleo.
- Problemas como es la venta de drogas y la delincuencia.
- Este barrio tiene connotaciones negativas para muchos cordobeses por los problemas de tráfico de drogas que se dan en él y de los que se da eco la prensa local.
- Problemas de segregación social.

El Sector Sur de Córdoba, dentro del cual se encuentra San Martín de Porres se ha catalogado como un barrio vulnerable por el Observatorio de vulnerabilidad de España (2001). Varios indicadores han llevado a esta determinación:

- Altas tasas de paro (30,56%).
- Población sin estudios (31,10%).
- Tasas de ocupación eventual (41,45%).
- El porcentaje de viviendas en mal estado de conservación es superior a la media local y autonómica pero no alcanza el valor de referencia de vulnerabilidad. La superficie media por habitante (23,31 m²) también es inferior a la media local y autonómica.
- Factores de malestar urbano destacados por los propios vecinos: delincuencia (74,85%), escasas zonas verdes (68,82%) y ruidos exteriores (52,83%).

^{LVII} *Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables (edición 2011). Ministerio de Fomento.*

Pirámide poblacional barrio San Martín de Porres. Córdoba 2007

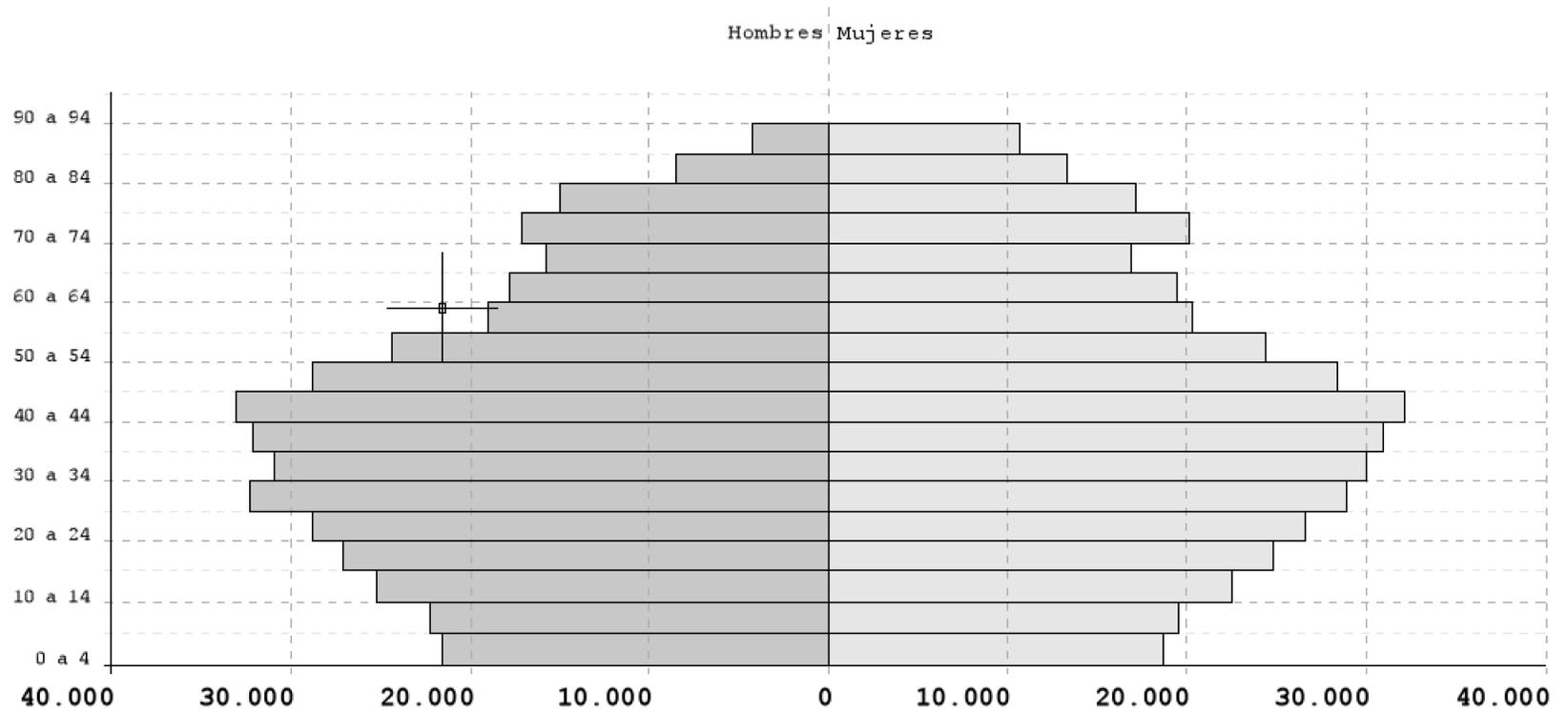


Figura 53. Pirámide poblacional San Martín de Porres.
Fuente: Elaboración propia.

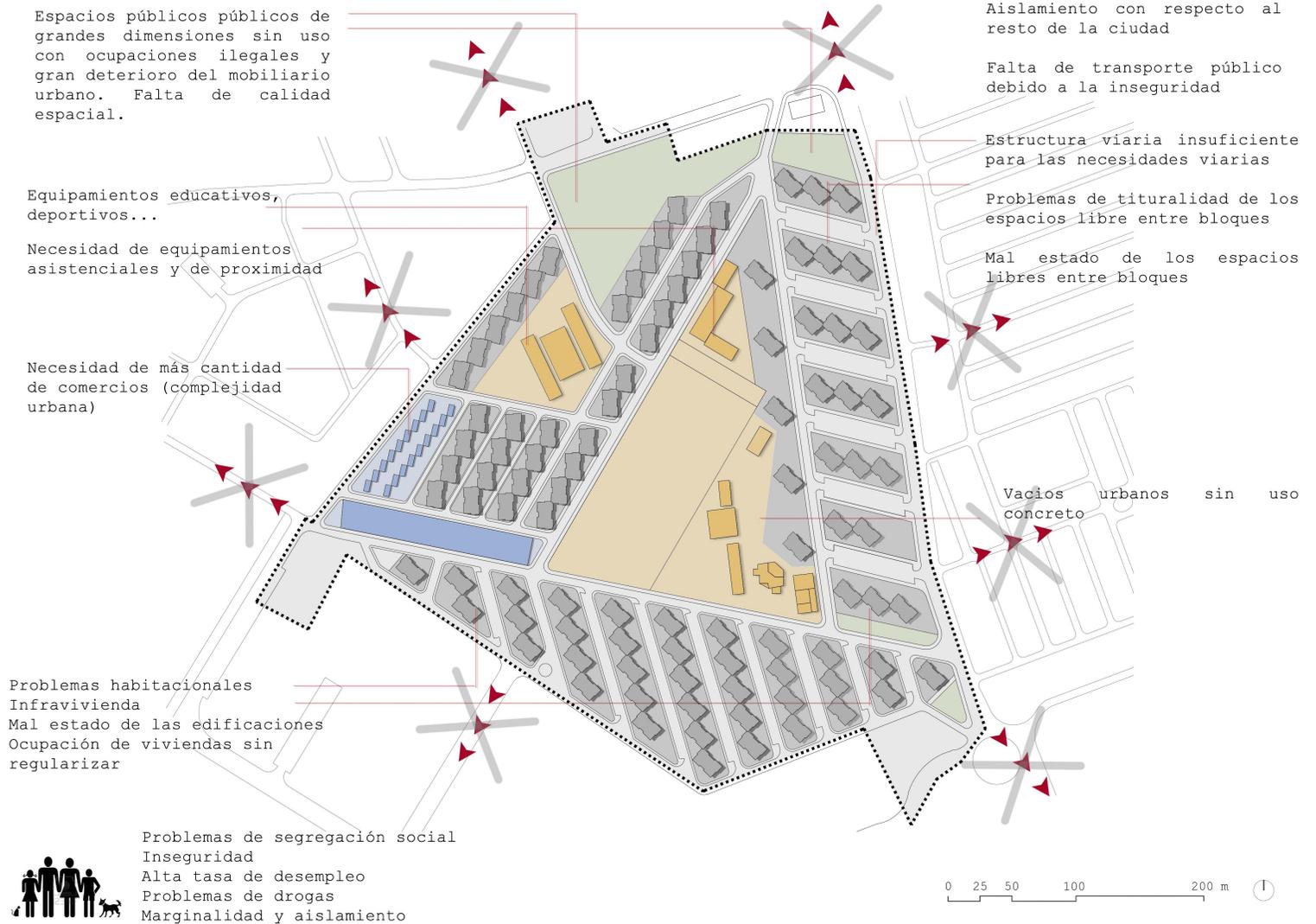


Figura 54. Diagnóstico de San Martín de Porres previo a la actuación.
Fuente: Elaboración propia.

Objetivos y estrategias

Los principales objetivos y estrategias del plan giran en torno a:

- Regenerar el espacio urbano con criterios de sostenibilidad social, medioambiental y económica.
- Reurbanización del ámbito. Urbanización de calles, con sus aparcamientos y aceras. Deslinde del espacio libre entre bloques de la vía pública.
- Conexión con el resto de la ciudad.
- Regeneración ambiental de los espacios urbanos y de los espacios intermedios para generar lugares propicios para la comunicación y relación vecinal ya que el espacio público es un potente regenerador de la actividad social en los barrios.
- Mejora de la imagen urbana de San Martín de Porres.
- Rehabilitación de las viviendas existentes (mejorando su eficiencia energética) y de las zonas comunes (accesibilidad).
- Preservar la más antigua muestra de arquitectura moderna de la ciudad en el ámbito de la vivienda social.^{LVIII}
- Impulsar la constitución de comunidades de vecinos.
- Normalizar la ocupación de las viviendas regularizando la titularidad de las viviendas para evitar el descuido de éstas al no sentirlas propias.
- Implantación de nuevos equipamientos (equipamientos de barrio).
- Programas de ocio, convivencia vecinal, deporte, etc.
- Recuperación de espacios intermedios y espacios públicos.

LVIII *BENÍTEZ, Jorge. Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba. Revista La Ciudad Viva.*

- Impulsar la participación de los vecinos y de las asociaciones.
- Mantener la población residente durante las obras e incorporar familias jóvenes.
- Mejorar la convivencia y las señas de identidad con el barrio.
- Fomentar la formación y la inserción laboral, mediante programas de inserción socio-laboral y la creación de empleo.
- Integración social. Frenar la discriminación.
- Programa de pedagogía del hábitat.
- Programa de fomento del tejido económico en la zona.
- Promover una gestión pública cercana a la población, caracterizada por la interacción con ésta.
- Coordinación interadministrativa.

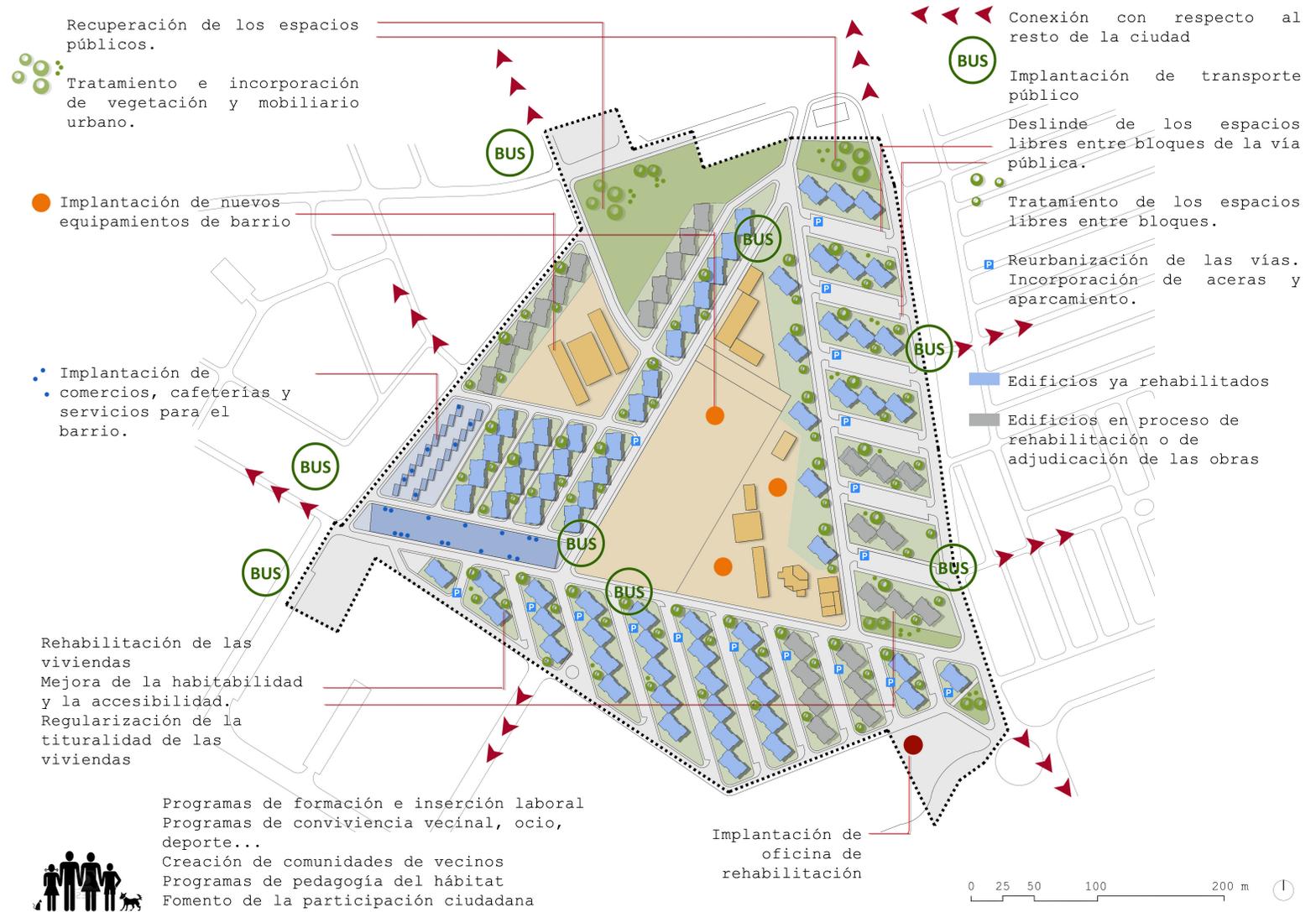


Figura 55. Regeneración urbana integral en San Martín de Porres.
 Fuente: Elaboración propia.

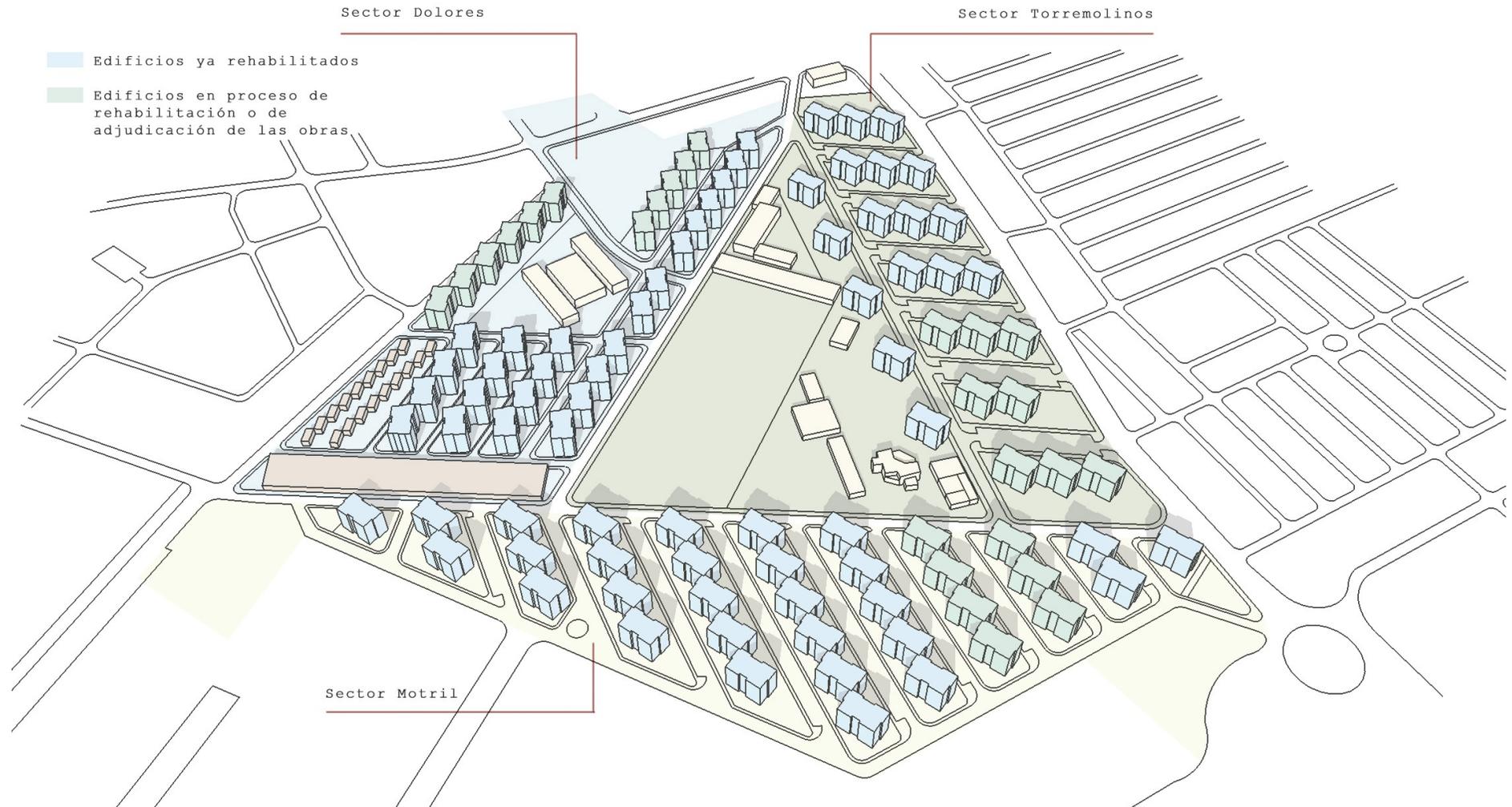


Figura 56. Regeneración urbana integral en San Martín de Porres.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 57. Regeneración urbana integral en San Martín de Porres.
Fuente: Elaboración propia.

Agentes implicados



A lo largo de todo el proceso muchos son los agentes que han intervenido, los más relevantes son:

- Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Gobierno regional).
- Viviendas Municipales de Córdoba S.A. (VIMCORSA). Ayuntamiento de Córdoba (Gobierno local).
- Ministerio de Vivienda (Gobierno central).
- Oficina de Gestión de San Martín de Porres.
- Asociación de Vecinos La Unidad.
- Obra Social Cordobesa Huertos Familiares.
- Propietarios e inquilinos de las viviendas rehabilitadas en el barrio.

Figura 58. Antonio Rojas, presidente de la Asociación de Vecinos Huertos Familiares. Fuente: YERPES, José. San Martín de Porres, el renacimiento de un barrio de Córdoba. Revista Sierra Albarrana, medio ambiente y sociedad. Número 126. Junio-Julio 2010.

Normativa relacionada

El Plan Integral está relacionado con diversas normativas, entre ellas:

- Los diferentes Planes Estatales de Vivienda. Con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012 se firmó el convenio de colaboración, con el que las ayudas estatales se integran con las regionales y municipales.

- Ordenanzas municipales de ayudas a la rehabilitación del Ayuntamiento de Córdoba.

- Planes de Vivienda de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (especialmente el que afecta a la rehabilitación integral de barrios).

- El proceso se inició con el III Plan de Vivienda y Suelo regional, debido a los problemas que surgieron en la gestión de las ayudas a la rehabilitación, en los convenios público-privados, así como en otros aspectos, se modificó y se desarrolló el IV Plan de Vivienda y Suelo. Finalmente, se gestó el actual Plan Concertado de Vivienda.

Proceso



Figura 59. Ejecución de las obras.
Fuente: YERPES, José. San Martín de Porres, el renacimiento de un barrio de Córdoba. Revista Sierra Albarrana, medio ambiente y sociedad. Número 126. Junio-Julio 2010.

En 2001 se inicia el proceso con la realización del Programa de Actuación por técnicos, políticos de la administración local y regional, y los propios vecinos, tanto a nivel individual como en asociaciones. La participación de estos últimos fue clave en la toma de decisiones, la gestión y en llevar a cabo las acciones.

Tres años más tarde, en 2004, comienzan las obras y se incorpora una oficina de gestión dentro del propio ámbito de actuación para ofrecer información técnica, jurídica y social personalizada a los vecinos y facilitar la gestión de los programas de pedagogía del hábitat, rehabilitación de edificios, integración vecinal y fomento del tejido económico. La oficina está compuesta por un equipo interdisciplinar que también ayuda a los vecinos en cuestiones como regularización de contratos de alquiler y formación de comunidades de propietarios.

Las obras se llevaron a cabo en cada bloque cuando se lograba el consenso entre la oficina y los propios inquilinos y propietarios de viviendas. Para facilitar el proceso se impulsó la formación de comunidades de vecinos, que posteriormente velarían por el mantenimiento de los edificios.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) exigió una serie de condiciones y se le dio prioridad a quien las aceptó. Estas condiciones consistían en la autorización para el derribo de las ampliaciones ilegales en las viviendas, compromiso de mantenimiento del edificio y regulación de las instalaciones comunitarias, pago solidario de la comunidad del 25% del coste de instalación del ascensor y autorización para la retirada de numerosos elementos colocados en las fachadas por los vecinos. Esto favoreció a las comunidades más organizadas y sirvió de ejemplo al resto, las cuales podían observar los buenos resultados obtenidos gracias a la rehabilitación. Esta estrategia va dirigida a potenciar la solidaridad de los residentes.



*Figura 60. Plantas de los bloques en estado previo y reformado
Fuente: BENÍTEZ, Jorge. Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba. Revista La Ciudad Viva.*

La regularización de la titularidad de las viviendas fue clave en el proceso de rehabilitación para lograr que los residentes cuidaran los edificios ya que hasta el momento la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares no ejercía ningún tipo de control sobre la ocupación de las 500 viviendas del sector Torremolinos. Los residentes se cambiaban continuamente de vivienda de manera ilegal, no sentían la vivienda como propia (por lo tanto, no la mantenían y conservaban) y no cumplían las obligaciones de pagos como el agua o la comunidad.

Con la intención de fomentar la regulación del régimen de propiedad, se condiciona la concesión de las ayudas para la rehabilitación del interior de las viviendas a haber realizado con anterioridad esta regulación.

La empresa promotora, Huertos Familiares, todavía mantenía la consideración de todo el conjunto como un solar hipotecado, por lo que se redactó y tramitó un proyecto de segregación donde la red viaria pasó a propiedad del Ayuntamiento y las parcelas edificadas quedaron deslindadas. A su vez, se redactó la escritura de obra nueva y división horizontal y se canceló el préstamo hipotecario que gravaba el solar. Para finalizar el proceso queda el paso más importante: escriturar las viviendas a sus ocupantes, así éstos se sentirán propietarios y cuidarán sus viviendas y la comunidad podrá exigirles las cuotas de mantenimiento del edificio.

La reurbanización de los sectores Los Dolores y Motril se llevó a cabo incluso antes de la declaración de Área de Rehabilitación Integral por iniciativa del Ayuntamiento de Córdoba. La reurbanización también se ocupó del tratamiento del espacio libre entre bloques y de los espacios libres.

La rehabilitación de las zonas comunes de los bloques incluye cubiertas, cajas de escalera, instalaciones de ascensor, fachadas y las instalaciones, y las lleva a cabo la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Este programa tiene un coste muy elevado y es de complicada ejecución ya que los residentes se mantienen en sus viviendas durante el desarrollo de las obras. Es necesario un diálogo permanente



*Figura 61. Recuperación de espacios públicos.
Fuente: YERPES, José. San Martín de Porres, el renacimiento de un barrio de Córdoba. Revista Sierra Albarrana, medio ambiente y sociedad. Número 126. Junio-Julio 2010.*

entre vecinos, técnicos y empresa constructora para que las obras generen los menores problemas posibles.

El coste de la rehabilitación de las zonas comunes de un bloque supone de media 250000 euros, suponiendo una inversión por vivienda de 125000 euros. La comunidad de propietarios abona un 25%, como se comentó anteriormente, unos 6000 euros de media. A esto se suma el coste del mantenimiento del ascensor que supone unos 6 euros al mes por vivienda.

Para la intervención en las fachadas fue necesario concienciar a los vecinos de que la fachada del edificio es un elemento común que todos los cambios que se realicen en él se deben llevar a cabo mediante consenso ya que se debe conservar. Antes de la intervención, se encontraban plagadas de tendedores, antenas, rejas, diversas carpinterías exteriores, aparatos de aire acondicionado, etc., una maraña de objetos que desvirtuaban el conjunto y que fue necesario reorganizar.

A la hora de la rehabilitación del interior de las viviendas fue necesario incrementar las ayudas inicialmente previstas por el Programa de Rehabilitación Autonómica debido a la existencia de gran cantidad de personas sin recursos. Se amplió de un 50% a un 75% para las familias con ingresos anuales inferiores a 7200 euros.

En 2007 la Orden de Comercio fue muy importante ya que aportó importantes ayudas económicas para la incorporación de pequeño comercio en el barrio, manteniendo y fortaleciendo el existente, con lo que se fue reactivando el tejido económico. Gracias al programa se introdujeron oficios relacionados con la rehabilitación del barrio, especialmente los relacionados con materiales de bajo coste energético, favoreciendo la creación de empleo en la zona.



Figura 62. Bloques en estado previo y reformado

Fuente: BENÍTEZ, Jorge. *Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba*. Revista La Ciudad Viva

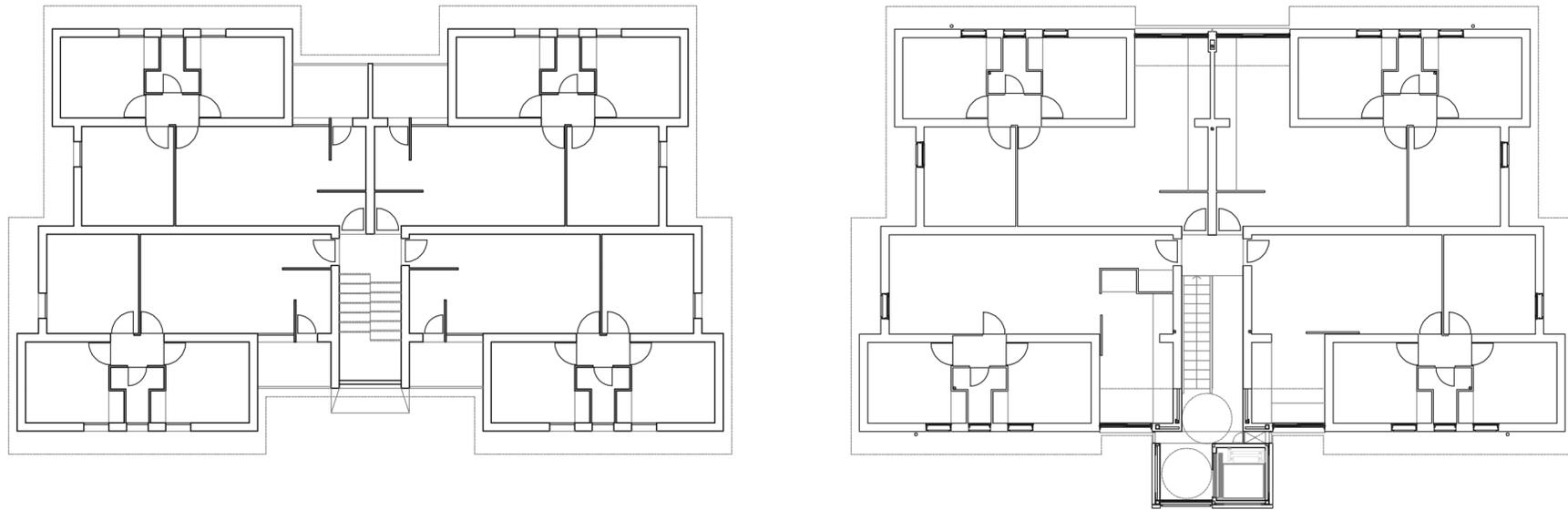


Figura 63. Plantas de los bloques en estado previo y reformado
Fuente: BENÍTEZ, Jorge. Experiencia en barrios:
San Martín de Porres, Córdoba. Revista La Ciudad Viva.

Inversión

La inversión de la operación en el barrio de San Martín de Porres se distribuye de la siguiente forma entre los diferentes socios que intervienen en ella:

Socio	Porcentaje	Presupuesto (€)
EPSA	60,73%	27.175.000
VIMCORSA	34,31%	15.655.000
Propietarios	4,96%	2.263.000
Presupuesto total ^{LIX}		45.634.000

Los recursos financieros provienen del presupuesto municipal del Ayuntamiento de Córdoba y del de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Las entidades privadas que realizan las obras utilizan préstamos de cajas y bancos a un interés protegido, así como recursos propios.

El coste de la rehabilitación de las viviendas se puede sufragar con aportaciones financiadas con préstamos blandos acompañadas de ayudas públicas, siempre adaptándose a la capacidad económica de los usuarios.

^{LIX} *Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).*

Resultados

- Rehabilitación de las zonas comunes de los bloques, con una importante mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores). Un alto porcentaje de viviendas se encuentran ya rehabilitadas, a falta de 520 que se encuentran en proceso de licitación. Actualmente, ya se ha mejorado la calidad de vida y habitabilidad de un 70% de la población del barrio.
- Los espacios públicos se han rehabilitado casi en su totalidad.
- El número de viviendas rehabilitadas en su interior asciende a 137.
- Fruto de el programa se han constituido 80 comunidades de vecinos. Estas comunidades ejercen de intermediarias entre los propietarios, los inquilinos y las administraciones. Para su creación se realizó un trabajo social y de asesoramiento por parte de la oficina de gestión.
- Gran parte de los espacios entre bloques se han mejorado, aportando un rico espacio para la comunidad.
- El trabajo conjunto entre administraciones y organismos privados, así como el carácter multidisciplinar del equipo favorece un mayor aprovechamiento de los recursos humanos, técnicos y financieros.
- La implicación activa de la comunidad fue uno de los elementos clave para el éxito del programa.
- El proyecto a tenido gran difusión en los medios de comunicación y se ha presentado en varios foros y encuentros internacionales como:
 - o Conferencia Internacional "La Ciudad Viva". Sevilla (España), 2007.
 - o Congreso Foro Barriadas. Sevilla (España), 2005.
 - o I Encuentro Internacional Vivienda y Arquitectura en Andalucía y América Latina. Cádiz (España), 2006.
 - o Jornadas sobre el Patrimonio Urbano y Arquitectónico Contemporáneo. Larache (Marruecos), del 20 al 22 de abril de 2009.
 - o Congreso "La Ciudad Viva como Urbs". Quito (Ecuador), julio 2009. Jornadas "Obsolescencias Urbanas: el caso de las barriadas residenciales". Sevilla (España), febrero 2010.

Lecciones aprendidas

programas de participación
e inserción = implicación



participación ciudadana
priorizar a
comunidades más
organizadas

EXPERIENCIA

licitaciones de
obras en pequeños
paquetes para dar
acceso a empresas
locales

problemas de gestión y
ejecución de las obras

INCERTIDUMBRE

AUMENTO DE PLAZOS

- La importancia de la participación ciudadana como clave del éxito.
- El alcance de un proyecto integral urbano. Cada intervención aporta experiencias y da mayor credibilidad a la regeneración integral. Tanto es así que la rehabilitación integral de San Martín de Porres está siendo un proyecto de referencia en la metodología de actuación en otros barrios de Andalucía, España y América Latina. Los procesos de gestión permiten adaptarse a las situaciones particulares de cada territorio.
- Priorizar en las obras a las comunidades más organizadas y solidarias favorece que el resto se anime a estructurarse para iniciar las obras en las mismas condiciones que el resto.
- Las licitaciones de las obras se llevaron a cabo en paquetes de tres a seis bloques, lo que facilitó el acceso de una red de pequeñas empresas de la zona, impulsando la economía local.
- Los programas de participación y de inserción han logrado la implicación de la ciudadanía, tomando ésta conciencia de la importancia de su colaboración en la regeneración urbana y social. Es necesario instaurar una cultura de la rehabilitación.
- Al mismo tiempo, se han detectado aspectos negativos en el proceso. Al tratarse de población vulnerable se han encontrado numerosos problemas en la gestión y la ejecución de las obras, esto dificulta la regeneración, aporta incertidumbre al proceso, aumenta los plazos y encarece la obra.

Figura 63b. Lecciones aprendidas.
Fuente: Elaboración propia.



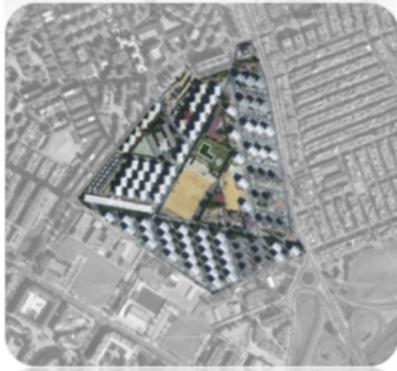
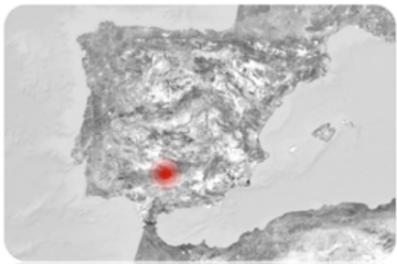
Figura 64. Reurbanización y tratamiento de espacios libres en San Martín de Porres.
Fuente: www.maps.google.es



Figura 65. Oficina de Rehabilitación y tratamiento de espacios libres en San Martín de Porres.
Fuente: www.maps.google.es



Figura 66. Reurbanización, edificios rehabilitados y edificios en proceso de rehabilitación.
Fuente: www.maps.google.es



información del proyecto
San Martín de Porres. Córdoba

PROMOTOR PROYECTO ORIGINAL: Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y Obra Sindical del Hogar.

FECHA CONSTRUCCIÓN: Años 60.

PROMOTOR PROYECTO DE REGENERACIÓN: Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Córdoba, con el apoyo y la implicación activa desde 2004 de las asociaciones y los vecinos afectados.

CLASIFICADO COMO BARRIO VULNERABLE: Sí.

PREMIOS: Experiencia catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2010.

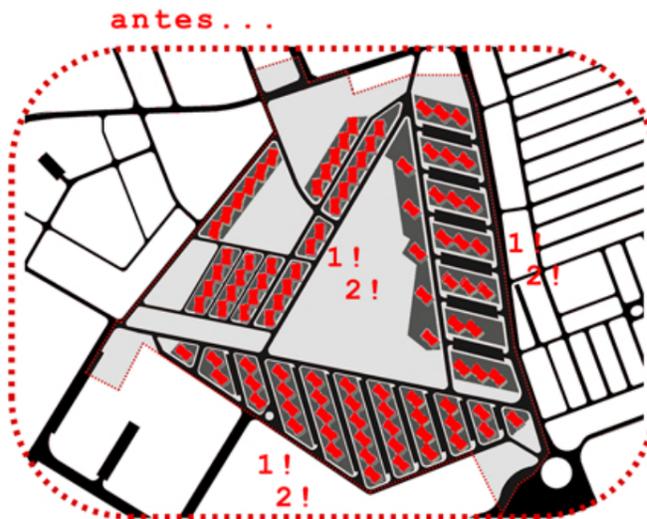
FECHAS CLAVE:

2001-Redacción del programa de actuación;
2004 - Inicio de la rehabilitación integral del barrio de San Martín de Porres y firma del convenio de colaboración entre las dos administraciones.
2006-2007 - Convenio entre la Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). Regularización del comercio tradicional de la zona.
Febrero 2008 - Modificación puntual del programa de actuación. Ampliación de arreglos de interiores de vivienda en el sector Torremolinos.
Diciembre 2009 - Firma del Ministerio de Vivienda y la Junta de Andalucía de un convenio de colaboración para la rehabilitación integral del barrio de San Martín de Porres.

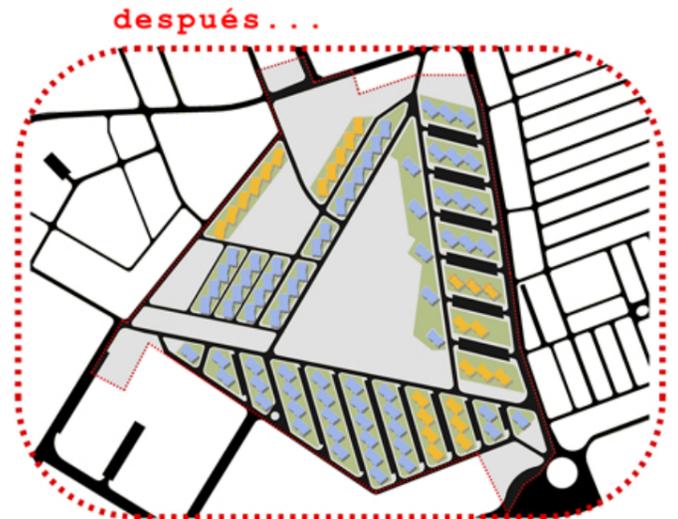
22 hectáreas
6000 personas
1920 viviendas
INVERSIÓN: 46 millones de euros

Por el mal estado de conservación de los bloques residenciales fue necesario intervenir en la totalidad de ellos, mejorando la accesibilidad, el confort térmico... Al mismo tiempo, es de vital importancia la intervención sobre los espacios libres entre bloques actualmente desaprovechados completamente.

edificación + espacios libres entre bloques



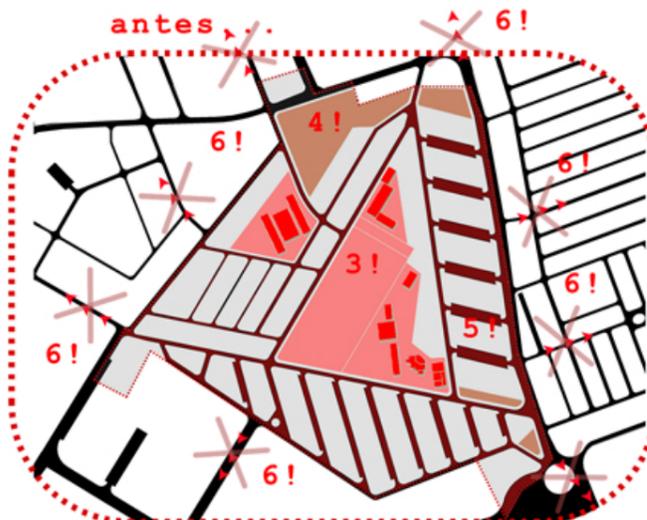
1! edificaciones en mal estado
2! espacios entre bloques degradados



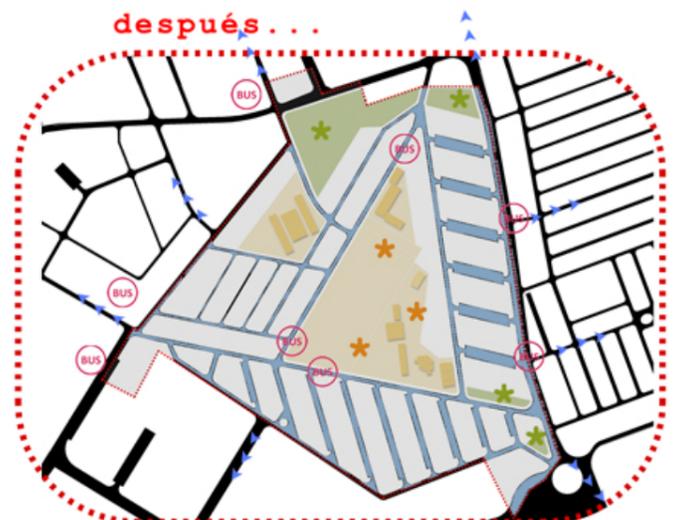
edificios rehabilitados edificios pendientes de rehabilitar
tratamiento de espacios libres entre bloques

El barrio contaba con numerosos vacíos urbanos sin ningún tipo de tratamiento, junto con una importante necesidad de zonas verdes para el encuentro y esparcimiento de los vecinos. El plan se centra en el tratamiento de estos espacios y en lograr la conexión con el resto de la ciudad y superar la situación de aislamiento actual.

espacios libres + equipamientos + movilidad



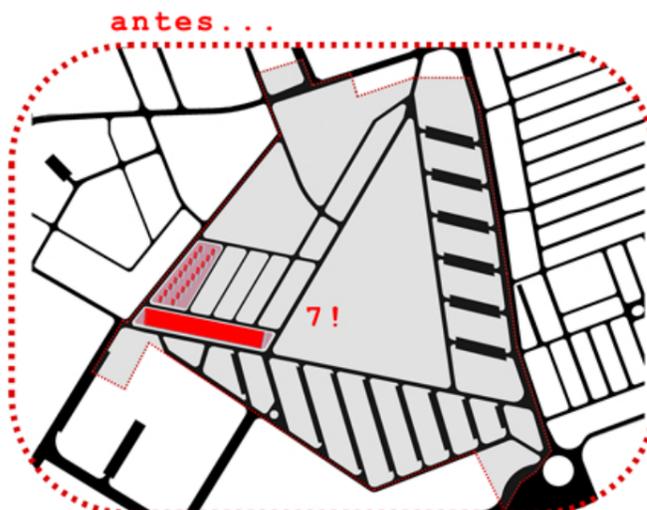
3! equipamientos infrautilizados
4! espacios libres sin tratamiento
5! falta de aparcamiento y transporte público
6! falta de conexión con el resto de la ciudad



reurbanización de calles tratamiento de equipamientos existentes
inserción de nuevos tratamiento de las zonas verdes
mejora del transporte público y de la accesibilidad al barrio

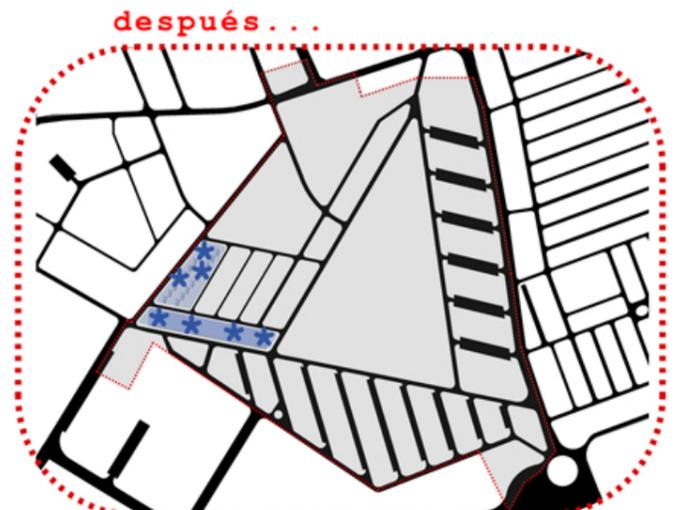
Antes de la intervención existían muy pocos comercios en el barrio. El plan integral opta por la reactivación económica de la zona a través de la inserción y el fomento de nuevos negocios que colaboren a revitalizar el barrio haciéndolo más rico, complejo y dinámico.

social actividad económica + gestión del proyecto



7! escasez de comercios

Problemas de segregación social
Inseguridad
Alta tasa de desempleo
Problemas de drogas
Marginalidad y aislamiento



* inserción y fomento de nuevos negocios

Programas de formación e inserción laboral
Programas de convivencia vecinal, ocio, deporte...
Creación de comunidades de vecinos
Programas de pedagogía del hábitat
Fomento de la participación ciudadana



_01. Introducción

01.1. Descripción del trabajo

01.2. Hipótesis de partida

01.3. Objetivos

01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

02.1. Consumo ilimitado de suelo

02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa

02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

03.1. Antecedentes

03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados

03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad

03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local

03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones

03.6. Estudio de casos

03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba

03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza

03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante

03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio

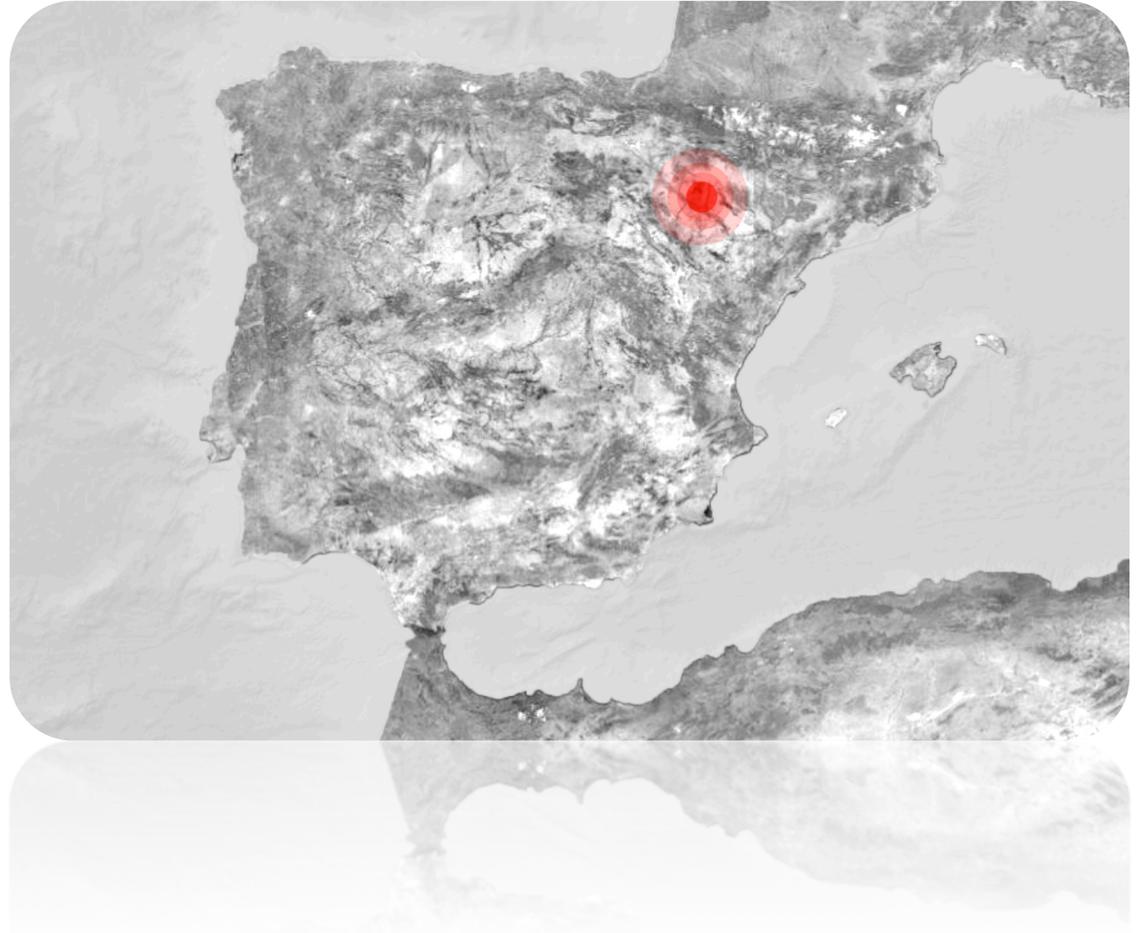
03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones

03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.6.1.Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza



*Figura 67. Situación de la ciudad de Zaragoza.
Fuente: Elaboración propia.*

Datos generales del proyecto



Figura 68. Imagen aérea del barrio del Picarral. Años 80.
Fuente:<http://fotosdelpicarral.blogspot.com.es>

PROMOTOR DEL PLAN INTEGRAL DE REHABILITACIÓN: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza (SMRUZ).

ÁMBITO: Barrio situado al norte de la ciudad de Zaragoza. Cuenta con una extensión de **63,57 hectáreas**, **6000 viviendas** y una población de **13800 habitantes**.

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL: Obra Sindical del Hogar y el Patronato Municipal de la Vivienda.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **Años 60**.

INVERSIÓN: 30 millones de euros.

CRONOLOGÍA:

2004 – Realización de un primer estudio con el objetivo de analizar física y socialmente los edificios que conforman los Conjuntos Urbanos de Interés.

2005 – Selección de cuatro conjuntos piloto en cuatro barrios de la ciudad.

2006 – Inicio del proceso social, con la selección de comunidades de propietarios con las que se firmarán convenios y se desarrollarán proyectos de ejecución y de contratación de obras.

2007 – Creación de una Oficina Permanente de Gestión Única con presencia en los cuatro barrios, con el objetivo de simplificar la tramitación, la gestión y la ejecución de las obras.

2008 – Inicio de las obras del primer proyecto piloto en el barrio del Picarral (15.000 habitantes) en octubre.

2009 – Inicio de las obras en los otros tres barrios: las Fuentes (50.000 habitantes), las Delicias (85.000 habitantes) y San José (35.000 habitantes).

CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como BEST en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.

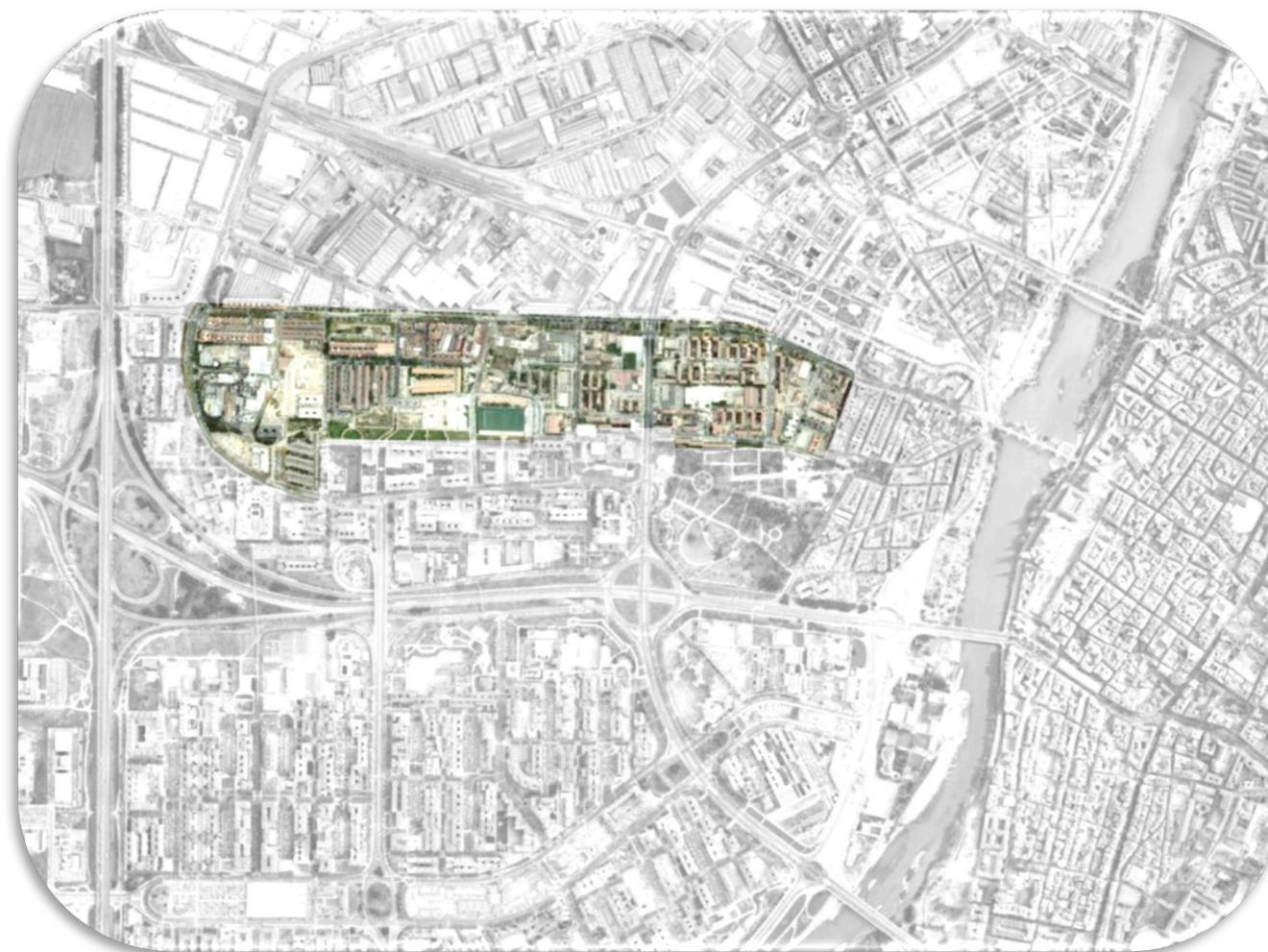


Figura 69. *Ámbito de actuación Picarral-Balsas de Ebro.*
Fuente: *Elaboración propia.*



*Figura 70: Actuaciones de Rehabilitación en el Casco Histórico de Zaragoza.
Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006*

Antecedentes

Desde 1985 la ciudad de Zaragoza ha trabajado por la revitalización y recualificación de su tejido urbano. En primer lugar, se comenzó por el Casco Histórico y los primeros ensanches urbanísticos, esto vino acompañado de la aprobación de la Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación Privada de Viviendas de 1989.

Hasta entonces muchos edificios del Casco Histórico habían sido destruidos como consecuencia del Plan General de los años 60 redactado según la Ley del Suelo de 1956. Este plan no asignaba ningún papel específico al centro histórico y junto con la legislación de alquileres que permitía la congelación de rentas antiguas provocó que disminuyeran drásticamente las obras de mantenimiento y reparación en los edificios. Al mismo tiempo, la existencia de una legislación del suelo en materia de declaración de ruinas insensible a otros valores urbanísticos favoreció la desaparición de muchos edificios.

Una década antes de que se comenzaran estas políticas sensibilizadas con la rehabilitación, ya tuvieron lugar movimientos ciudadanos que demostraban la sensibilización urbana, como es el caso del movimiento para evitar la demolición del Mercado Central de la ciudad.

Con las nuevas ordenanzas en materia de rehabilitación se trató de adaptar ciertas normas de carácter restrictivo del Plan General a las obras de rehabilitación, así como fijar unos mínimos para poder rehabilitar y así evitar la continuidad de situaciones de infravivienda. Por otra parte, estas ordenanzas comenzaron a regular las ayudas económicas para la rehabilitación según la situación del edificio y las condiciones socioeconómicas de los solicitantes de dichas ayudas.

Desde el año 2001, el ámbito de la Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación Privada de Viviendas se amplió a todo el territorio municipal, incluyéndose de esta forma 75000 viviendas de más de 40 años de antigüedad.

La experiencia durante estos años ha puesto de manifiesto la necesidad de intervenir sobre los aspectos sociales, medioambientales y económicos, en lugar de centrarse únicamente en el ámbito físico, para lograr una revitalización urbana, en lugar de una simple rehabilitación de edificios.

Origen del barrio



Zaragoza experimentó un significativo aumento de su población entre los años 1945-1965 con la consiguiente creación de nuevos barrios periféricos con un importante peso de edificación residencial para resolver la imperante necesidad de vivienda.

Estos conjuntos fueron promovidos en su mayoría por organismos públicos como la Obra Sindical del Hogar o el Patronato Municipal de la Vivienda, entidades privadas sin ánimo de lucro como los Patronatos religiosos y por empresas para alojar a sus trabajadores (RENFE).

Se caracterizan por ser actuaciones unitarias en las que se empleaban materiales tradicionales y autóctonos en las fachadas y que cuentan con importantes espacios libres entre edificios que se empleaban originalmente como huertos o jardines para hacer la vida más agradable a las personas que venían del campo a trabajar en la ciudad.

Todas ellas se pueden clasificar en las siguientes categorías, contando con características constructivas bastante homogéneas:

- Viviendas ultrabaras de los años cuarenta de la posguerra.
- Viviendas baratas de los años cincuenta.
- Viviendas unifamiliares de los años cincuenta.
- Promociones de viviendas baratas de los años sesenta y setenta.

Concretamente el barrio del Picarral surgió con la aparición de una serie de industrias que impulsaron el barrio. En pocos años se construyó un nuevo barrio con viviendas rodeadas de industrias contaminantes y peligrosas, con calles sin asfaltar y muy pocos equipamientos. Poco a poco, el barrio va creciendo, alojando a casi 20.000 personas. En 1970 se constituye la Asociación de Cabezas de Familia que logran importantes avances, como un parque y zonas verdes, un centro de salud, varios colegios públicos, un instituto, una guardería municipal y medidas correctoras para disminuir la contaminación de las fábricas. También se mejoró el transporte público y el nivel cultural de los vecinos con los cursos de Educación de Adultos.

Figura 71. Primeras construcciones en el Picarral.

Fuente:<http://fotosdelpicarral.blogspot.com.es>



*Figura 72. Difícil convivencia entre industria y viviendas.
Fuente: <http://fotosdelpicarral.blogspot.com.es>*

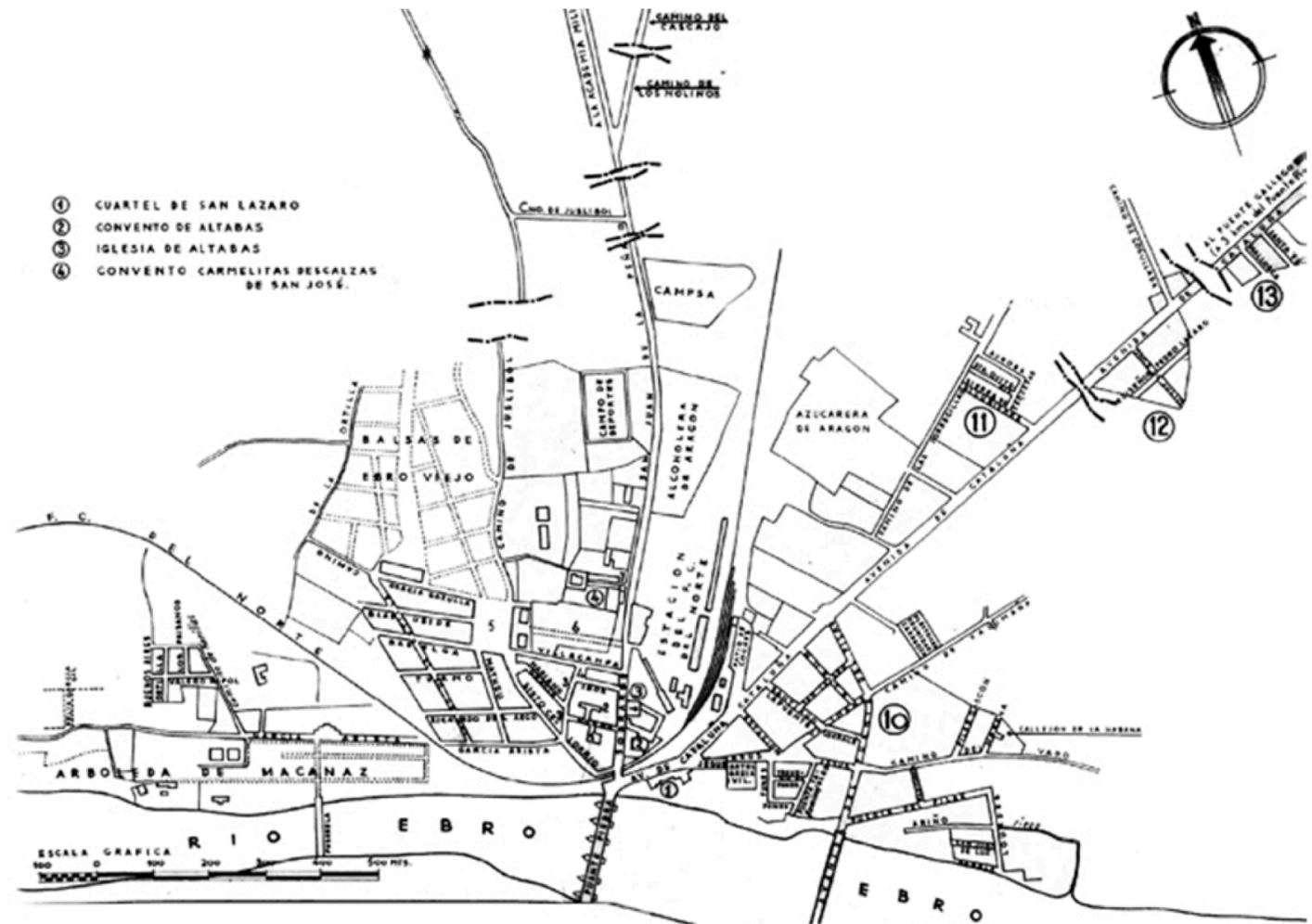


Figura 73. Plano de Conjunto de Zaragoza desarrollado por sectores y barriadas. 1944.
Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.



Figura 74. Panorámica de la avenida San Juan de la Peña.
Fuente:<http://fotosdelpicarral.blogspot.com.es>

Situación antes del proyecto. Diagnóstico

El diagnóstico general desarrollado para los 21 Conjuntos Urbanos de Interés aporta una serie de datos muy relevantes de estos ámbitos:

- La ciudad de Zaragoza cuenta con más de 75000 viviendas con más de 40 años, lo que supone un 28% del total^{LX}. Estas edificaciones reúnen gran parte de las características de las barriadas residenciales desarrolladas en las décadas de los años 60 y 70, citadas en apartados anteriores. Fueron construidas en cortos periodos de ejecución, bajos costes, escasos sistemas industrializados y unos muy deficientes estándares de confort, a día de hoy inaceptables. Sumado a esto, el paso del tiempo ha propiciado su deterioro junto con el escaso mantenimiento que se ha realizado en ellos. Si no se actúa sobre ellos en un corto periodo de tiempo quedarían fuera del mercado de la vivienda y podrían caer en peligrosos procesos de marginalidad con las gravísimas consecuencias que esto conlleva. Actualmente, estas edificaciones cuentan con problemas de habitabilidad consecuencia de los programas de viviendas originalmente mínimos y a una escasa superficie útil y altura libre.

- Respecto al ámbito urbano, estos edificios se ubican en barrios donde se están infrautilizando las infraestructuras y equipamientos existentes, configurando un desarrollo urbano insostenible. Gran parte de los espacios libres entre edificios se encuentran abandonados debido a problemas en la titularidad de estos suelos.

- Estos conjuntos tienen una importante necesidad de aparcamiento.

- La población que habita estos barrios se encuentra envejecida, cuenta con un bajo nivel de ingresos, está poco estructurada y se caracteriza por su poco nivel de participación. En los últimos años ha habido un gran aumento de la población extranjera y han disminuido las personas por hogar

^{LX} RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006

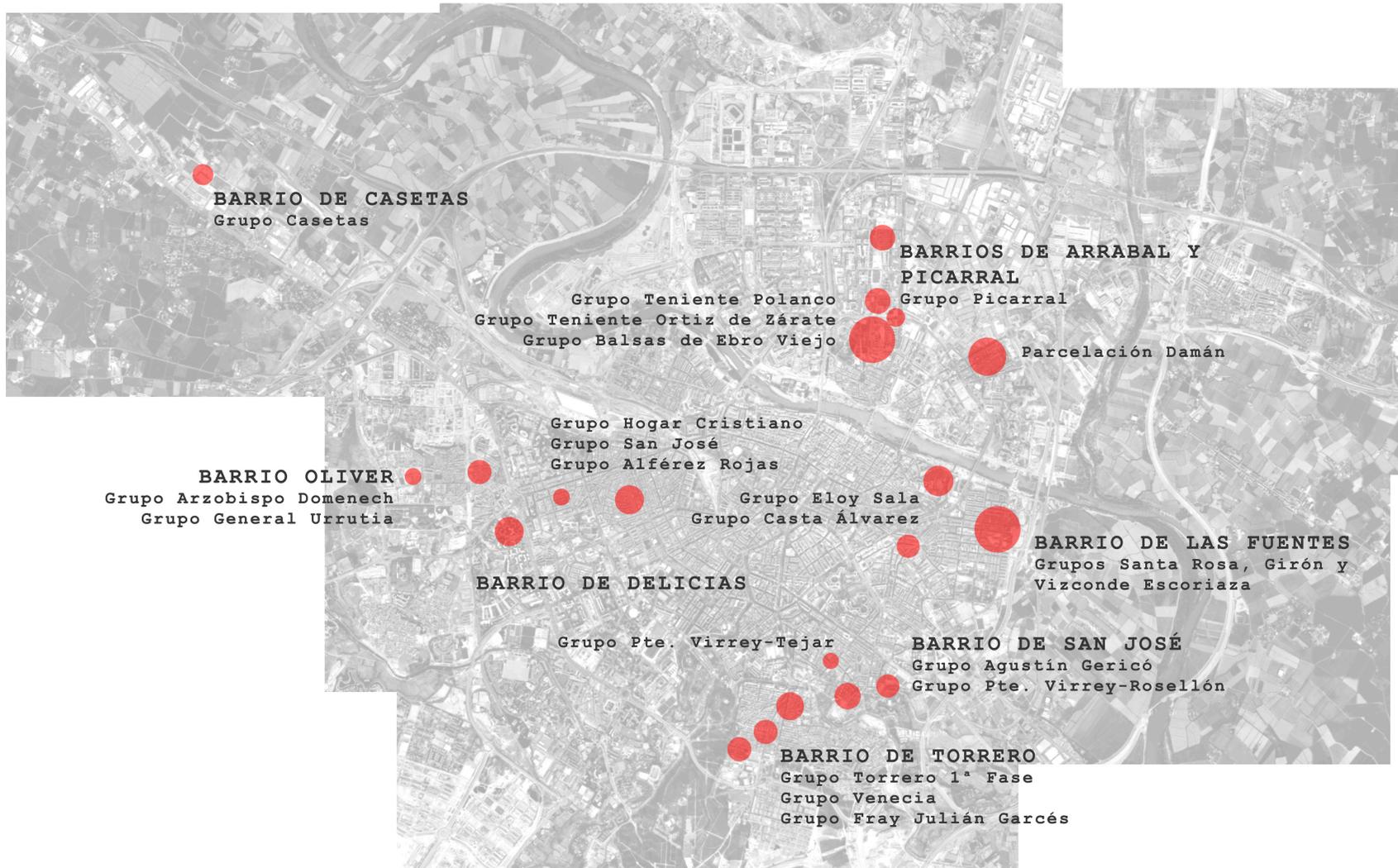


Figura 75. Conjuntos Urbanos de Interés.
Elaboración propia.

El diagnóstico del barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo realizado a partir de un estudio más minucioso de este barrio en concreto pone en relevancia los siguientes datos:



Diagnóstico de la edificación:

- Envejecimiento del parque de viviendas y degradación física de la edificación. Esta situación propicia una mala imagen urbana.
- Las viviendas son de escaso tamaño (entre 40 y 70 m²), las instalaciones son antiguas y se encuentran en mal estado, no cuentan con aislamiento lo que conlleva un alto consumo energético.^{LXI}
- Ausencia de ascensores y garajes.

Diagnóstico de la urbanización y el planeamiento:

- Espacio público con escaso tratamiento.
- Espacios libres entre edificios con problemas de propiedad. Es necesario delimitar claramente lo público de lo privado para evitar problemas en su mantenimiento.
- Necesidad de aparcamiento.
- Buen nivel de equipamientos básicos. Sin embargo, existe un desajuste en la demanda debido al nuevo perfil de la población.
- Algunos equipamientos se encuentran en desuso o en un deteriorado estado físico, siendo grandes potenciales para la regeneración del barrio.
- Amplias y accesibles zonas verdes, configuradas individualmente, necesitan un elemento que les otorgue continuidad.
- Escasas conexiones transversales con el resto de la ciudad.

Figura 76. Barrio del Picarral antes de la actuación.

Fuente: Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).

^{LXI} Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).

Diagnóstico social:

- La población se encuentra en un acelerado proceso de envejecimiento, existe un alto porcentaje de personas mayores de 65 años (población originaria del barrio).
- Al mismo tiempo, destaca el alto número de mujeres jóvenes y niños, existiendo un índice de maternidad y potencialidad superior al resto de la ciudad.
- Descenso del número de personas por hogar. Muchas viviendas se encuentran habitadas por una única persona.
- Mayor porcentaje de personas inmigrantes que en el resto de la ciudad. Este grupo suele vivir hacinados en pisos, lo que conlleva problemas de convivencia.
- Deficiencia en el sector terciario.

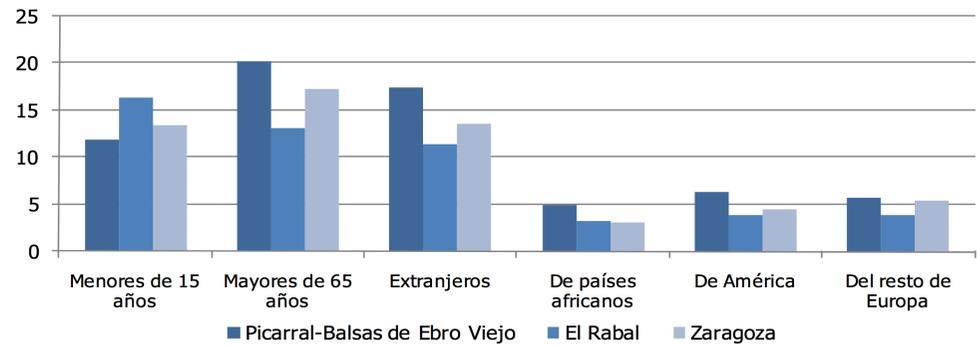


Figura 77. Características principales de la población del Picarral-Balsas de Ebro comparada con el barrio de El Rabal y Zaragoza.

Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.

Pirámide poblacional barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza 2009

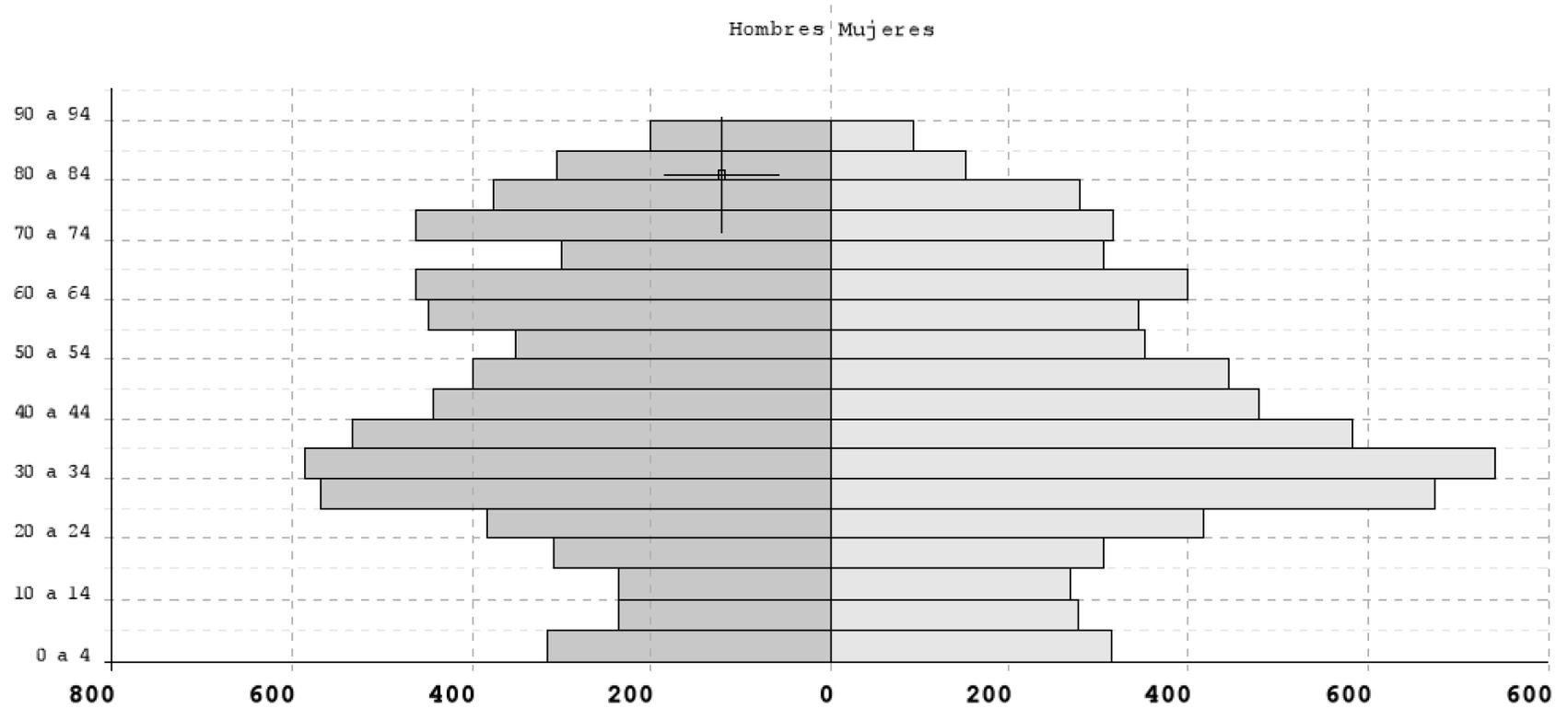


Figura 78. Pirámide poblacional barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza.
Fuente: Elaboración propia.

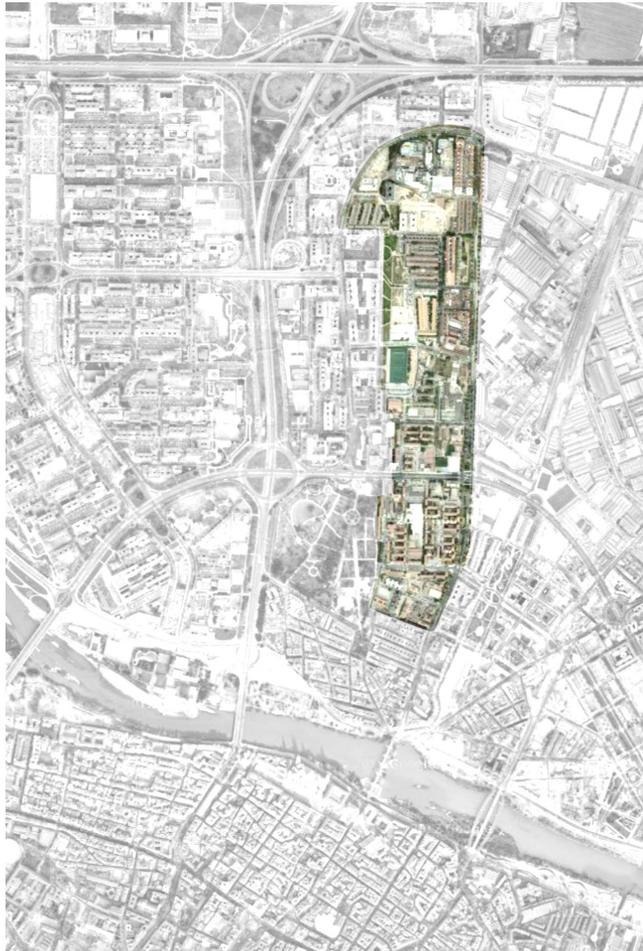


Figura 79. Ámbito de actuación Picarral-Balsas de Ebro.

Fuente: Elaboración propia.

	PICARRAL	TENIENTE POLANCO	BALSAS DE EBRO VIEJO Y ORTIZ DE ZÁRATE	ZARAGOZA
POBLACIÓN				
Población total	1018	313	3323	
% Pob. Mayor de 65 años	24,5	34,5	32,4	17,97
Índice de envejecimiento	127	216	267	98,08
Edad media	41,9	47,4	48,21	41,06
% población extranjera	10,5	9,6	7,5	6,75
Minorías étnicas	SÍ	SÍ	NO	
Población activa	69,3	64,3	63,7	
Asalariados fijos	16,6	23	24,2	
Otros	14,1	12,8	12,1	
VIVIENDAS				
No contesta	16,8	14,3	11,5	
Pagada	45,7	52,8	60,1	
En proceso de pago	24,1	20,3	15,7	
En alquiler	5,8	6,9	9,3	
Otros	7,6	5,8	3,4	
ORGANIZACIÓN VECINAL				
A nivel de Portal/Escalera	SÍ	SÍ	SÍ	
A nivel de conjunto	NO	SÍ	SÍ (Cooperativa)	
TIPO DE INTERVENCIÓN RECOMENDADA				
Gestión Pública subvencionada	X			
Gestión privada subvencionada		X		X
Gestión privada no subvencionada				

Figura 80. Ámbito de actuación Picarral-Balsas de Ebro. Elaboración propia según datos de ¹RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

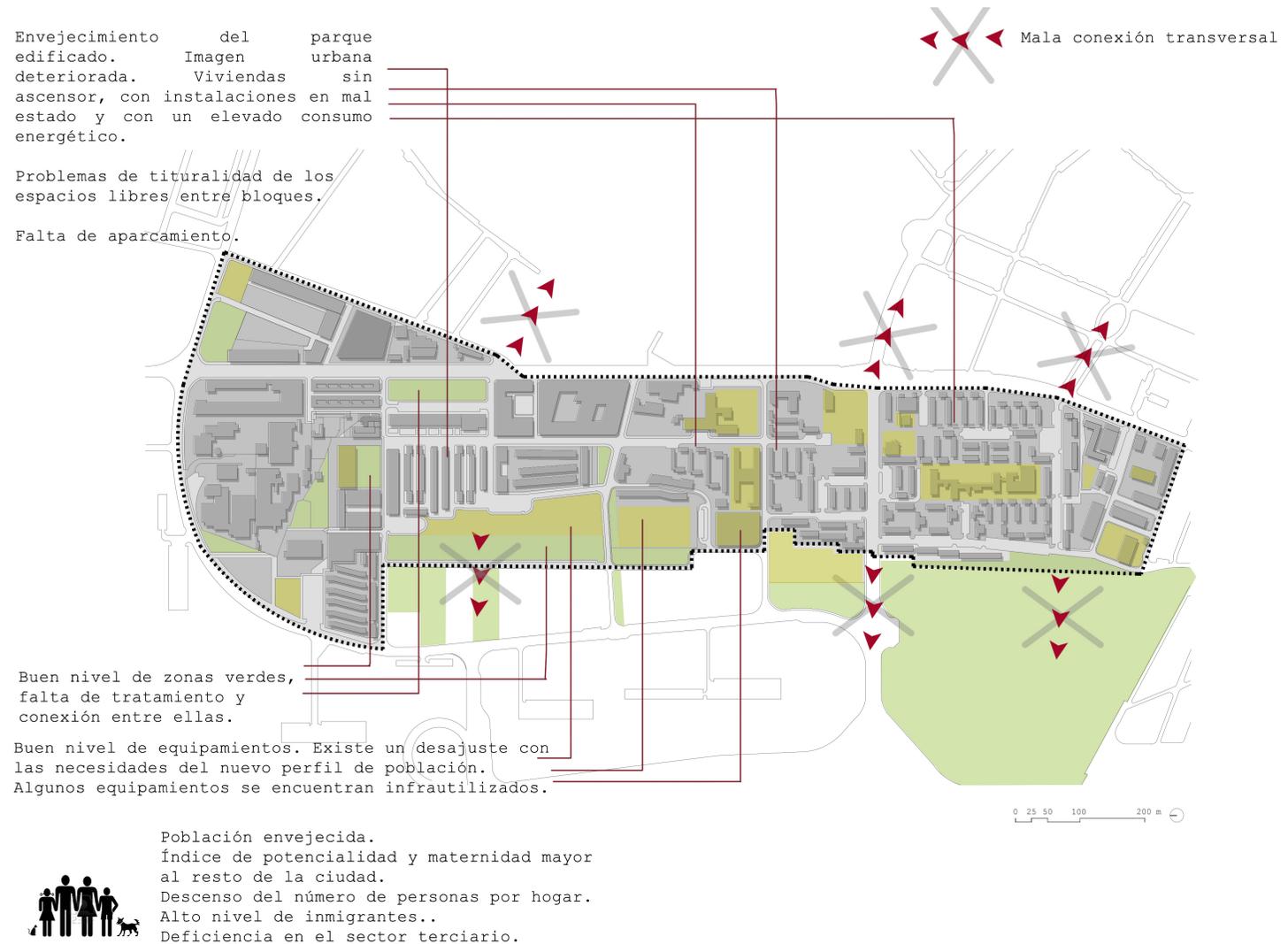


Figura 81. Diagnóstico del Picarral-Balsas de Ebro Viejo previo a la actuación.
Fuente: Elaboración propia

Conjunto Urbano de Interés Picarral

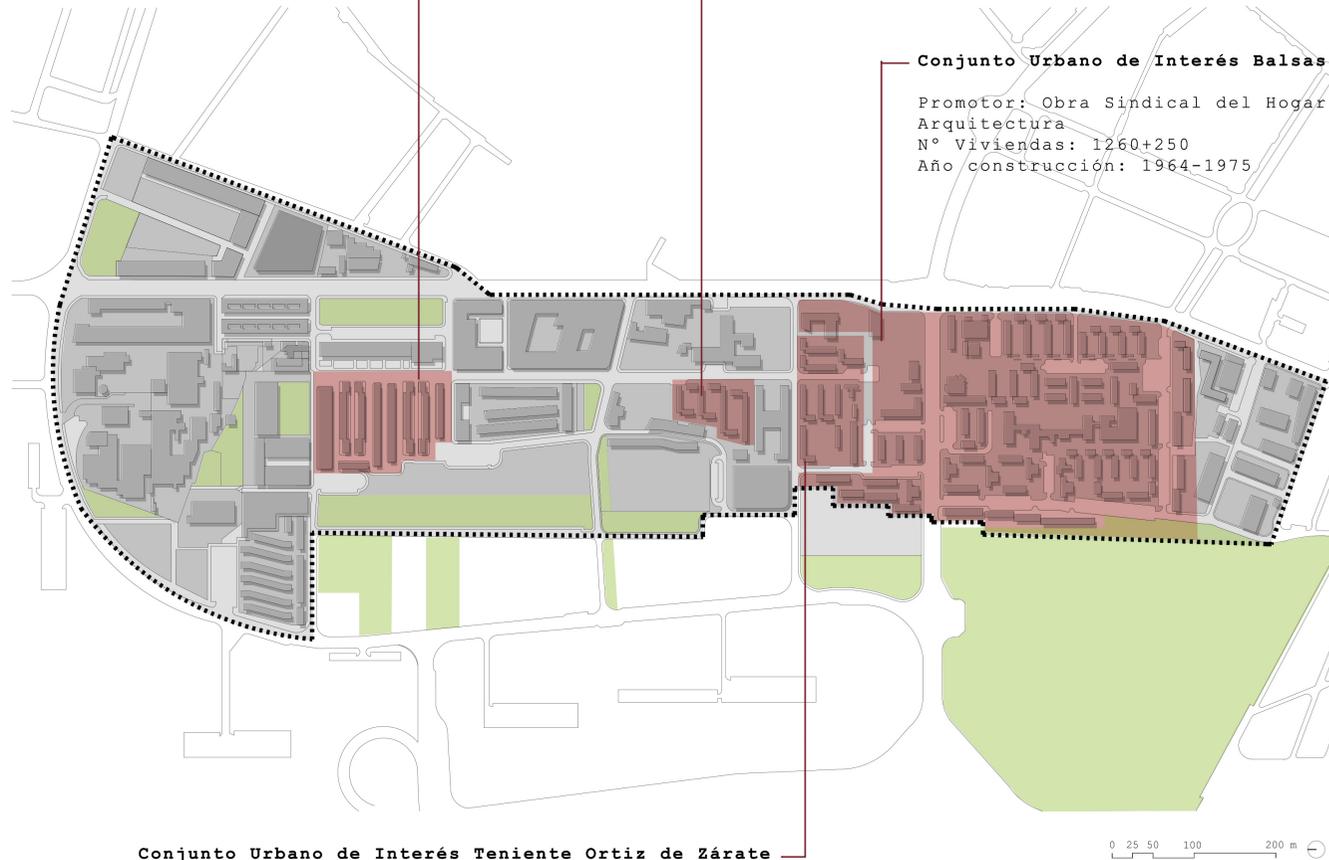
Promotor: Instituto Municipal de la Vivienda
N° Viviendas: 478
Año construcción: 1949-1953

Conjunto Urbano de Interés Teniente Polanco

Promotor: Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura
N° Viviendas: 162
Año construcción: 1958

Conjunto Urbano de Interés Balsas de Ebro Viejo

Promotor: Obra Sindical del Hogar y de
Arquitectura
N° Viviendas: 1260+250
Año construcción: 1964-1975



Conjunto Urbano de Interés Teniente Ortiz de Zárate

Promotor: Obra Sindical del Hogar y de Arquitectura
N° Viviendas: 264
Año construcción: 1961

Figura 82. Diagnóstico del Picarral-Balsas de Ebro Viejo previo a la actuación.. Fuente: Elaboración propia

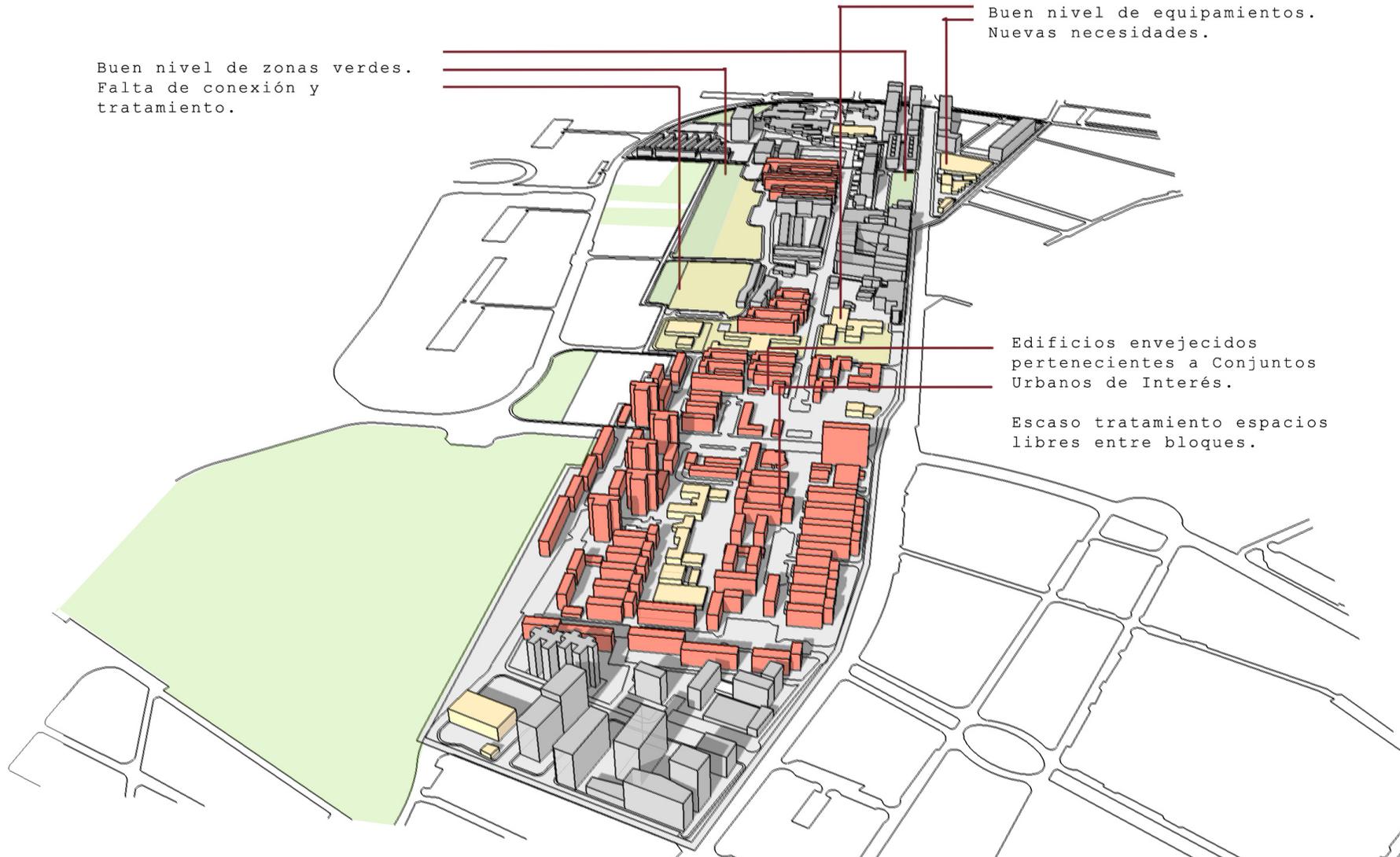


Figura 83. Diagnóstico del Picarral-Balsas de Ebro Viejo previo a la actuación.. Fuente: Elaboración propia



Objetivos y estrategias

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes a corto plazo.
- Regeneración social fomentado la participación y colaboración entre los vecinos y la administración, creación de empleo para los parados residentes, atención social a los grupos más desfavorecidos como inmigrantes, ancianos... Todo ello se coordina desde las oficinas de rehabilitación.
- Regeneración urbana a través de la intervención en los espacios públicos y las dotaciones, el equipamiento primario y el tejido comercial de barrio. Creando un espacio público de calidad.
- Adecuación arquitectónica. Mejorar las condiciones de confort de la edificación, devolviendo los edificios a situación equivalente a las actuales viviendas sociales de nueva construcción y conseguir un importante ahorro energético. Con todo ello se incorporarán estos conjuntos al mercado de la vivienda a un precio económico para atraer a parejas jóvenes.
- Balsas de Ebro Viejo-Picarral es al ámbito de crecimiento de la centralidad de la ciudad de Zaragoza en el margen izquierda del Ebro. El plan de regeneración debe potenciar este hecho, aprovechando su proximidad y continuidad con el casco histórico de la ciudad, dejando de ser un barrio dormitorio.
- Desarrollo urbano sostenible al reutilizar suelo ya urbanizado y rehabilitar edificios existentes.
- La correcta regeneración de este ámbito favorecerá en gran medida los futuros desarrollos en los suelos vacantes colindantes.
- Potenciar el eje Norte-Sur y el eje Este-Oeste.
- Introducción de variedad de usos para enriquecer la vida ciudadana.
- Incorporación de continuos itinerarios relacionados con espacios verdes y actividad terciaria en las plantas bajas.
- Conseguir la revitalización económica de los ámbitos de intervención.
- Aumento de la edificabilidad para obtener recursos económicos que puedan invertirse en el propio proceso de regeneración.
- Conseguir la replicabilidad de estas actuaciones en otros barrios de la ciudad.

Figura 84. Plan Ascensor en el Barrio del Picarral.
Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de Barrio del Picarral. SMZV. Zaragoza. 2009

Estrategias para la rehabilitación física:

- Construcción de nuevas infraestructuras para atender el aumento de edificabilidad y la incorporación de nuevos usos:
 - *Redes de agua y alcantarillado*
 - *Energía eléctrica sostenible descarbonizada*
 - *Sustitución escalonada del gas por electricidad.*
 - *Alumbrado público paisajístico y escenográfico de bajo consumo sin polución lumínica cenital.*
 - *Pavimentaciones y mobiliario urbano característicos.*
 - *Parques y jardines sostenibles reduciendo el Tío Jorge y Avda. los Pirineos.*
 - *Redes de comunicaciones digitales^{LXI}*
- Construcción de nuevas viviendas sostenibles y rehabilitación de las existentes a través Áreas de Rehabilitación Integral.
- Mejora ambiental y funcional del espacio público a través del plan de pavimentación y renovación de servicios, creación de un eje verde, ejes peatonales, un boulevard y reurbanizaciones parciales.
- Mejora de las conexiones transversales.
- Fomento de la movilidad en bicicleta.
- Plan de movilidad y mejora del transporte colectivo.
- Creación de aparcamientos para residentes.
- Implantación de equipamientos.

Estrategias para la regeneración social:

- Potenciar la diversidad de edades, de clases de renta, de nivel cultural, de etnias... que acoge el barrio, impulsando la diversidad y la integración social.
- Programa de integración de inmigrantes.
- Programas de integración laboral de grupos de inmigrantes.

^{LXII} SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L. Plan de Renovación y Revitalización del Barrio del Picarral. Zaragoza. Documento de información y avance del plan de barrio. Zaragoza. 2009

- Programas de trabajo social con mujeres que se encuentran en proceso de inclusión social.
- Acciones de ayuda dirigidas ancianos.
- Servicio de asistencia social y educativa.

Estrategias para la dinamización económica:

- Diseño de las calles con amplias aceras que favorezcan el tránsito peatonal y la relación con las plantas bajas, aumentando la actividad comercial en éstas (escasa en la actualidad). Fomento de la actividad comercial. Aumento de la complejidad urbana.
- Este barrio podría atraer a empresas y profesionales de las energías renovables debido a su proximidad con la Escuela Politécnica y el Centro de Investigación de Recursos y Consumos Renovables (CIRCE).
-

Estrategias en materia de sostenibilidad:

- Reducción progresiva del consumo de gas para agua caliente sanitaria y cocina.
- Rehabilitación energética de los edificios, mejorando sus aislamientos, carpinterías, acristalamientos... e incorporando sistemas de captación de energía renovable.
- Introducción de medios de transporte eléctricos, como es el caso del autobús.
- Implantación de un carril bici continuo a lo largo de todo el barrio.

Estrategias para potenciar la participación ciudadana:

- Designación de interlocutores sociales.
- Facilitación de espacios para la reunión y las actividades propuestas.
- Creación de sistemas de comunicación y participación.
- Sesiones de trabajo entre los diferentes agentes, recogida de los resultados obtenidos.
- Información permanente del proceso.

Entre los principales objetivos se encuentra la rehabilitación de los Conjuntos Urbanos de Interés que se encuentran dentro del ámbito del barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Para ello, se parte del estudio previo realizado y las propuestas recogidas en la publicación *Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés*.

A continuación se adjuntan unas fichas recogidas en este libro donde se muestran los principales datos de estos conjuntos, la tipología edificatoria, la propuesta de intervención, el estudio de la problemática existente previa a la intervención y las medidas a tomar.

CONJUNTO DE TENIENTE POLANCO **Barrio del Arrabal**

Nº DE FINCAS	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	AÑOS PRYTO/CONST	ARQUITECTO	PROMOTOR	POBLACIÓN	> 65 AÑOS	EXTRANJEROS	INACTIVOS	ASAL Fijos	OTROS	MODELO GESTIÓN
18 3 LOCALES	162	B, B+2 B+4	1957/ 1958	FAUSTO GARCÍA MARCO	OBRA SINDICAL DEL HOGAR Y ARQUITECTURA	313 HAB.	34 %	10 %	64 %	23 %	13 %	PRIVADA SUBVENCIONADA

SITUACIÓN

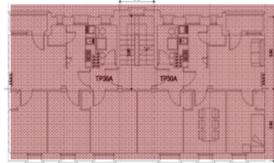


CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

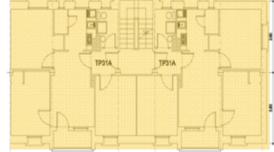
VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO REGIONAL



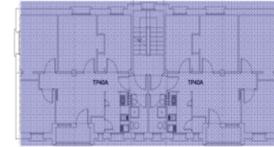
TIPO P01



TIPO P02



TIPO P03



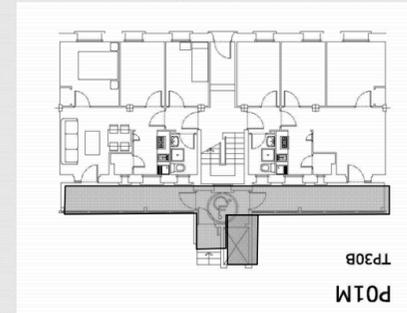
TIPO P04



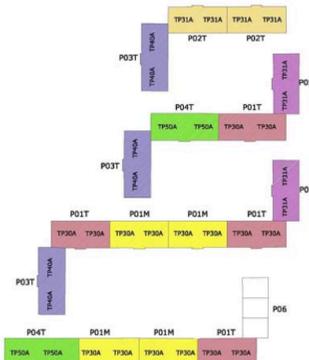
IMAGEN FINAL



MODELO DE ASCENSOR



PARCELACIÓN



Equipo OLANO Y MENDO Arquitectos: Sergio Marta, Daniel Olano, Alberto Mendo, Miguel Pérez, Marta Omedas, Clemente Orgillés, Alberto Ara, Mario Gaviria, David Baringo, Juan Pradas, Leticia Cibrain, Ignacio Sainz, Erika Bordetas

Figura 85. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Teniente Polanco. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

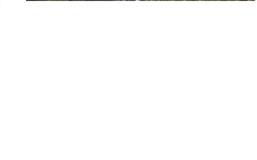
CONJUNTO DE TENIENTE POLANCO		Barrio del Arrabal
	<p>LOS PROBLEMAS ACTUALES</p> <p>Tejados Filtraciones y humedades Elemento añadidos degradados Falta de aislamiento</p>	
	<p>Fachadas Filtraciones Falta de aislamiento Degradación de revocos Inadecuación de la carpintería Desorden de elementos añadidos Falta de tendederos</p>	
	<p>Cimentación y estructura No se han detectado problemas estructurales</p>	
	<p>Humedades del terreno Humedades en los muros Roturas de acometidas de saneamiento y agua</p>	
	<p>Instalaciones generales Instalaciones comunes antiguas y degradadas</p>	
	<p>Accesos Inadecuación de portales y escaleras Desnivel entre planta baja y terreno Ausencia de ascensores</p>	
	<p>Habitabilidad Vivienda de tamaño según normas</p>	
	<p>Consumo energético Insuficiente aislamiento Consumo de energías no renovables</p>	
	<p>Urbanización Redes aeras y obsoletas Degradación del espacio y mobiliario urbano</p>	
	<p>Las Soluciones Futuras</p>	
	<p>Tejados Reforma del canalón y nuevas bajantes Reparaciones puntuales de tejados Aislamiento térmico</p>	
	<p>Fachadas Acabado con revestimiento impermeable Aislamiento térmico (Coteterm y Fach. Ventilada) Reparación de revocos Adecuación o doblado de la carpintería Protección o sustitución de elementos añadidos Instalación de tendederos</p>	
	<p>Cimentación y estructura No se considera ninguna intervención en cimientos o estructura</p>	
	<p>Humedades del terreno Drenaje exterior y ampliación de aceras Renovación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua</p>	
	<p>Instalaciones generales Renovación de las instalaciones comunes del edificio</p>	
	<p>Accesos Reforma y ampliación de zonas comunes Rampas de acceso a plantas bajas Instalación de ascensores</p>	
	<p>Habitabilidad Posible ampliación de galerías anexas a los ascensores .</p>	
	<p>Consumo energético Aislamiento adecuado Posible captación de energías renovables</p>	
	<p>Urbanización Soterrado y ordenación de redes urbanas Reurbanización del Conjunto según la propuesta del Plano de Imagen Final</p>	

Figura 86. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Teniente Polanco.
Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE TENIENTE ORTIZ DE ZÁRATE

Barrio del Arrabal

Nº DE FINCAS	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	AÑOS PRYTO/ CONST	ARQUITECTO	PROMOTOR	POBLACIÓN	> 65 AÑOS	EXTRANJEROS	INACTIVOS	ASAL FIJOS	OTROS	MODELO GESTIÓN
33	264	B+3	1960/ 1961	FAUSTO GARCÍA MARCO	OBRA SINDICAL DEL HOGAR Y ARQUITECTURA	570 HAB. (APROX.)	32 % (APROX.)	7 % (APROX.)	64 % (APROX.)	24 % (APROX.)	12 % (APROX.)	PRIVADA SUBVENCIÓNADA

SITUACIÓN



CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

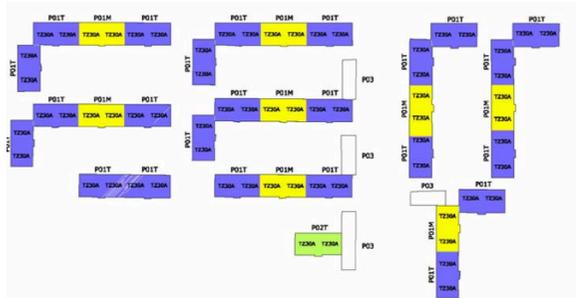
VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO REGIONAL



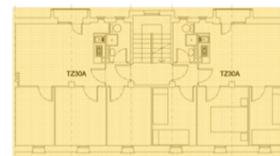
IMAGEN FINAL



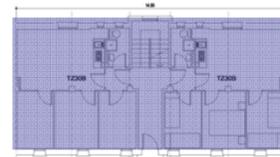
PARCELACIÓN



TIPO P01 M-T

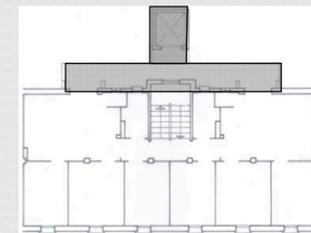


PLANTAS ALTAS



PLANTA BAJA

MODELO DE ASCENSOR



Equipo OLANO Y MENDO Arquitectos: Sergio Marta, Daniel Olano, Alberto Mendo, Miguel Pérez, Marta Omedas, Clemente Orgillés, Alberto Ara, Mario Gaviria, David Baringo, Juan Pradas, Leticia Cibirain, Ignacio Sainz, Erika Bordetas

Figura 87. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Teniente Ortiz de Zárate. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE NIENTE ORTIZ DE ZÁRATE		Barrio del Arrabal
	<p>LOS PROBLEMAS ACTUALES</p> <p>Tejados Filtraciones y humedades Elemento añadidos degradados Falta de aislamiento</p>	
	<p>Fachadas Filtraciones Falta de aislamiento Suciedad de fabricas de ladrillo Inadecuación de la carpintería Desorden de elementos añadidos Falta de tendederos</p>	
	<p>Cimentación y estructura No se han detectado problemas estructurales</p>	
	<p>Humedades del terreno Humedades en los muros Roturas de acometidas de saneamiento y agua</p>	
	<p>Instalaciones generales Instalaciones comunes antiguas y degradadas</p>	
	<p>Accesos Inadecuación de portales y escaleras Desnivel entre planta baja y terreno Ausencia de ascensores</p>	
	<p>Habitabilidad Altura libre de las viviendas inferior a la mínima según normativa (< 2,40 m)</p>	
	<p>Consumo energético Insuficiente aislamiento Consumo de energías no renovables</p>	
	<p>Urbanización Redes aéreas y obsoletas Degradación del espacio y mobiliario urbano</p>	
	<p>Las Soluciones Futuras</p> <p>Tejados Reforma del canalón y nuevas bajantes Reparaciones puntuales de tejados Aislamiento térmico</p>	
	<p>Fachadas Acabado con revestimiento impermeable Limpieza y rejuntado de fábricas de ladrillo Aislamiento térmico (Fach. Ventilada) Adecuación o doblado de la carpintería Protección o sustitución de elementos añadidos Instalación de tendederos</p>	
	<p>Cimentación y estructura No se considera ninguna intervención en cimientos o estructura</p>	
	<p>Humedades del terreno Drenaje exterior y ampliación de aceras Renovación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua</p>	
	<p>Instalaciones generales Renovación de las instalaciones comunes del edificio</p>	
	<p>Accesos Reforma y ampliación de zonas comunes Rampas o salvaescalera en plantas bajas Instalación de ascensores opcional</p>	
	<p>Habitabilidad Se prevé la reconstrucción a largo plazo del Conjunto con viviendas de altura adecuada. Se estudiará la opción de una posible rehabilitación transitoria</p>	
	<p>Consumo energético Aislamiento adecuado Posible captación de energías renovables</p>	
	<p>Urbanización Soterrado y ordenación de redes urbanas Reurbanización del Conjunto según la propuesta del Plano de Imagen Final</p>	

Figura 88. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Teniente Ortiz de Zárate. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE BALSAS DE EBRO VIEJO

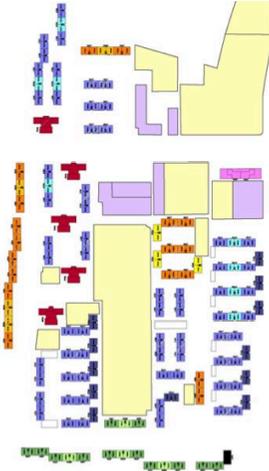
Barrio del Arrabal

Nº DE FINCAS	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	AÑOS PRYTO/ CONST	ARQUITECTO	PROMOTOR	POBLACIÓN	> 65 AÑOS	EXTRANJEROS	INACTIVOS	ASAL. FIJOS	OTROS	MODELO GESTIÓN
126 9 LOCALES	1260	B, B+4 B+11	1964/ 1964 A 1975	A. ALLANEGUI F. GARCÍA MARCO J. GUINDEO J. L. DE LA FIGUERA L.MONCLUS	OBRA SINDICAL DEL HOGAR Y ARQUITECTURA	2.753 HAB. (APROX.)	32 %	7 %	64 %	24 %	12 %	PRIVADA NO SUBVENCIONADA

SITUACIÓN



PARCELACIÓN

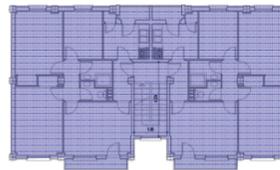


CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

VIVIENDAS DE TIPO MEDIO

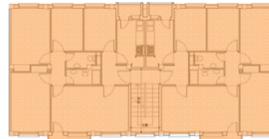


TIPO P01



PLANTAS ALZADAS

TIPO P02



TIPO P03



IMAGEN FINAL



MODELO DE ASCENSOR

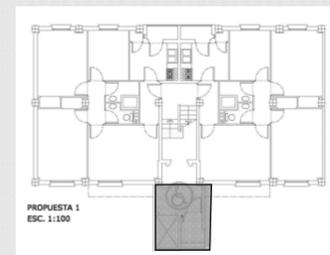


Figura 89. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Balsas de Ebro Viejo. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE BALSAS DE EBRO VIEJO

Barrio del Arrabal

LOS PROBLEMAS ACTUALES

Tejados

Filtraciones y humedades puntuales
Vertido directo a la acera
Elemento añadidos degradados
Falta de aislamiento

Fachadas

Deterioro de revocos
Falta de aislamiento
Inadecuación de la carpintería
Desorden de elementos añadidos
Falta de tendederos

Cimentación y estructura

No se han detectado problemas estructurales

Humedades del terreno

Redes de saneamiento y agua obsoletas

Instalaciones generales

Instalaciones comunes antiguas y degradadas

Accesos

Deterioro o mal estado de acabados
Ausencia de ascensores

Habitabilidad

No existen problemas de esta índole

Consumo energético

Insuficiente aislamiento
Consumo de energías no renovables

Urbanización

Redes urbanas aéreas
Escena urbana degradada, poca limpieza
Inseguridad y escaso alumbrado público
Problemas de aparcamiento

LAS SOLUCIONES FUTURAS

Tejados

Reparaciones puntuales de tejados
Conducción de bajantes hasta el saneamiento
Reparación o sustitución de elemento añadidos
Aislamiento térmico

Fachadas

Reparación de revocos
Aislamiento térmico (Coteterm)
Adecuación o doblado de la carpintería
Protección o sustitución de elementos añadidos
Instalación de tendederos

Cimentación y estructura

No se considera ninguna intervención en cimientos o estructura

Humedades del terreno

Renovación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua

Instalaciones generales

Renovación de las instalaciones comunes del edificio

Accesos

Reforma de zonas comunes
Instalación de ascensores

Habitabilidad

No se contemplan actuaciones.

Consumo energético

Aislamiento adecuado
Posible captación de energías renovables

Urbanización

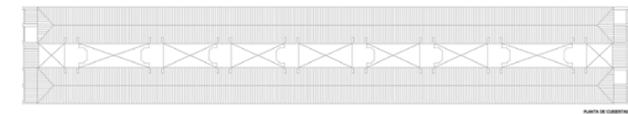
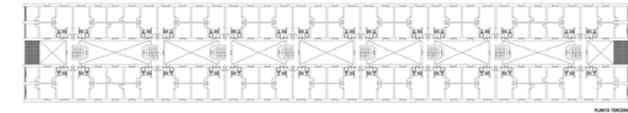
Soterrado y ordenación de redes urbanas
Reurbanización del Conjunto según la propuesta del Plano de Imagen Final
Definición entre zonas de paso y de estancia
Estudio de posibles aparcamientos subterráneos



Figura 90. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Balsas de Ebro Viejo. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

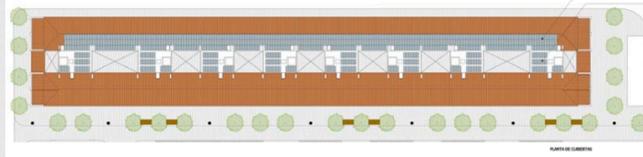
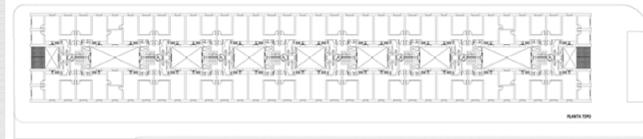
CONJUNTO DE PICARRAL. FASE I

ESTADO ACTUAL



Barrio del Picarral

REHABILITACIÓN PROPUESTA



Equipo OLANO Y MENDO Arquitectos: Sergio Marta, Daniel Olano, Alberto Méndez, Miguel Pérez, Marta Omedas, Clemente Orgillés, Alberto Ara, Mario Gaviria, David Barriño, Juan Pradas, Leticia Cibirain, Ignacio Salin, Erika Bordetas

Figura 92. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Picarral Fase I. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE PICARRAL			Barrio del Picarral
	<p>LOS PROBLEMAS ACTUALES</p> <p>Tejados Filtraciones y humedades puntuales Elemento añadidos degradados Falta de aislamiento</p>	<p>LAS SOLUCIONES FUTURAS</p> <p>Tejados Reparaciones puntuales de tejados Conducción de bajantes hasta el saneamiento Reparación o sustitución de elemento añadidos Aislamiento térmico</p>	
	<p>Fachadas Deterioro de revocos Falta de aislamiento Inadecuación de la carpintería Desorden de elementos añadidos Falta de tendederos</p>	<p>Fachadas Reparación de revocos Aislamiento térmico (Coteterm) Adecuación o doblado de la carpintería Protección o sustitución de elementos añadidos Instalación de tendederos</p>	
	<p>Cimentación y estructura No se han detectado problemas estructurales</p>	<p>Cimentación y estructura No se considera ninguna intervención en cimientos o estructura</p>	
	<p>Humedades del terreno Humedades en los muros La Red de saneamiento común discurre por los patios. Problemas de dependencia, niveles y fugas</p>	<p>Humedades del terreno Renovación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua Posible reconstrucción de plantas bajas sobre forjados ventilados</p>	
	<p>Instalaciones generales Instalaciones comunes antiguas y degradadas</p>	<p>Instalaciones generales Renovación de las instalaciones comunes del edificio</p>	
	<p>Accesos Accesos inadecuados Deterioro o mal estado de acabados Ausencia de ascensores</p>	<p>Accesos Reforma de zonas comunes Instalación de ascensores en los patios</p>	
	<p>Habitabilidad No se cumple el programa mínimo de viviendas según normativa actual</p>	<p>Habitabilidad Ampliación de viviendas anexas a los ascensores</p>	
	<p>Consumo energético Insuficiente aislamiento Consumo de energías no renovables</p>	<p>Consumo energético Aislamiento adecuado Posible captación de energías renovables</p>	
	<p>Urbanización Redes urbanas aéreas y obsoletas Escena urbana pobre y degradada Escaso alumbrado público</p>	<p>Urbanización Soterrado y ordenación de redes urbanas Reurbanización del Conjunto según la propuesta del Plano de Imagen Final</p>	

Figura 93. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Picarral Fase I.
Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE PICARRAL. FASE II

Barrio del Picarral

Nº DE FINCAS	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	AÑOS PRYTO/ CONST	ARQUITECTO	PROMOTOR	POBLACIÓN	> 65 AÑOS	EXTRANJEROS	INACTIVOS	ASAL. FJOS	OTROS	MODELO GESTIÓN
41	358	B+3 B+4	1953/ 1953	JOSÉ BELTRÁN	INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ZARAGOZA	763 HAB. (APROX.)	25 %	11 %	69 %	17 %	14 %	PÚBLICA SUBVENCIONADA

SITUACIÓN

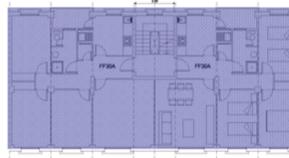


CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

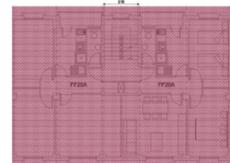
VIVIENDAS BARATAS DE DISEÑO NACIONAL



TIPO P01



TIPO P02



TIPO P03



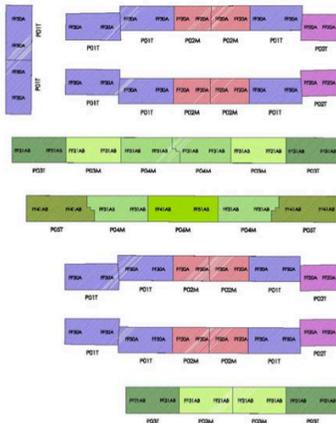
TIPO P04



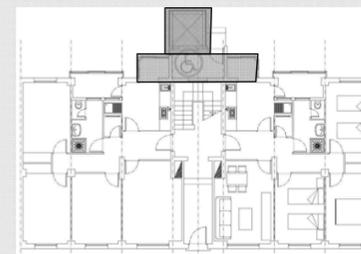
IMAGEN FINAL



PARCELACIÓN



MODELO DE ASCENSOR



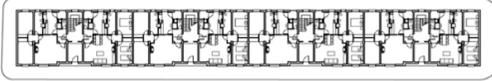
Equipo OLANO Y MENDO Arquitectos: Sergio Marta, Daniel Olano, Alberto Mendo, Miguel Pérez, Marta Omedas, Clemente Orgillés, Alberto Ara, Mario Gaviria, David Baringo, Juan Pradas, Leticia Cibrain, Ignacio Sainz, Erika Bordetas

Figura 94. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Picarral Fase II. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

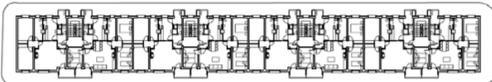
CONJUNTO DE PICARRAL. FASE II

Barrio del Picarral

ESTADO ACTUAL



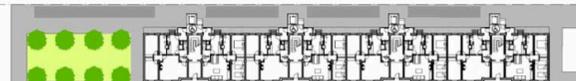
PLANTAS BARRIO GENERALES



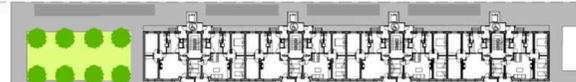
PLANTAS TIPO GENERALES



REHABILITACIÓN PROPUESTA



PLANTAS BARRIO GENERALES



PLANTAS TIPO GENERALES



Foujio OLANO Y MENDO Arquitectos: Sergio Marta, Daniel Olano, Alberto Mendo, Miguel Pérez, Marta Omedas, Clemente Oreillás.

Figura 95. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Picarral Fase II. Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

CONJUNTO DE PICARRAL

Barrio del Picarral



LOS PROBLEMAS ACTUALES

Tejados

Filtraciones y humedades puntuales
Elemento añadidos degradados
Falta de aislamiento

Fachadas

Deterioro de revocos
Falta de aislamiento
Inadecuación de la carpintería
Desorden de elementos añadidos
Falta de tendederos

Cimentación y estructura

No se han detectado problemas estructurales

Humedades del terreno

Humedades en los muros y soleras
Roturas y fugas en las redes de agua y saneamiento

Instalaciones generales

Instalaciones comunes antiguas y degradadas

Accesos

Accesos inadecuados y en mal estado
Ausencia de ascensores

Habitabilidad

No se han detectado problemas relevantes

Consumo energético

Insuficiente aislamiento
Consumo de energías no renovables

Urbanización

Redes urbanas aéreas y obsoletas
Escena urbana pobre y degradada
Escaso alumbrado público

LAS SOLUCIONES FUTURAS

Tejados

Reparaciones puntuales de tejados
Conducción de bajantes hasta el saneamiento
Reparación o sustitución de elemento añadidos
Aislamiento térmico

Fachadas

Reparación de revocos
Aislamiento térmico (Coteterm)
Adecuación o doblado de la carpintería
Protección o sustitución de elementos añadidos
Instalación de tendederos

Cimentación y estructura

No se considera ninguna intervención en cimientos o estructura

Humedades del terreno

Posible reconstrucción de plantas bajas sobre forjados ventilados
Renovación completa de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua

Instalaciones generales

Renovación de las instalaciones comunes del edificio

Accesos

Reforma de zonas comunes
Instalación de ascensores

Habitabilidad

No se prevén actuaciones

Consumo energético

Aislamiento adecuado
Posible captación de energías renovables

Urbanización

Soterrado y ordenación de redes urbanas
Reurbanización del Conjunto según la propuesta del Plano de Imagen Final



Figura 96. Hoja resumen Conjunto Urbano de Interés Picarral Fase II.
Fuente: RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006.

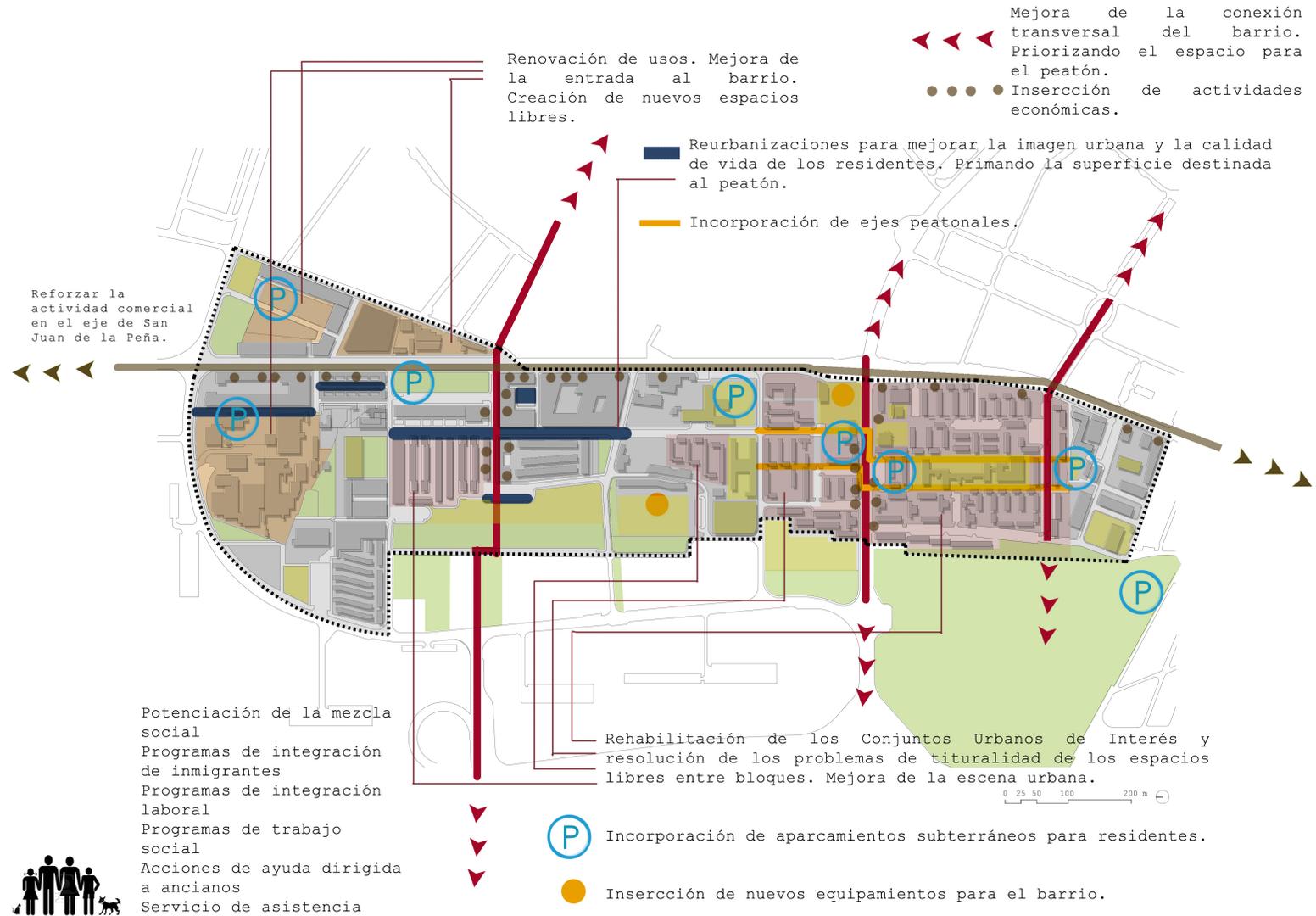


Figura 97. Regeneración Urbana Integral del barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Fuente: Elaboración propia.

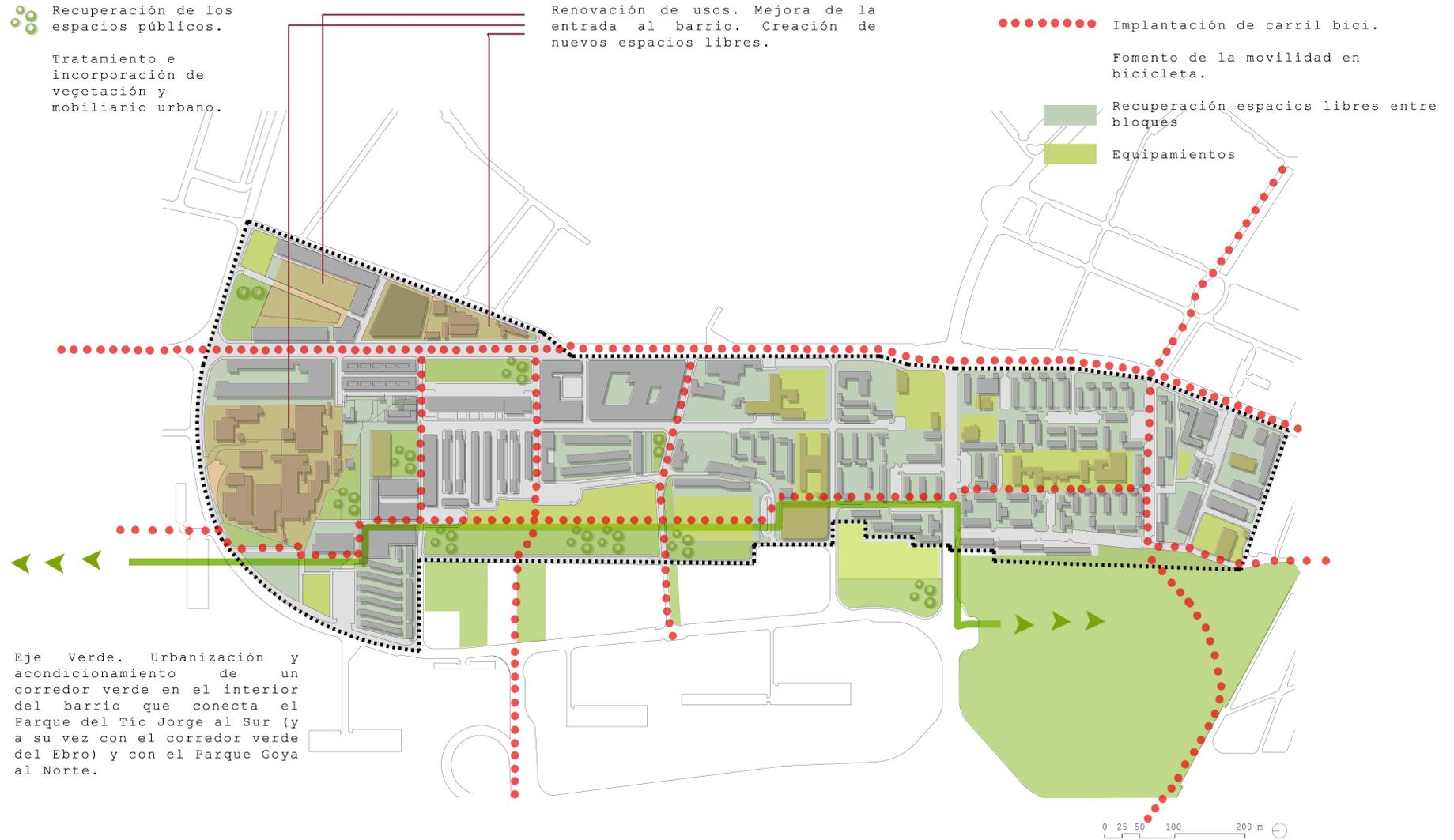


Figura 98. Regeneración Urbana Integral del barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Fuente: Elaboración propia.

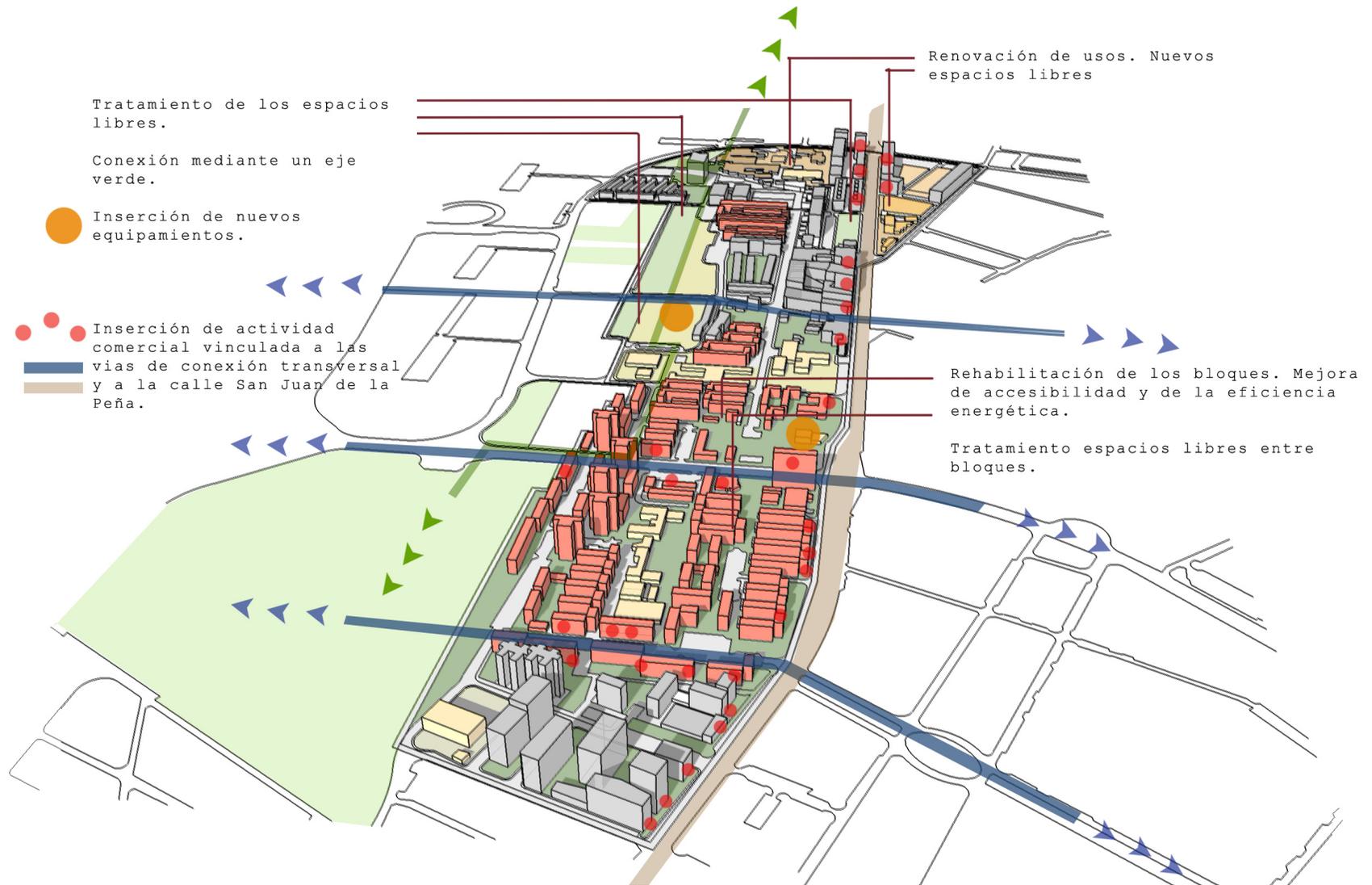


Figura 99. Regeneración Urbana Integral del barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Fuente: Elaboración propia.

Agentes implicados

En el proceso de regeneración urbana integral intervienen multitud de agentes, entre los que destacan:

- Ministerio de Vivienda. Gobierno central.
- Gobierno de Aragón (Gobierno regional).
- Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda (gobierno local).
- Junta Municipal de El Rabal.
- Equipo técnico: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L.P.
Mario Gaviria (diagnóstico socioeconómico).
- Residentes.
- Asociaciones de vecinos, concretamente en el barrio del Picarral:
 - o Asociación de Vecinos de Balsas de Ebro Viejo.
 - o Asociación de Vecinos de Picarral (impulsores del plan de barrio).
 - o Asociación de Vecinos Teniente Polanco.
 - o Cooperativa Balsas de Ebro Viejo.
 - o Asociación de Vecinos Ortiz de Zárate.
 - o Junta del Centro Recreativo Balsas de Ebro Viejo.
 - o Asociación de Vecinos Arrabal-Tío Jorge.
 - o Comunidad de Propietarios de San Juan de la Peña, n° 181-195.
 - o Comunidades de Propietarios de El Hogar Cristiano.
 - o Comunidad de Propietarios de las Naves Industriales Pirineos.
 - o Comunidad de Propietarios de las Naves Industriales de San Juan de la Peña, n° 182.
 - o Comunidad de Propietarios Antonio Tramullas.



Figura 100. Reuniones con diversas asociaciones de vecinos.

Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.

Normativa relacionada

La normativa tenida en cuenta en el proceso es la siguiente:

- R.D. 801/2005 Plan Estatal 2005/2008, para favorecer el acceso a la vivienda.
- Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012. Acogiéndose a este plan se realizan las obras de los cuatro conjuntos piloto creando Áreas de Rehabilitación Integral y con ayudas de hasta el 80% de subvención pública del coste de la obra.
- Decreto 225/2005 del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.
- Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (PGOUZ) por el que se declaran estos edificios Conjuntos Urbanos de Interés, impidiendo su demolición y fomentando su rehabilitación.
- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Art. 54). Para ofrecer soluciones en la supresión de barreras arquitectónicas.
- Plan General de Zaragoza, en él se catalogan como Conjuntos Urbanos de Interés gran parte de áreas de la ciudad construidas durante los años 40, 50 y 60.
- Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación.

Proceso

Figura 101. Reuniones con diversas asociaciones de vecinos.

Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.

El Ayuntamiento consciente del enorme potencial de este importante conjunto de edificios, decide en 2004 realizar un exhaustivo estudio analizando física y socialmente estas edificaciones. Para ello, se convoca un concurso público donde se seleccionan cuatro equipos multidisciplinares formados por ingenieros, arquitectos, sociólogos, trabajadores sociales y profesionales de la Universidad de Zaragoza. El estudio se materializa agrupando las viviendas por barrios y recibe el nombre de *Estudios y Propuestas de Rehabilitación de los 21 Conjuntos Urbanos de Interés*. Se trata de un profundo estudio donde se analizan detalladamente todos los conjuntos llegando a elaborar una clasificación sistemática de la edificación según categorías de edificios y modelos y tipos de portales.

Un año más tarde, se seleccionan cuatro conjuntos de los veintiuno estudiados para comenzar la actuación. Se eligen distintas tipologías edificatorias y se actúan sobre la población que más lo necesita. Para su realización se declararon Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) según el Plan de Vivienda 2005-2009. Los conjuntos seleccionados fueron:

- Barrio del Picarral (478 viviendas).
- Barrio de las Fuentes (914 viviendas).
- Barrio de San José (276 viviendas).
- Barrio de las Delicias (656 viviendas).

El proceso continúa colocando en cada barrio una oficina con un equipo técnico y social que informa y apoya el desarrollo del programa. Se realizan reuniones y sesiones informativas con los vecinos y se fomenta el tejido asociativo, animando a los residentes a que se organicen en comunidades de propietarios. Donde existe mayor consenso, se empiezan a firmar lo primeros convenios y se desarrollan los proyectos de ejecución y la contratación de las obras.

Se crea una Oficina Permanente de Gestión para la Rehabilitación. Ésta simplifica la tramitación y gestión de las ayudas, apoya los proyectos e impulsa y sigue la ejecución de las obras. En octubre de 2008 se iniciaron las obras en el barrio del Picarral.



Figura 102. Cartel de las Jornadas para la Revitalización Urbana del Picarral.
Fuente: LLANA, Juan. Jornadas de Revitalización Urbana del Picarral. Por un barrio más habitable. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. Zaragoza. 2008.

Paralelamente, se redactó un plan de barrio para la renovación y revitalización del barrio del Picarral, publicado en Diciembre de 2009. Fue promovido por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda. La iniciativa de desarrollar este documento surgió tras unas jornadas sobre revitalización urbana promovidas por la Asociación de Vecinos del Picarral en Febrero de 2008. Estas jornadas contaron con una elevada participación ciudadana y la presencia de gran parte de las autoridades de la ciudad. Fruto de este acontecimiento se establecieron una serie de prioridades:

- Recuperación del barrio e integración en su entorno y en la nueva dinámica de la ciudad.
- Creación de un espacio singular (elemento simbólico) con el que pueda identificarse el Barrio, y que a su vez pueda constituirse en un referente a escala metropolitana.
- Derecho a nueva vivienda para todos los residentes en el momento de iniciar las posibles remodelaciones, para evitar la especulación.
- No expulsión de los afectados ni tan siquiera en el proceso de realojamiento provisional.
- Programación realizada en función de la mayor velocidad posible y consensuada con los vecinos a través de sus asociaciones vecinales.^{LXIII}

El plan tiene un carácter integral, considerando tanto la rehabilitación física como la sostenibilidad ambiental, la dinamización económica y la integración social. Su elaboración surge de un proceso participativo con las siguientes fases:

- Estudio de contexto y primer proceso de participación. Consiste en la recogida de información para la posterior formulación de objetivos y estrategias que se debatirán en el proceso participativo.
- Documento de información y Avance del Plan de Barrio. En dicho documento se exponen los criterios, objetivos y soluciones

^{LXIII} Jornadas de Revitalización Urbana del Picarral. Por un Barrio más Habitabile. Zaragoza: Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., 2008.



acordados en la fase anterior y se concretan las estrategias a poner en marcha.

- Segundo proceso de participación. En él se evalúan las acciones seleccionadas, aportando las sugerencias que se crean oportunas.
- Elaboración del Plan de Barrio.



Figura 103. Exposición del diagnóstico y avance del plan de barrio.
Fuente: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.

Inversión

Las actuaciones llevadas a cabo en el barrio Picarral-Balsas de Ebro viejo hasta el momento son las de rehabilitación de edificios contempladas en el programa Conjuntos Urbanos de interés. Éstas se resumen en las siguientes tablas:

Actuación conjuntos urbanos de interés y Rabal	Aportación económica Ayuntamiento	Aportación económica Comunidad Autónoma	Aportación económica Ministerio Vivienda	Aportación económica privada
Rehabilitación viviendas y edificios	14.112.000	4.536.000	3.024.000	5.544.000
Infraestructura y urbanización	1.814.400	604.800	604.800	
Total (€)	15.926.400	5.140.800	3.628.800	5.544.000
% participación	52,67%	17,00%	12,00%	18,33%

Figura 104: Aportación de los socios la actuación de los Conjuntos Urbanos de Interés.

Fuente: Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).

	% participación	2008	2009
Zaragoza Vivienda. Ayuntamiento de Zaragoza	53,05%	4.242.793	4.217.311
Diputación General de Aragón	17,13%	1.369.510	1.361.282
Ministerio de Vivienda	11,80%	943.488	1.016.064
Inversión Privada	18,02%	1.441.440	1.552.320
Presupuesto total (€)		7.997.231	8.146.977

El concurso público para seleccionar los equipos multidisciplinares que llevaron a cabo el estudio y la elaboración de las propuestas corrió a cargo íntegramente del Ayuntamiento. Esto supuso un gasto de unos 300.000 euros (unos 35 euros por vivienda estudiada).

A la hora de comenzar la intervención sobre los conjuntos piloto se contactó con el Departamento de Vivienda del Gobierno de Aragón y con el Ministerio de Vivienda para lograr una financiación pública mayor al incluirlas como Áreas de Rehabilitación Integral dentro del Plan de Vivienda 2005-2009. En estas primeras intervenciones los propietarios pagarían el 20% del coste total de la obra, recayendo el resto sobre el paternariado institucional formado por el Ayuntamiento de Zaragoza, el Gobierno de Aragón y el Ministerio de Vivienda.

Resultados

Los buenos resultados obtenidos en Zaragoza son numerosos, entre ellos destacan:

- Impacto social y urbanístico considerable.
- Mejora de la calidad de vida de los habitantes.
- Rehabilitaciones integrales replicables en edificios de las mismas características.
- Alto grado de respuesta de los propietarios de las comunidades seleccionadas. Existe un potencial de 20.000 propietarios del mismo tipo de viviendas que pueden llevar a cabo procesos de rehabilitación integral apoyados por la Oficina Permanente de Gestión para la Rehabilitación.
- Ahorro energético en el consumo de energía del 40% (calefacción y agua caliente sanitaria).
- Aprovechamiento de los equipamientos sociales y de las infraestructuras del barrio.
- Cambio muy positivo en la percepción de los ciudadanos de sus edificios y barrios.
- Exitosa colaboración entre los tres niveles de la administración (estatal, regional y local) y la iniciativa privada.
- Modificaciones pioneras en las normativas locales y regionales para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Lecciones aprendidas



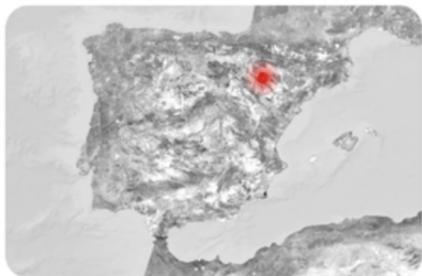
Del estudio de la experiencia realizada en Zaragoza se pueden extraer numerosas lecciones muy valiosas para futuras actuaciones. Como por ejemplo, la replicabilidad de las rehabilitaciones integrales llevadas a cabo en edificios de similares características, este hecho se apoya en:

- El diagnóstico físico y social de los 21 conjuntos que aporta su estado actual y sus posibilidades de rehabilitación, apoyado en los edificios ya rehabilitados y en los buenos resultados.
- El apoyo y gestión social por parte de un equipo de profesionales con amplia experiencia.
- Viabilidad del proyecto demostrada en los conjuntos piloto.
- Destacable ahorro energético conseguido (se tomaron consumos y monitorizaron algunos pisos para comprobarlo después de la intervención).
- Gran repercusión del programa a todos los niveles:
 - o Nivel de barrio: hay constancia de más de 1000 solicitudes de otros propietarios de edificios situados en los barrios donde se han llevado a cabo los proyectos pilotos, superando las previsiones iniciales.
 - o Nivel local: este programa ha tenido gran repercusión en toda la ciudad interesándose asociaciones de otros barrios. La información de las experiencias se difundió a través de jornadas técnicas y folletos informativos entre otros sistemas.
 - o Nivel regional: gracias a la experiencia en Zaragoza, se han impulsado Áreas de Rehabilitación Integral en otras ciudades de Aragón.
 - o Nivel nacional: el programa se ha expuesto en numerosos foros y seminarios técnicos.
- La coordinación y colaboración entre las tres administraciones, los propietarios y las entidades financieras privadas ha sido realmente positiva.

Figura 103b. Lecciones aprendidas.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 105. Rehabilitación de edificios en el Picarral.
Fuente: www.maps.google.es



63,57 hectáreas
6000 personas
6000 viviendas
INVERSIÓN: 30 millones de euros

información del proyecto
Barrio del Picarral-Balsas de Ebro
Viejo. Zaragoza

PROMOTOR PROYECTO ORIGINAL: **Obra Sindical del Hogar y el Patronato Municipal de la Vivienda.**

FECHA CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

PROMOTOR PROYECTO DE REGENERACIÓN: **Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza (SMRUZ).**

CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE:** Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como BEST en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.

FECHAS CLAVE:

2004 - Realización de un primer estudio con el objetivo de analizar física y socialmente los edificios que conforman los **Conjuntos Urbanos de Interés.**

2005 - Selección de cuatro **conjuntos piloto** en cuatro barrios de la ciudad.

2006 - Inicio del **proceso social**, con la selección de comunidades de propietarios con las que se firmarán convenios y se desarrollarán proyectos de ejecución y de contratación de obras.

2007 - Creación de una **Oficina Permanente de Gestión Única** con presencia en los cuatro barrios, con el objetivo de simplificar la tramitación, la gestión y la ejecución de las obras.

2008 - **Inicio de las obras** del primer proyecto piloto en el barrio del Picarral (15.000 habitantes) en octubre.

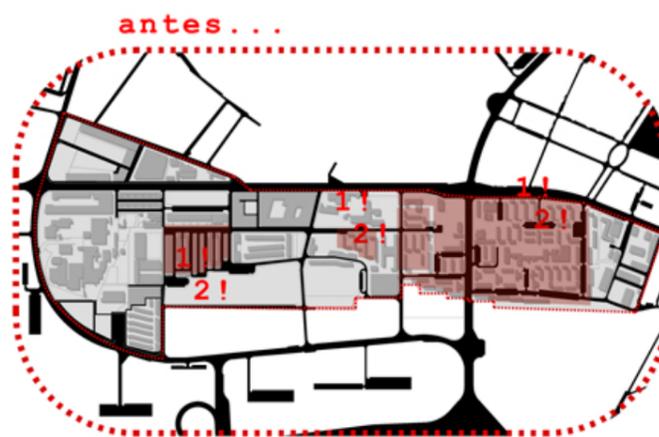
2009 - Inicio de las obras en los otros tres barrios: las Fuentes (50.000 habitantes), las Delicias (85.000 habitantes) y San José (35.000 habitantes).

Redacción Plan de Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo.

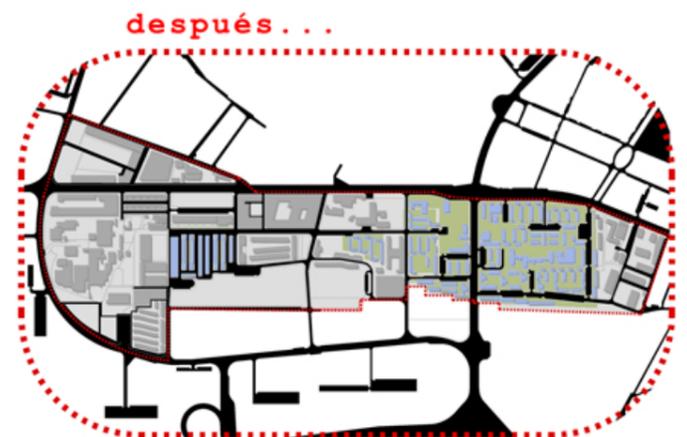
El plan de barrio apuesta por el fomento de la **rehabilitación** de los **edificios** pertenecientes a los declarados **Conjuntos Urbanos de Interés** y el tratamiento de los espacios libres entre ellos. Solventado con ello problemas de **accesibilidad**, **habitabilidad**, de **eficiencia energética**, etc. que afectaban a las construcciones.

edificación + espacios
libres entre bloques

THE INTEGRATED URBAN REGENERATION PROCESS...



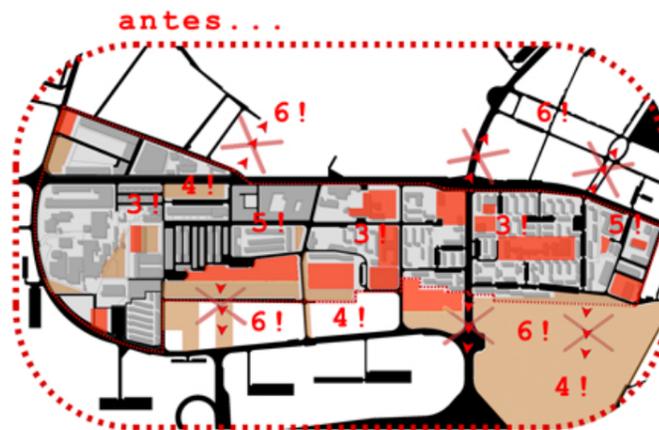
1! edificaciones en mal estado
2! espacios entre bloques degradados



edificios a rehabilitar tratamiento de espacios libres entre bloques

La **revitalización** de la **estructura urbana**, así como la **mejora ambiental y funcional** del espacio público junto con actuaciones para satisfacer las necesidades de **movilidad y transporte** son partes muy importantes en el proceso de regeneración urbana integral.

espacios libres + equipamientos + movilidad



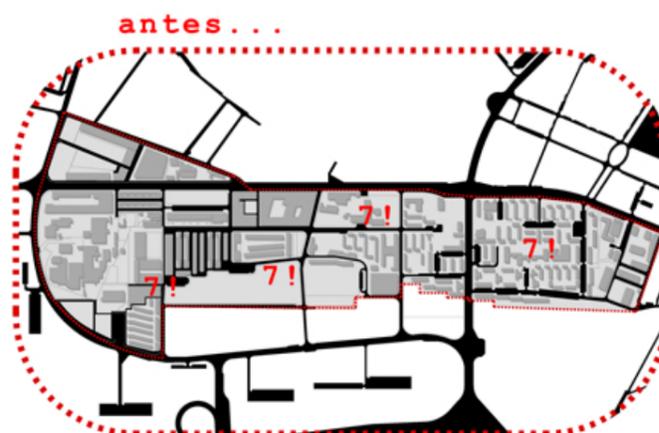
3! equipamientos infrutilizados (desajuste con las necesidades)
4! zonas verdes sin conexión y con escaso tratamiento
5! falta de aparcamiento
6! mala conexión transversal



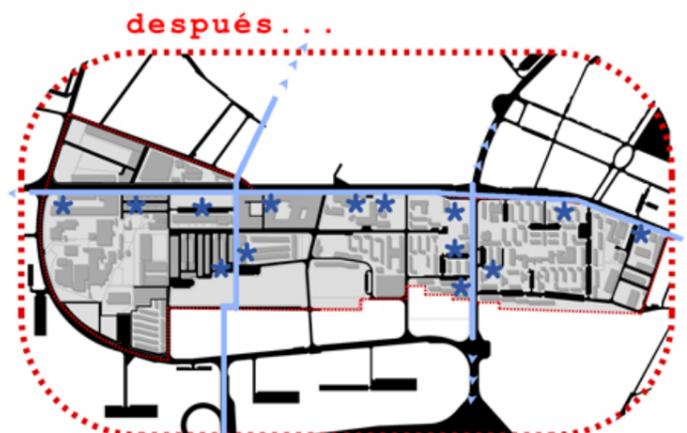
reurbanización de calles tratamiento de equipamientos existentes e inserción de nuevas zonas verdes mejora de la conexión transversal incorporación de parkings subterráneos para residentes peatonalización de calles

La **dinamización económica y social** es una de las bases para la revitalización exitosa de la zona. Para llevar a cabo esta actuación regeneradora se apuesta por unos **ejes comerciales**, uno longitudinal y dos transversales, donde se fomenta la apertura de nuevos locales comerciales que contribuyan a una mayor **complejidad urbana**.

actividad económica



7! escasez de comercios



inserción y fomento de nuevos negocios creación de ejes comerciales

social

Población envejecida.
Índice de potencialidad y maternidad mayor al resto de la ciudad.
Descenso del número de **personas por hogar**.
Alto nivel de **inmigrantes**.
Deficiencia en el sector terciario.

Potenciación de la **mezcla social**
Programas de **integración** de inmigrantes
Programas de **integración laboral**
Programas de **trabajo social**
Acciones de **ayuda dirigida a ancianos**
Servicio de **asistencia social y educativa**
Fomento **participación ciudadana**



_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

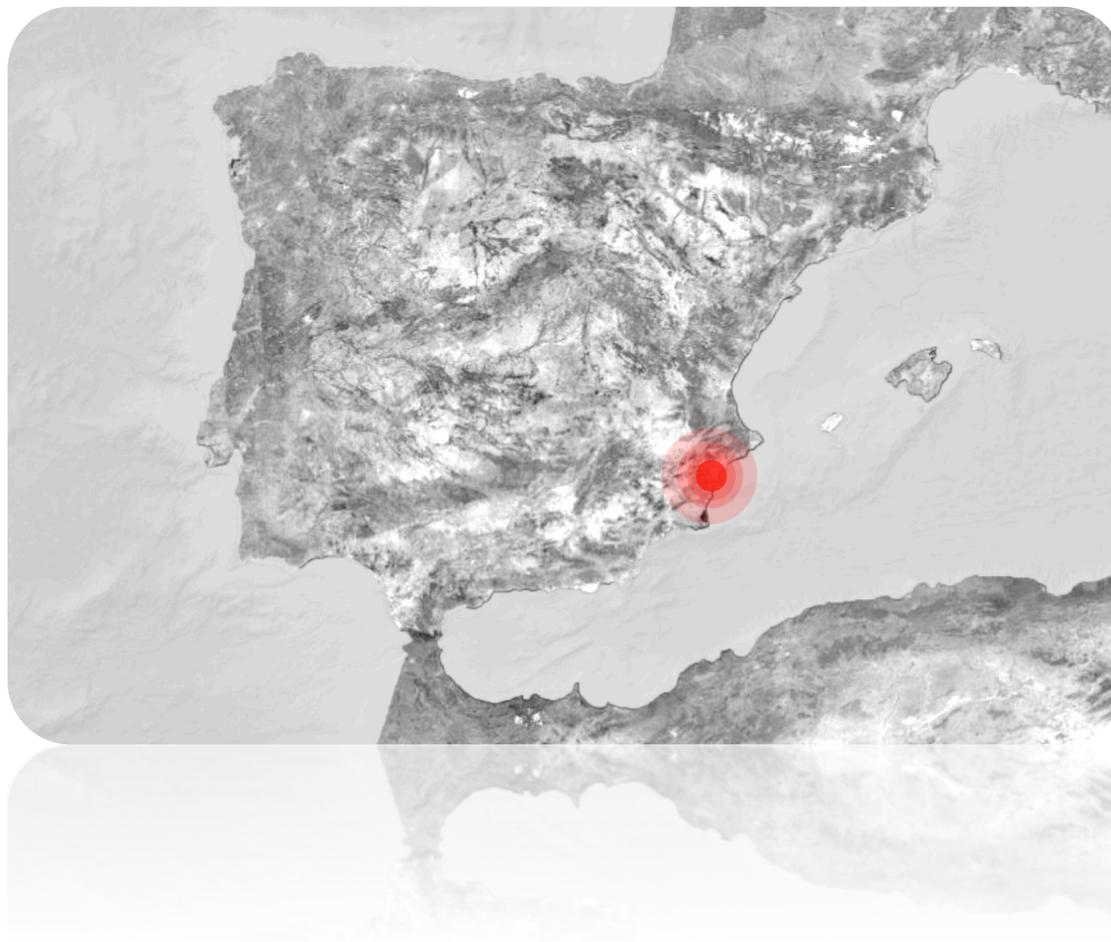
03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. *Barrios Zona Norte. Alicante*
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

_03.6.3.Barrios Zona Norte de Alicante



*Figura 106. Situación de la ciudad de Alicante.
Fuente: Elaboración propia.*

Datos generales del proyecto

PROMOTOR DEL PLAN INTEGRAL DE REHABILITACIÓN: Ayuntamiento de Alicante.
Patronato Municipal de Vivienda de Alicante.

ÁMBITO: Seis barrios situados en la zona norte de la ciudad de Alicante que albergan **12.972 viviendas, 37.189 habitantes**^{LXIV} en **188 hectáreas**.

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL: Promoción pública e iniciativa privada, (Empresa CALPISA) en el caso del barrio Juan XXIII 2ºSector.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

INVERSIÓN: **167.708.598 Euros**

CRONOLOGÍA:

2001. Se constituye el Equipo de Intervención Comunitaria en el barrio Juan XXIII 2º Sector según el Plan de Intervención Integral.

2002. Comienzo de las comisiones de trabajo entre las entidades del barrio y las instituciones.

2003. Tratamiento de los espacios degradados del barrio. Inserción de nuevos locales.

2007. Plan Integral Zona norte de Alicante. Inicio de las obras en el resto de los barrios que conforman el ámbito.

2007-2013. Primera fase de desarrollo del Plan.

CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: La intervención sobre el barrio Juan XXIII 2º Sector ha sido **catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2006.



Figura 107. Plano de localización de los barrios vulnerables 2001.

Fuente: Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana.

LXIV AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. *Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante. Concejalía de Presidencia y Coordinación de Áreas. Alicante. 2008.*



*Figura 108. Situación de los barrios de la Zona Norte de Alicante.
Fuente: Elaboración propia.*



Figura 109. Barrios constituyentes de la Zona Norte de Alicante.
Fuente: Elaboración propia.

Origen del barrio

El ámbito de actuación del Plan Integral de Recuperación Zona Norte de Alicante comprende seis barrios localizados al norte de la ciudad de Alicante, a unos dos kilómetros de distancia del Centro Histórico. Estos barrios son:

- Virgen del Remedio.
- Colonia Requena.
- Virgen del Carmen.
- Juan XXIII 2º Sector.
- Cuatrocientas Viviendas.
- Sidi-Ifni Nou Alacant.

Todos ellos comparten características urbanísticas, sociales y económicas muy similares. Su origen data de principios de los años 60, coincidiendo con el aumento demográfico de la ciudad debido principalmente a la migración de población desde zonas interiores del territorio nacional. Estos barrios surgieron de forma aislada en zonas no urbanas (al margen del Plan General), sin ningún tipo de dotaciones y escasas infraestructuras. Inicialmente fueron promovidos por el sector público, pero poco a poco fue pasando a manos de la iniciativa privada. Su construcción se realizó con materiales de muy baja calidad y con una gran escasez de servicios. Todo ello ha llevado con el paso del tiempo a un preocupante desgaste físico de las edificaciones, el deterioro ambiental del entorno y la consiguiente degradación social.

Los problemas de accesibilidad han dificultado la integración de estos barrios con el resto del tejido urbano, conllevando un serio problema de segregación social. Todo ello se ha visto acentuado por las cuestionables políticas de realojo de población en riesgo de exclusión social, sacando de estos barrios a muchos de sus residentes iniciales.

Concretamente el barrio Juan XXIII 2º Sector fue edificado por la constructora CALPISA durante las décadas de los años 60 y 70. El barrio se desarrolló con una urbanización mínima sobre unos terrenos orográficamente accidentados y casi sin dotaciones, prevaleciendo el uso residencial. Se superó con creces la edificabilidad permitida, generando densidades de población muy elevadas, desarrollándose al margen del Plan General de Ordenación Urbana entonces vigente. Debido a este hecho, los barrios de la zona norte albergan en una superficie del 1% del municipio al 11,5% de la población, contando con una densidad de población muy superior a la media de Alicante.

El barrio está constituido por bloques de tres alturas, construidos con materiales de escasa calidad y formados por viviendas de escasas dimensiones. Los espacios libres entre bloques se diseñan como espacios ajardinados, pero con el paso del tiempo muchos quedan abandonados debido al escaso mantenimiento por parte de los vecinos.

Antecedentes

Diversos factores han contribuido a La estructura de población del barrio, originalmente obrera, ha sufrido una serie de cambios substanciales desde la década de los años 90. La población original poco a poco ha sido sustituida por un nuevo perfil de vecino con mayores carencias y de nivel adquisitivo inferior capaz de costear los precios más bajos del mercado secundario de vivienda de estos barrios.

Este fenómeno se ha producido debido a diversos factores:

- Mejora del nivel de renta de la población originaria, este hecho a supuesto su traslado de residencia a otras zonas con una mejor percepción.
- La creación de nuevas familias en otros barrios por los hijos de los primeros residentes, con el consiguiente abandono del barrio por éstos.
- Cambio del parque de viviendas de secundarias a principales y primera residencia.

La población con menos recursos y nivel cultural comenzó a acceder a las viviendas de estos barrios debido al gran número de viviendas que se pusieron en venta a precios muy bajos. Los precios disminuyeron en gran medida por la imagen de barrio deprimido que se había ido gestando en los años anteriores.

El barrio también acogió a un número importante de familias a través de diferentes planes municipales de realojo en viviendas que los patronatos municipal y provincial de vivienda habían adquirido previamente. Estos planes de realojo no contaron con programas de integración y de convivencia vecinal, lo que a partir de intentar solucionar un problema se creó otro, incluso de mayor magnitud, contribuyendo a la degradación del ámbito.

El hecho del cambio de la estructura poblacional junto con la situación de aislamiento, debido a la trama urbana deficiente con respecto al resto de la ciudad de Alicante, además del débil tejido económico, la falta de mantenimiento del espacio físico y la creciente inseguridad ciudadana contribuyeron a la entrada en una espiral de degradación urbana.

Los barrios de la Zona Norte fueron aumentando preocupantemente su índice de vulnerabilidad debido al fuerte índice de desempleo, la débil tasa de actividad económica, el alto nivel de pobreza, el elevado número de inmigrantes y minorías étnicas, el bajo nivel educativo, el alto nivel de delincuencia y la degradación medioambiental, siendo cada vez más necesaria una intervención a todos los niveles.

El Ayuntamiento de Alicante con experiencia en rehabilitación, tras la intervención en el casco histórico de la ciudad, escuchó las demandas de los vecinos del barrio de Juan XXIII 2º Sector y redactó un Plan Integral de intervención en el año 2001. Tras los buenos resultados de las actuaciones llevadas a cabo en el barrio, se decidió redactar un Plan Integral con un ámbito de actuación mucho más amplio, toda la zona norte de Alicante.

Situación antes del proyecto. Diagnóstico

Tal y como se ha comentado con anterioridad, en los últimos años el barrio Juan XXIII 2º Sector, así como el resto de barrios de la zona norte de Alicante se han convertido en ámbitos destacables por su alto índice de paro, la pobreza y la marginalidad. Tras un profundo estudio desde todos los aspectos de la vida urbana se llegó a un detallado diagnóstico para posteriormente poder redactar un Plan que actuara sobre la problemática y aprovechara los puntos fuertes diagnosticados.

A grandes rasgos la situación antes del Plan en cada uno de los ámbitos se detalla a continuación:

Diagnóstico físico:

Respecto a la problemática del estado físico de las edificaciones y de las instalaciones de los barrios caben destacar los siguientes aspectos:

- Deterioro de las edificaciones debido al escaso mantenimiento y a los materiales de escasa calidad con los que fueron construidas. Este deterioro deriva en una degradación social y ambiental del ámbito urbano. La situación de las viviendas ha provocado que el precio de éstas sean menores al resto de la ciudad, atrayendo a la población con menos recursos económicos, fomentando la imagen negativa de la zona.
- Espacios infrautilizados que favorecen las actividades irregulares.
- Escaso o nulo mantenimiento de los espacios libres entre bloques.
- Problemas de habitabilidad ya que las viviendas ya no responden a las necesidades de la población (superficie media de viviendas inferior al resto de la ciudad).
- Existencia de infravivienda.
- Elevado porcentaje de viviendas deshabitadas.

Diagnóstico urbanístico:

Estos barrios sufren serias carencias a nivel urbanístico, esto se hace palpable en numerosos campos:

- Mala conexión con el resto de la ciudad y entre los propios barrios.
- Vías de circulación de sección insuficiente.
- Necesidad de nuevas infraestructuras, dotaciones y actividades económicas.
- Existencia de multitud de pasajes privados sin infraestructuras y servicios ejecutados según los proyectos originales.
- Ausencia de planificación de las zonas verdes y mal estado de las existentes. *La calificación de zonas verdes se realizaba bajo el único criterio del aprovechamiento residencial, es decir, se calificaban como verdes aquellas parcelas con una inclinación del terreno tal que impedía la edificación.*^{LXV}
- Transporte público deficiente.
- Barreras arquitectónicas.
- Crecimiento irracional y desordenado.
- Elevada densidad edificatoria y poblacional.
- Servicios básicos deficientes: alcantarillado, alumbrado...



Figura 110. Imagen de la población del barrio Juan XXIII 2º Sector. Población joven y heterogénea en peligro de exclusión social.
Fuente: www.jovesol23.blogspot.com.es

^{LXV} AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante. Concejalía de Presidencia y Coordinación de Áreas. Alicante. 2008.

Diagnóstico social:

La población de los barrios de la Zona Norte de Alicante comparten una serie de características que les han conducido a la situación de vulnerabilidad en la que se encuentran, algunos de estos rasgos son los siguientes:

- Población en riesgo de exclusión social.
- Altas tasas de desempleo.
- Bajo nivel cultural y educativo, con un elevado índice de abandono escolar.
- Alta tasa de absentismo escolar. Este hecho se ve reflejado en la gran proporción de jóvenes entre 15 y 24 años, casi un quinto de la población, quienes no cuentan con instrucción básica.
- Escaso tejido asociativo.
- Problemas de convivencia vecinal.
- Escasa actividad económica.
- Alto nivel de pobreza (un quinto de la población está en situación de pobreza).
- Bajo nivel de hogares con disposición de segunda residencia.
- Elevado número de inmigrantes y minorías étnicas.
- Alto índice de criminalidad y delincuencia (inseguridad ciudadana).
- Importante número de familias monoparentales (una de cada cinco) y desestructuradas.
- Alto porcentaje de familias numerosas.
- Elevado nivel de asociacionismo vecinal.
- Población joven y heterogénea.
- Problemas de drogodependencia.

Pirámide poblacional zona norte de Alicante

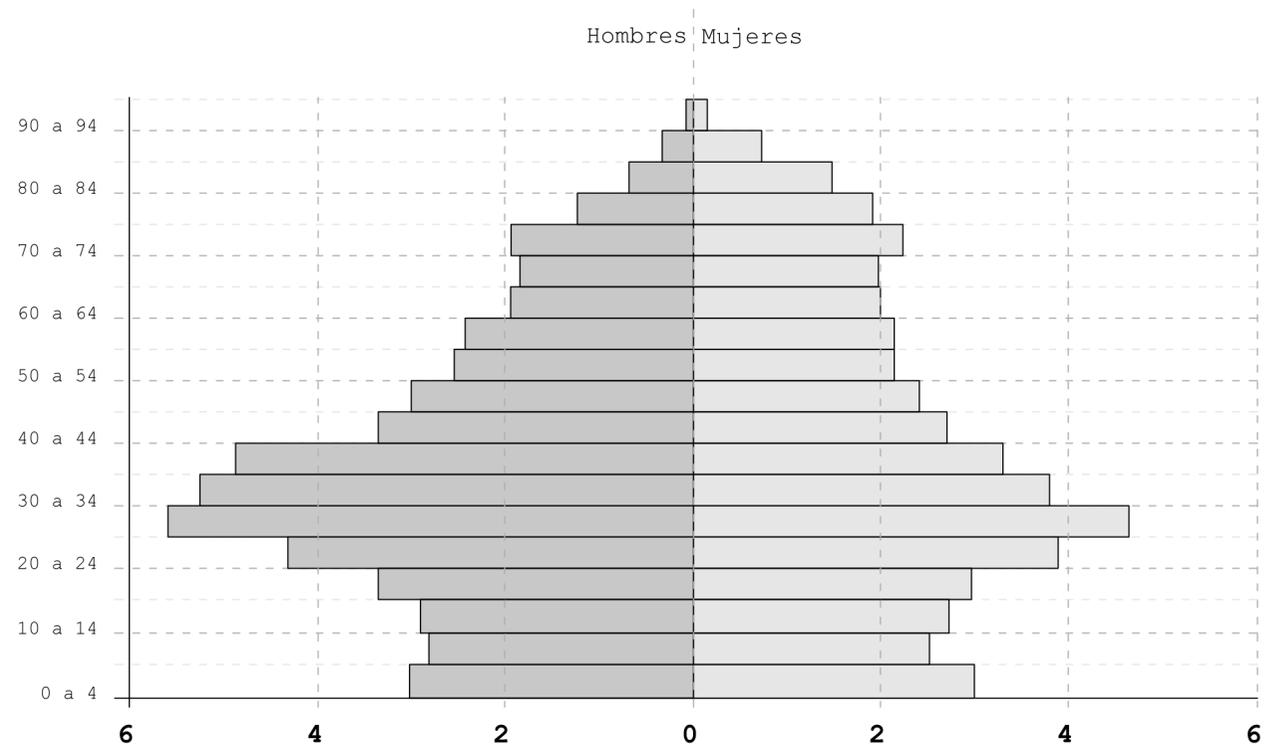


Figura 111. Pirámide poblacional zona norte de Alicante.
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Departamento de Estadística.
Ayuntamiento de Alicante.

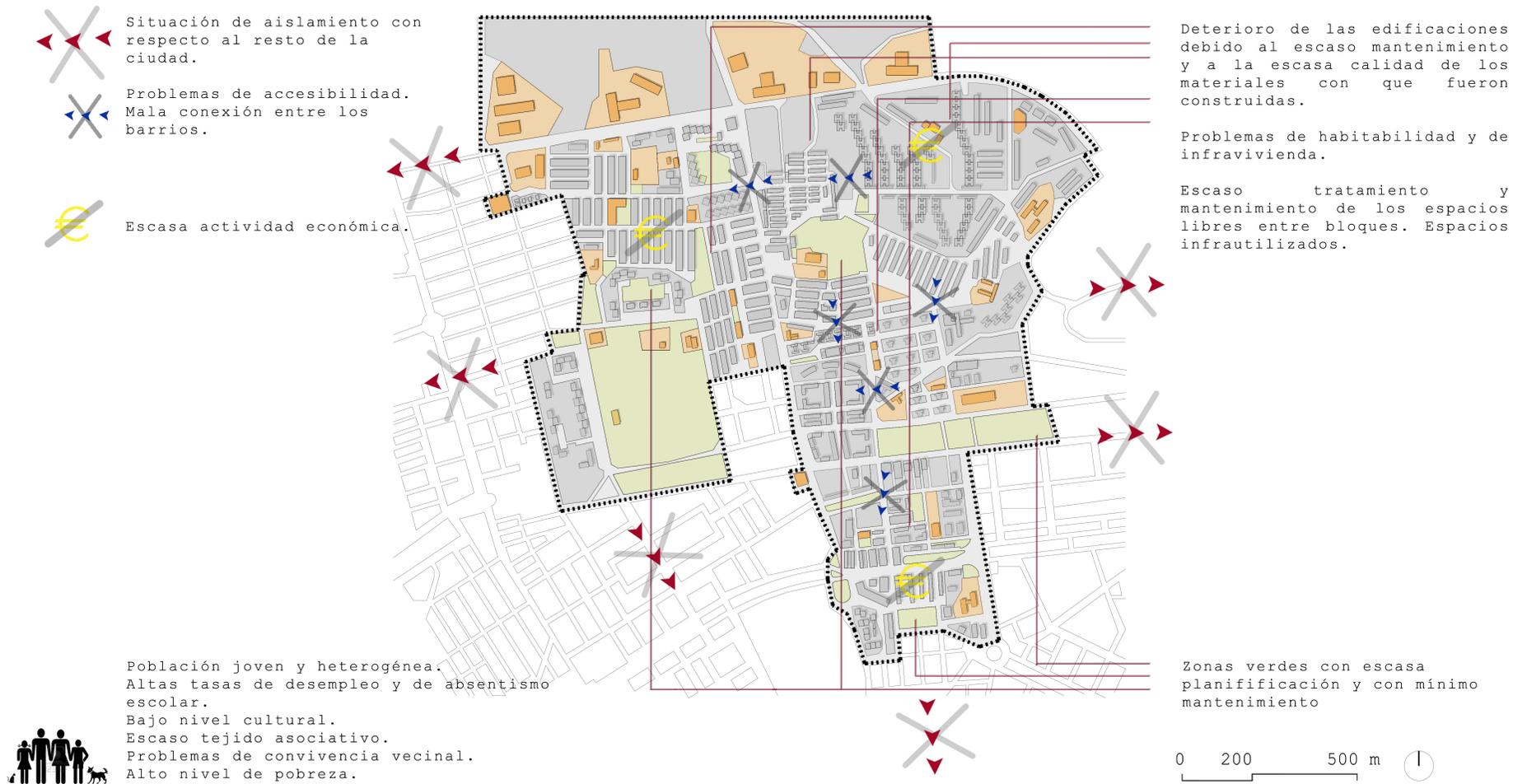


Figura 112. Diagnóstico de los barrios de la Zona Norte de Alicante previo a la actuación. Fuente: Elaboración propia.



Figura 113. Diagnóstico de los barrios de la Zona Norte de Alicante previo a la actuación.
Fuente: Elaboración propia.

Objetivos y estrategias

En rasgos generales los principales objetivos del Plan integral son mejorar el medio ambiente urbano, integrar la zona norte con el resto de la ciudad, potenciar la formación de la población para reforzar el empleo y la actividad económica, prevenir la exclusión social, incentivar la integración, la participación ciudadana y la convivencia, y mejorar la seguridad en el ámbito. Dentro de los objetivos, más concretamente, se encuentran los siguientes:

- Detener la dinámica de aislamiento y marginalidad en la que se encuentra inmersa el ámbito.
- Mejorar las vías para lograr una mejor conexión con el resto de la ciudad.
- Recuperación de los espacios libres y las zonas verdes.
- Mejora del equipamiento público.
- Impulsar un rico tejido asociativo.
- Lograr la integración social.
- Favorecer la convivencia vecinal.
- Aumentar la participación e implicación de los residentes.
- Rehabilitación de viviendas para evitar el abandono de la población.
- Mejora de la imagen urbana para lograr una buena percepción social de la zona.
- Generar empleo y reducir el absentismo escolar.
- Potenciar el comercio y la actividad económica del ámbito.
- Mejorar la movilidad y la conexión con el resto de la ciudad gracias al nuevo trazado del tranvía.
- Mayor seguridad ciudadana.

Concretamente en el Plan de Intervención del barrio Juan XXIII se fijaron unos objetivos específicos para cada una de las áreas de intervención:

- **Área de urbanismo, infraestructuras y vivienda:**

- o Mejorar los espacios libres del barrio.
- o Lograr una buena conexión con el resto de la ciudad.
- o Incrementar las infraestructuras en el barrio.
- o Incentivar el mantenimiento y la rehabilitación de los bloques de vivienda.

Acciones:

- Mejora de la accesibilidad en el barrio.
- Intervención en los transportes públicos.
- Acondicionamiento de las zonas verdes públicas.
- Reurbanización de calles.
- Rehabilitación de fachadas.
- Acuerdo sobre el parque de viviendas públicas.
- Incrementar y mejorar las dotaciones y equipamientos.
- Promover el mantenimiento y la rehabilitación de viviendas.

- **Área de formación, empleo y comercio:**

- o Promover la formación y la inserción sociolaboral de los colectivos en peligro de exclusión social.
- o Fomento del autoempleo y de la creación de empresas.
- o Lograr la regeneración económica del barrio.

Acciones:

- Apertura de un mercado municipal.
- Fomento del asociacionismo comercial.



Figura 114. Grupo Jóvenes Solidarios - Juan XXIII Alicante.

Fuente: www.jovesol23.blogspot.com.es

- Apoyo al acondicionamiento de nuevos locales comerciales y a la mejora de los existentes.
- Apoyo a la búsqueda de empleo por cuenta ajena.
- Proyecto de Taller de Empleo para potenciar el empleo y la creación de empresas.
- Diseño de líneas de actuación según las necesidades de los desempleados.

- **Área de educación:**

- o Incrementar el nivel de instrucción de los vecinos.
- o Cambiar el callejeo por la ocupación del tiempo libre, especialmente en niños y jóvenes.

Acciones:

- Creación de un proyecto para la prevención y el tratamiento del absentismo escolar.
- Programas de Garantía Social.
- Oferta de plazas escolares para niños entre 0-6 años.
- Enseñanza Secundaria en horario diurno.
- Educación permanente de adultos en el barrio.

- **Área de convivencia, cultura y participación:**

- o Fomentar la integración de los diferentes entes del barrio y la vida comunitaria.
- o Implicar a la población en la toma de decisiones sobre el barrio.
- o Orientar el uso de los espacios públicos del barrio.
- o Implantar recursos socioculturales y formativos de carácter estable según las necesidades de la población.



Figura 115. Actividades realizadas por el Grupo Jóvenes Solidarios - Juan XXIII Alicante en el Centro Socioeducativo Municipal de Juan XXIII, del centro Comunitario Juan XXIII.
Fuente: www.jovesol23.blogspot.com.es

Acciones:

- Fomento del asociacionismo.
 - Participación de la ciudadanía en los proyectos.
 - Apertura de un Centro Juvenil Municipal y de una Biblioteca.
 - Rica oferta de actividades deportivas, lúdicas y formativas.
 - Talleres formativos orientados al empleo para jóvenes.
 - Proyectos intergeneracionales e interculturales.
 - Incremento de las actividades en el Aula Municipal de Cultura y en el resto de equipamientos comunitarios.
 - Nuevas actividades en el Parque Requena.
-
- Estudiar nuevas necesidades en el barrio.
 - Creación de canales de información y comunicación sobre el barrio.
 - Promoción de las fiestas del barrio.
 - Apertura de Centro de Participación Ciudadana.

- Área de salud:

- o Fomento de estilos de vida saludables.
- o Ampliación de los servicios sanitarios existentes en el barrio.

Acciones:

- Diagnóstico de salud.
- Creación de nuevo Centro de Salud.
- Programas de Salud.
- Programa de Educación para la Salud.
- Medidas para los problemas de drogodependencia.

Con una visión más amplia, el Plan de Integral de Recuperación Barrios zona Norte Alicante establece las siguientes estrategias principales para alcanzar los objetivos propuestos mediante una serie de acciones:

I. Hacer un barrio físicamente atractivo e integrado con el resto de la ciudad.

- Nuevo trazado del tranvía (TRAM Línea 2), aporta una nueva forma de movilidad a la población residente, conectándola con el resto de la ciudad de una manera sostenible reduciendo el consumo energético y disminuyendo las emisiones de CO2 que producen los desplazamientos en vehículo privado.
- Apertura Bulevar Ronda Norte.
- Acondicionamiento de los pasajes peatonales.
- Plan de eliminación de barreras urbanísticas.
- Plan de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Mejoras en las viviendas a través del programa de rehabilitación de viviendas particulares y los programas de intermediación social de viviendas desocupadas.
- Actuación sobre los equipamientos y servicios públicos. Recuperando las zonas verdes y los espacios públicos.
- Inserción de nuevos equipamientos e infraestructuras.

II. Formación para el Empleo y Fomento del Espíritu Empresarial.

- Favorecer la integración en el mundo laboral de las personas con mayores dificultades.
- Conseguir la igualdad de oportunidades en el ámbito laboral.
- Potenciar el espíritu emprendedor y la iniciativa económica.
- Creación de una red de recursos que favorezcan la creación de empresas (microcréditos y subvenciones específicos para la zona).



Figura 116. Actividades realizadas por el Grupo Jóvenes Solidarios - Juan XXIII Alicante en el Centro Socioeducativo Municipal de Juan XXIII, del centro Comunitario Juan XXIII.
Fuente: www.jovesol23.blogspot.com.es

- Formación dirigida al empleo.
- Puesta en valor de las empresas de la zona para atraer a otras nuevas.

III. Seguridad ciudadana.

- Programas de educación cívica.
- Plan de prevención e intervención en materia delictiva.

IV. Inserción Socio educativa, familiar y salud comunitaria.

- Prevenir y compensar las carencias en materia socioeducativa.
- Favorecer la integración de las personas con mayor problemática de exclusión social.
- Promover hábitos de vida saludables.

V. Integración cultural, convivencia y participación ciudadana.

- Facilitar el acceso de la población a las actividades culturales y deportivas del barrio.
- Incluir a los barrios de la zona norte en la actividad cultural de la ciudad.
- Fomentar la participación de los vecinos y de las asociaciones en las actividades del barrio.
- Potenciar el tejido asociativo.

VI. Coordinación, gestión y participación institucional.

- Realizar un seguimiento y una evaluación de las actuaciones que se llevan a cabo.
- Formación especializada de los distintos agentes, así como la utilización de metodologías de trabajo coordinadas para lograr la integralidad del plan.
- Plan de Comunicación y Difusión Integral.

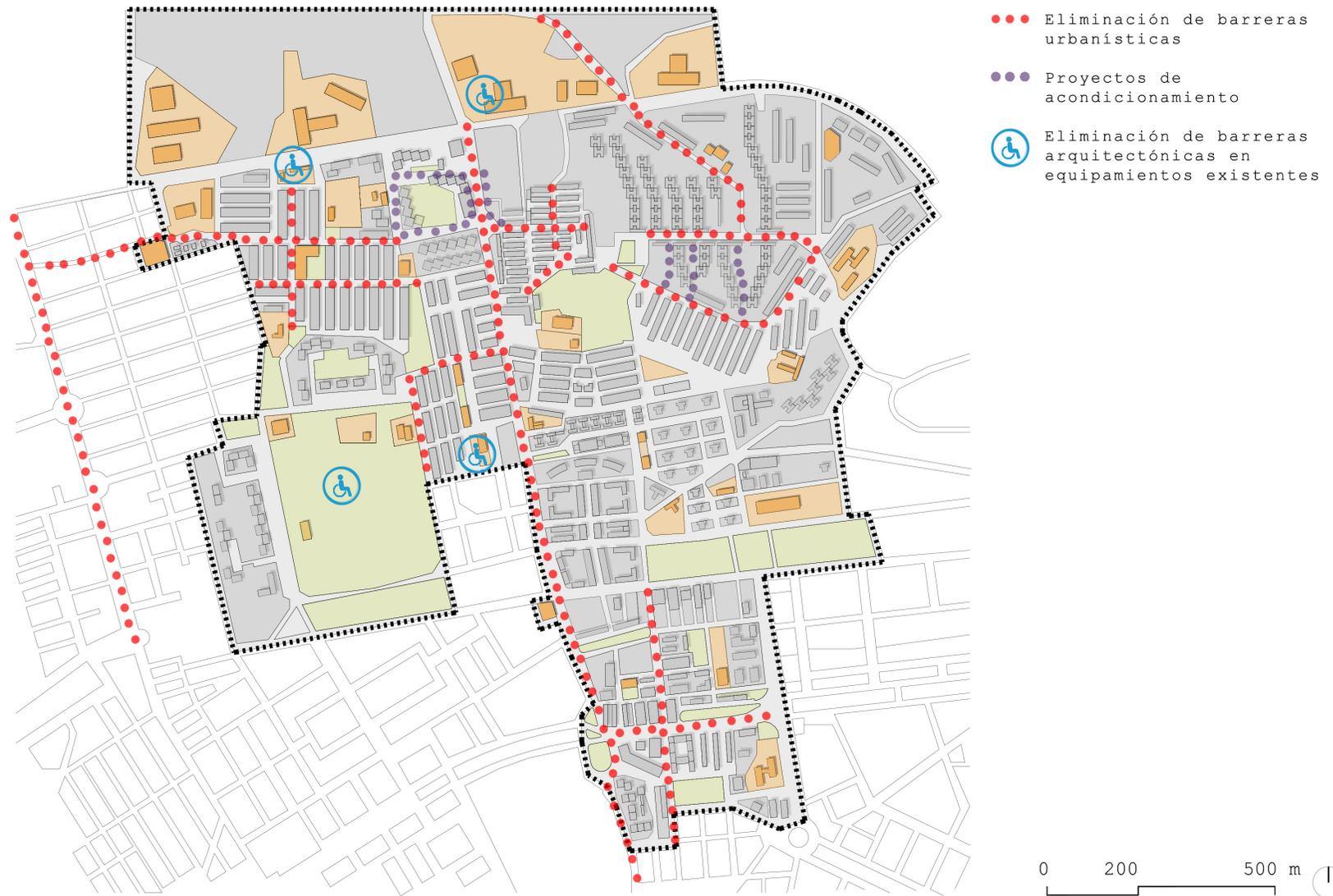


Figura 117. Rehabilitación urbana integral de los barrios de la Zona Norte de Alicante. Fuente: Elaboración propia.



Figura 118. Rehabilitación urbana integral de los barrios de la Zona Norte de Alicante. Fuente: Elaboración propia.



Figura 119. Rehabilitación urbana integral de los barrios de la Zona Norte de Alicante. Fuente: Elaboración propia.

Agentes implicados

En el proceso participan numerosos agentes, principalmente:

- Generalitat Valenciana. Gobierno Regional.
- Ayuntamiento de Alicante.
- Agencia Local de Desarrollo. Gobierno Local.
- Asociación de Vecinos Juan XXIII 2º Sector. Organización de base comunitaria (OBC).
- Asociación Festera Hoguera Juan XXIII. OBC
- Asociación de Madres y Padres de Alumnos. OBC
- Asociación de Comerciantes del Barrio Juan XXIII. OBC
- Parroquia Santa María de Nazaret. OBC
- Federación de Asociaciones Gitanas de Alicante. ONG
- Centro de Estudios para la Integración Social y Formación de Inmigrantes (CEIM), Universidad de Alicante.

Normativa relacionada

La normativa relacionada puede resumirse en:

- Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.
- Estrategia para el Desarrollo sostenible de la Comunidad Valenciana, del 16 de julio de 2002.
- Marco Estratégico Nacional de Referencia 2007-2013.
- Programa Operativo de la Comunidad Valenciana 2007-2013, aprobado el 4 de diciembre de 2007.
- Agenda 21.
- Carta de Aalborg.
- Carta de Leipzig, sobre Ciudades Europeas Sostenibles.

Proceso

El proceso comienza en el año 2001 gracias a las demandas de los vecinos del barrio Juan XXIII 2º Sector que hartos de la situación de degradación en la que se encontraba inmersa el barrio deciden exponer públicamente sus quejas para lograr un cambio necesario para sus vidas. El barrio originalmente habitado por familias de rentas bajas, en las últimas décadas la población se caracterizaba por las altas tasas de paro, de fracaso escolar, pobreza y marginalidad. Surgió la necesidad de un proceso de regeneración urbana integral a partir de la demanda social.

Se optó por una intervención integral para frenar la imperante degradación del barrio, actuando de manera conjunta en los ámbitos social, físico y económico. En el proceso de redacción del Plan fue muy importante la colaboración de expertos en desarrollo comunal, así como las experiencias llevadas a cabo en barrios de características similares como el de Intervención en el Barrio La Coma de Paterna (Valencia) que sirvieron como proyectos de referencia. El resultado de todos los esfuerzos fue el Plan Municipal de Intervención Integral en Juan XXIII-2º Sector.

A la hora de llevar a cabo la intervención se creó un Equipo de Intervención Comunitaria respaldado por los órganos de gobierno municipal y la colaboración de los servicios implicados. Unido a esto, se fomentó el tejido asociativo del barrio así como se formó una sólida y coordinada estructura organizativa formada por comisiones de seguimiento y de trabajo para ejecutar el Plan. Gracias a la coordinación y la interrelación constante de los servicios municipales se consiguió una interacción de las diferentes actuaciones fomentándose el enfoque integrado del Plan.

Estas comisiones de trabajo formadas por entidades sociales, técnicos y políticos tienen como principales funciones:

- *Estudio y evaluación de proyectos.*
- *Seguimiento en la implantación de las acciones.*

- *Gestión de equipamientos comunitarios y coordinación de usos.*
- *Mediación en conflictos.*
- *Difusión de proyectos a través de la red comunitaria.*
- *Captación, selección y canalización de usuarios y grupos.*^{LXVI}

Los programas y proyectos llevados a cabo se evalúan periódicamente para valorar los procesos y los resultados. Los vecinos y las instituciones del barrio participan activamente durante todo el proceso, aportando financiación y colaboración en la organización y desarrollo de muchas actuaciones, implicando a la comunidad en el proceso.

De este Plan Integral se obtuvieron muy buenos resultados, observándose una importante revitalización lo que llevó a la redacción de un Plan Integral que abarca toda la Zona Norte de Alicante.

Este Plan se inició a finales del año 2004, fecha en la que se reunieron los vecinos con las autoridades políticas de la ciudad para exponerles sus demandas de actuaciones en sus barrios para combatir la fuerte degradación en la que se encontraban inmersos (tal y como ocurrió en el Plan Integral de Juan XXIII 2º Sector).

En primer lugar, se desarrollo un estudio minucioso por un equipo multidisciplinar de los barrios que comprendían el ámbito de actuación, dando como resultado un diagnóstico urbanístico, cultural, ambiental, social y económico de estos barrios. Paralelamente se mantuvieron reuniones de trabajo con diferentes instituciones del barrio, asociaciones de vecinos, culturales y comerciantes para recoger sus opiniones, demandas, necesidades, etc. El Plan en todo momento a tratado de ser participativo y consensuado por todos los agentes implicados.

^{LXVI} *Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).*

Teniendo en cuenta los estudios previos, el Plan se estructura en seis grandes vías que dan respuesta a los aspectos previamente diagnosticados. Cada una de estas seis áreas lleva asociados una serie de programas y proyectos que empezaron a ejecutarse en el año 2008.

Para garantizar el desarrollo correcto de lo proyectos y programas se elaboró un **Sistema de Control y Seguimiento** eficaz, atendiendo siempre a los objetivos establecidos. Todas las intervenciones llevadas a cabo pasan por este sistema durante todo el proceso. Este sistema atiende a los siguientes criterios de evaluación:

- *Eficacia: cumplimiento de los objetivos.*
- *Eficiencia: capacidad de gestión de los recursos.*
- *Efecto multiplicador:*
 - o *Sostenibilidad: continuidad en el tiempo, y necesidades futuras de inversión y mantenimiento.*
 - o *Transferencia de resultados: Capacidad de generar sinergias.*
 - o *Valores añadidos: capacidad de generar mejoras en condiciones del entorno indirectamente. Logros obtenidos y no reflejados directamente en los objetivos.*
- *Coherencia: Participación de otras áreas en proyecto, integración con otros proyectos.*
- *Impacto: consecución de los objetivos planificados, consecuencias de la intervención.*
- *Productividad: eficiencia de las actividades de los proyectos.*^{LXVII}



Figura 120. Bases del Sistema de Seguimiento y Control del Plan Integral de la Zona Norte de Alicante.

Fuente: www.alicante.es

Inversión

El presupuesto recogido en el Plan Integral Zona Norte de Alicante es el siguiente:

1. Hacer un barrio físicamente atractivo e integrado en el resto de la ciudad	143.070.373 Euros
Urbanismo, vivienda y comunicaciones	123.177.059 Euros
Regeneración física y medio ambiente	14.323.314 Euros
Equipamientos sociales	5.630.000 Euros
2. Formación para el empleo y fomento del espíritu empresarial	7.358.945 Euros
Formación e inserción laboral	5.183.882 Euros
Desarrollo del tejido económico apoyando la actividad comercial	1.905.063 Euros
Desarrollo tecnológico e innovación	270.000 Euros
3. Seguridad ciudadana	4.442.651 Euros
Delincuencia	1.398.075 Euros
Seguridad ciudadana	3.044.575 Euros
4. Inserción socioeducativa, familiar y salud comunitaria	5.109.530 Euros
Educación	3.353.175 Euros
Inclusión social	1.756.355 Euros
5. Integración cultural, convivencia y participación ciudadana	7.417.099 Euros
Acción cultural y ocio	4.216.749 Euros
Participación social	3.200.350 Euros

6. Coordinación, gestión		
y participación institucional		310.000 Euros
Gestión y Asistencia Técnica		120.000 Euros
Mejoras en el gobierno urbano		190.000 Euros
TOTAL	PRESUPUESTO	167.708.598
Euros ^{LXVIII}		

En la primera fase de desarrollo del Plan que abarca desde el año 2007 hasta el 2013 se han invertido 64 millones de Euros.^{LXIX} A esta inversión se suman otras llevadas a cabo en la ciudad pero que tienen un impacto importante para estos barrios como los pertenecientes a la Iniciativa Urbana 2007-2013 un eje de desarrollo local proveniente de los FONDOS FEDER con 5 millones de Euros o inversiones del propio ayuntamiento de Alicante que alcanzan los 30 millones de euros.

LXVIII AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. *Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante. Concejalía de Presidencia y Coordinación de Áreas. Alicante. 2008.*

LXIX RAMÍREZ PACHECO, Silvia. *Coferencia Urban Barrios de la Zona Norte. Alicante. Seminario Regeneración Urbana Integrada: Cohesión Social, Responsabilidad ambiental e Integración Urbana. Madrid. Octubre 2012*

Concretamente la inversión en el barrio barrio Juan XXIII 2º Sector^{LXX} (:

	2001	2002	2003	2004	2005
Ayuntamiento de Alicante	100%	89,85%	13,40%	30,75%	44,82%
Agencia Local de Desarrollo	0%	10,15%	1,41%	3,45%	4,32%
Generalitat Valenciana	0%	0%	85,19%	65,80%	50,13%
Universidad de Alicante	0%	0%	0%	0%	0,73%
Presupuesto Local (€)	703.131	988.463	7.088.468	3.799.203	3.103.956

LXX Biblioteca CF+S, Ciudades para un Futuro más Sostenible. Servidor en Internet para la transferencia de buenas prácticas (Madrid, España).

Resultados

El Plan Municipal de Intervención Integral del barrio Juan XXIII 2º Sector ha obtenido buenos resultados gracias a la creación de dos Comisiones de Seguimiento y cuatro de Trabajo (*Convivencia-Participación, Urbanismo-Vivienda-Infraestructuras, Formación-Empleo-Comercio, y Educación*)^{LXXI}, la asignación estable de los recursos necesarios para el plan en los presupuestos municipales anuales y la incorporación de un sistema estructurado de evaluación y seguimiento.

A su vez, la primera fase de desarrollo del Plan Integral de los Barrios de la Zona Norte de Alicante llevada a cabo en los últimos años también a obtenido muy buenos resultados.

En grandes rasgos los resultados obtenidos son los siguientes:

Área de urbanismo, infraestructuras y vivienda:

- Urbanización de 9 calles (56.787,26 m2).
- Construcción de aparcamiento municipal.
- Construcción de nuevos equipamientos, como un Centro de Salud.
- Rehabilitación de equipamientos que se encontraban en mal estado. Acondicionamiento de espacios escolares.
- Mejora de la seguridad ciudadana con la apertura de un Retén de Policía Local.
- Apertura de locales para uso de los vecinos.
- Regeneración de zonas verdes (39.274 m2).
- Mejora de infraestructuras como el alumbrado público.
- Desarrollo de un estudio para la rehabilitación de fachadas y cubiertas de 1.064 viviendas.
- Mejora del sistema municipal de limpieza.

- Rehabilitación de 342 viviendas.^{LXXII}
- Acondicionamiento de pasajes peatonales.
- Modificación del trazado de la línea 2 del TRAM.
- Nuevos equipamientos y recursos socio-comunitarios.
- Descentralización de recursos y servicios municipales e implantación en el territorio.

Área de formación, empleo y comercio:

- Realización de talleres de formación y empleo.
- Construcción de centro comercial de alimentación.
- Apoyo al movimiento asociativo, a la iniciativa social y a la iniciativa empresarial.

Área de educación:

- Implantación de una escuela de adultos y un programa interinstitucional sobre el absentismo escolar.
- Apoyo a las Asociaciones de Madres y Padres de Alumnos.

LXXII RAMÍREZ, Tomás. *Un barrio salvado por ayudas oficiales. La Verdad. Alicante.*
04 de Marzo de 2012.



Área de cultura y participación:

- Red de relaciones estables entre las distintas asociaciones del barrio.
- Organización de actividades vinculadas al ocio, el deporte y la cultura.
- Atención de los servicios sociales.
- Creación de un Punto de Asesoramiento para las Comunidades de Propietarios.
- Adquisición de 11 viviendas en alquiler para 32 jóvenes participantes en actividades solidarias.
- Implantación de un punto de Encuentro Intercultural.
- Creación de la Asociación Juvenil Juan XXIII 2º Sector.
- Actividades deportivas.
- Puesta en marcha de numerosos proyectos novedosos para prevención de conflictos, convivencia vecinal, igualdad de oportunidades en el ámbito escolar y atención a la población en situación de riesgo.

Área de Salud:

- Construcción de un nuevo centro de salud.
- Cursos para fomentar hábitos de vida saludables.

Figura 122. Actividades deportivas por el Grupo Jóvenes Solidarios - Juan XXIII Alicante en el Centro Socioeducativo Municipal de Juan XXIII, del centro Comunitario Juan XXIII.
Fuente: www.jovesol23.blogspot.com.es



Figura 123. Rehabilitación de edificios de viviendas en el barrio Juan XXIII 2º Sector.
Fuente: SOTO FRANCÉS, Laura. Experiencia en evaluación energética de edificio rehabilitados:
Barrio Juan XXIII de la zona Norte de Alicante. Jornada técnica: Regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación
energética de edificios existentes. Nuevas estrategias y modelos de gestión inteligentes. IVE. Valencia. Abril 2011.

Lecciones aprendidas



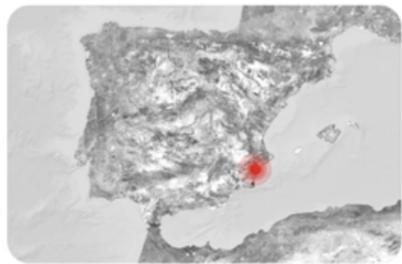
El trabajo coordinado entre las diferentes administraciones favorece en gran medida el proceso. Así como un importante liderazgo político que mantenga los proyectos iniciados y planteados.

La intervención centrada en la integralidad de las acciones ha logrado frenar la situación de deterioro en la que se encontraba inmerso el barrio y ha comenzado un proceso de revitalización social y urbana, con la consiguiente mejora de la calidad de vida de los residentes.

Durante el proceso es esencial el establecimiento de unos objetivos claros y un seguimiento de los resultados obtenidos mediante la evaluación de éstos a través de una serie de indicadores.

La actuación en el barrio Juan XXIII 2º Sector ha sido pionera y ha recibido gran parte de los recursos del Plan de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante.

Figura 123b. Lecciones aprendidas.
Fuente: Elaboración propia.



información del proyecto
Barrios Zona Norte de Alicante
Barrio Juan XXIII 2º Sector

188.43 hectáreas
 37.189 personas
 13.138 viviendas
 INVERSIÓN: 167.708.598 euros

Gran parte de los edificios de los barrios de la zona norte de Alicante sufren problemas debido a las deficientes condiciones con las que fueron construidos en los años 60, incumpliendo las condiciones de confort, accesibilidad y habitabilidad actualmente exigibles. Por ello, el plan define la necesidad de intervenir en ellos y su entorno.

edificación + espacios libres entre bloques

El transporte urbano es muy deficiente por lo que dificulta la conexión con el resto de la ciudad, con la incorporación de una nueva línea del TRAM y la mejora de los autobuses se producen importantes mejoras para la relación con la ciudad y entre los propios barrios.

espacios libres + equipamientos + movilidad

El plan identifica la necesidad de aumentar la complejidad urbana para generar un barrio más rico y vivo. Para conseguir este objetivo se apoya el acondicionamiento de nuevos locales en todos los barrios que forman el ámbito de actuación y se fomenta, a su vez, la mejora de los existentes.

actividad económica + gestión del proyecto

social



PROMOTOR PROYECTO ORIGINAL:
 Ayuntamiento de Alicante.
 Patronato Municipal de Vivienda de Alicante.

FECHA CONSTRUCCIÓN: Años 60.

PROMOTOR PROYECTO DE REGENERACIÓN:
 Promoción pública e iniciativa privada, (Empresa CALPISA) en el caso del barrio Juan XXIII 2º Sector.

CLASIFICADO COMO BARRIO VULNERABLE: Sí.

PREMIOS: Experiencia catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2010.

FECHAS CLAVE:

2001. Se constituye el Equipo de Intervención Comunitaria en el barrio Juan XXIII 2º Sector según el Plan de Intervención Integral.

2002. Comienzo de las comisiones de trabajo entre las entidades del barrio y las instituciones.

2003. Tratamiento de los espacios degradados del barrio. Inserción de nuevos locales.

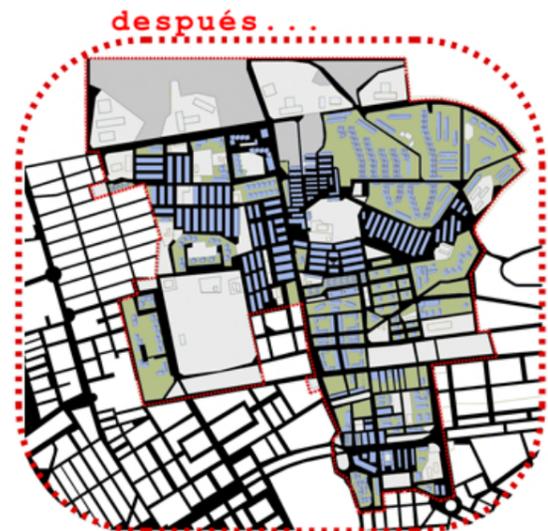
2007. Plan Integral Zona norte de Alicante. Inicio de las obras en el resto de los barrios que conforman el ámbito.

2007-2013. Primera fase de desarrollo del Plan.

THE INTEGRATED URBAN REGENERATION PROCESS...



1! edificaciones en mal estado
 2! espacios entre bloques degradados



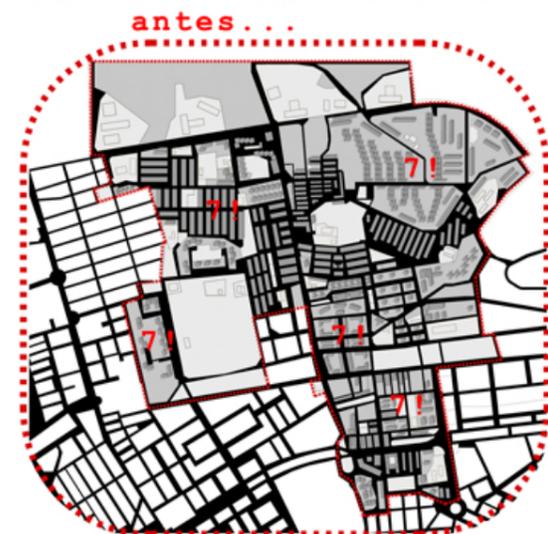
edificios a rehabilitar
 tratamiento de espacios libres entre bloques



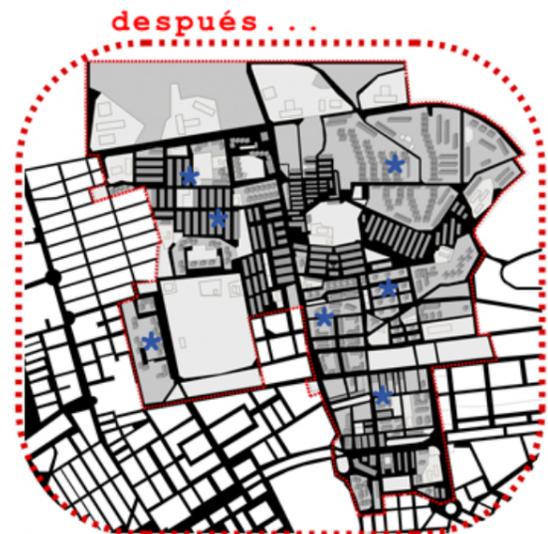
3! equipamientos infrutilizados
 4! espacios libres sin tratamiento
 5! falta de aparcamiento y transporte público
 6! falta de conexión con el resto de la ciudad



reurbanización de calles
 tratamiento de equipamientos existentes e inserción de nuevos
 tratamiento de las zonas verdes mejora del transporte público y de la accesibilidad al barrio



7! escasez de comercios
 Población joven y heterogénea.
 Altas tasas de desempleo y de absentismo escolar.
 Bajo nivel cultural.
 Escaso tejido asociativo.
 Problemas de convivencia vecinal.
 Alto nivel de pobreza.



* Apoyo al acondicionamiento de nuevos locales comerciales y a la mejora de los existentes
 Talleres formativos y de empleo
 Proyecto de prevención y tratamiento del absentismo escolar
 Fomento del asociacionismo y de la participación ciudadana
 Rica oferta de actividades de ocio y culturales
 Proyectos intergeneracionales
 Creación de canales de información y comunicación en el barrio

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

03.7. IDENTIFICACIÓN DE LOS RASGOS COMUNES DE LOS CASOS DE ESTUDIO.

Tras el estudio, análisis y elaboración de las fichas resumen de los tres casos de estudio se procede a sintetizar la información en un cuadro donde se vuelca la información más relevante sustraída de los procesos de regeneración urbana integral, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

01. Diagnóstico urbanístico.
02. Diagnóstico edificación.
03. Diagnóstico social.
04. Plan de Rehabilitación Integral
 - a. Agentes implicados.
 - b. Análisis y diagnóstico.
 - c. Objetivos.
 - d. Gestión.
 - e. Financiación.
 - f. Resultados.
 - g. Acciones ya realizadas.

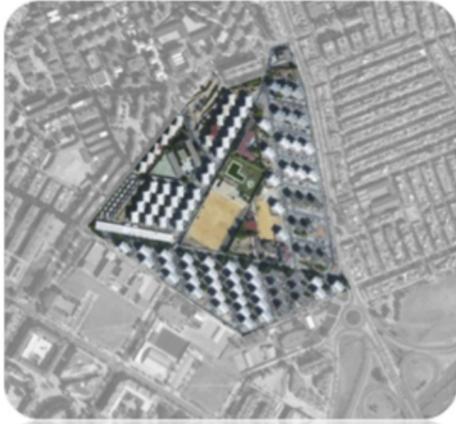
En este cuadro cada color se identifica con unos de los casos:

- Rojo: San Martín de Porres. Córdoba
- Verde: Barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
- Azul: Barrios Zona Norte. Alicante

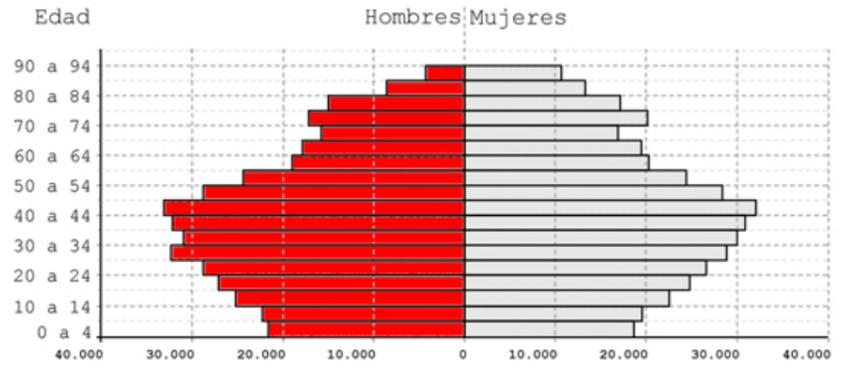
Se marcan las variables recogidas en cada uno de los casos y una vez realizado, con un simple golpe de vista se pueden observar las variables que se repiten en la mayor parte de los casos.

A continuación se muestra este cuadro resumen.

SAN MARTÍN DE PORRES. CÓRDOBA



EXTENSIÓN: **22 ha**
POBLACIÓN: **6000 personas**
Nº DE VIVIENDAS: **1920**
INVERSIÓN: **46 millones Euros**



PROMOTOR DEL PLAN INTEGRAL DE REHABILITACIÓN: Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

ÁMBITO: Barrio situado en el Distrito Sur de la ciudad de Córdoba, en el margen izquierdo del Guadalquivir.

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL: Obra Social Cordobesa Huertos Familiares y Obra Sindical del Hogar.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

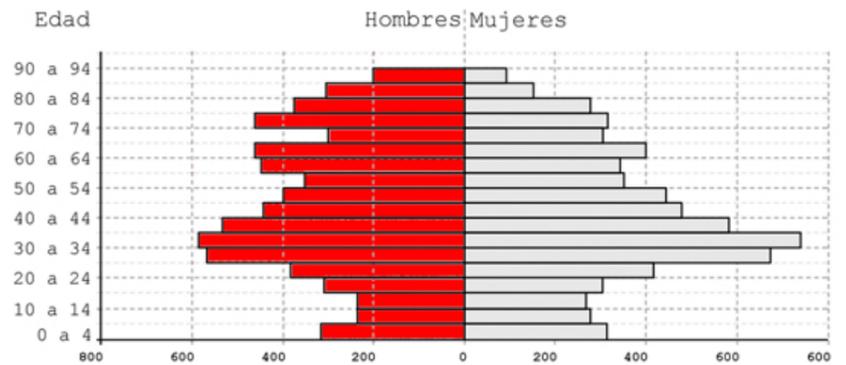
CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.

BARRIO DEL PICARRAL-BALSAS DE EBRO VIEJO. ZARAGOZA



EXTENSIÓN: **63,57 ha**
POBLACIÓN: **13800 personas**
Nº DE VIVIENDAS: **6000**
INVERSIÓN: **30 millones Euros**



PROMOTOR DEL PLAN INTEGRAL DE REHABILITACIÓN: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza (SMRUZ).

ÁMBITO: Barrio situado al norte de la ciudad de Zaragoza.

PROMOTOR DEL PROYECTO ORIGINAL: **Obra Sindical del Hogar y el Patronato Municipal de la Vivienda.**

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

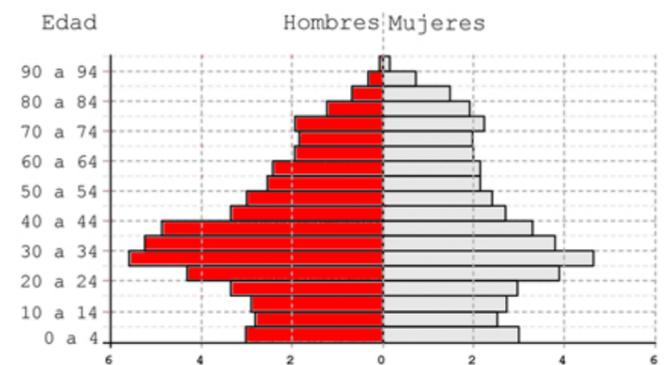
CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como BEST en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.

BARRIOS ZONA NORTE. ALICANTE



EXTENSIÓN: **188,43 ha**
POBLACIÓN: **37.189 personas**
Nº DE VIVIENDAS: **13.138**
INVERSIÓN: **167.708.598 Euros**



PROMOTOR PROYECTO ORIGINAL: Ayuntamiento de Alicante. Patronato Municipal de Vivienda de Alicante.

FECHA CONSTRUCCIÓN: **Años 60.**

PROMOTOR PROYECTO DE REGENERACIÓN: **Promoción pública e iniciativa privada, (Empresa CALPISA) en el caso del barrio Juan XXIII 2ºSector.**

CLASIFICADO COMO **BARRIO VULNERABLE**: Sí.

PREMIOS: **Experiencia catalogada como GOOD en el Concurso de Buenas Prácticas** patrocinado por Dubai en 2010.

SAN MARTÍN DE PORRES. CÓRDOBA



EXTENSIÓN: 22 ha
 POBLACIÓN: 6000 personas
 N° DE VIVIENDAS: 1920
 INVERSIÓN: 46 millones Euros

BARRIO DEL PICARRAL-BALSAS DE EBRO VIEJO. ZARAGOZA



EXTENSIÓN: 63,57 ha
 POBLACIÓN: 13800 personas
 N° DE VIVIENDAS: 6000
 INVERSIÓN: 30 millones Euros

BARRIOS ZONA NORTE. ALICANTE



EXTENSIÓN: 188,43 ha
 POBLACIÓN: 37.189 personas
 N° DE VIVIENDAS: 13.138
 INVERSIÓN: 167.708.598 Euros

IDENTIFICACIÓN DE LOS RASGOS COMUNES DE LOS CASOS DE ESTUDIO

_01. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

	Bajo	Medio	Alto
Conexión con la ciudad	● ●	●	
Nivel de equipamientos		● ●	
Nivel de equipamientos en desuso	● ●		●
Nivel de espacios libres		● ●	●
Calidad de espacios libres	● ●	●	
Calidad espacios libres entre bloques	● ●		
Problemas titularidad espacios libres entre bloques			● ● ●
Problemas movilidad			● ● ●
Problemas aparcamiento		●	●
Nivel de complejidad urbana	● ● ●		

_02. DIAGNÓSTICO EDIFICACIÓN

	Bajo	Medio	Alto
Antigüedad de la edificación			● ● ●
Nivel de conservación de la edificación	● ● ●		
Nivel de conservación de las instalaciones	● ● ●		
Nivel de viviendas sin ascensor			● ● ●
Problemas habitabilidad			● ● ●
Nivel formación comunidades de vecinos	● ●	●	
Problemas titularidad	● ●		●

03. DIAGNÓSTICO SOCIAL

	Bajo	Medio	Alto
Nivel de envejecimiento de la población	●	●	●
Nivel de población inmigrante			● ●
Nivel grupos en exclusión social		●	● ●
Nivel grupos étnicos	●		● ●
Índice tasa de desempleo		●	● ●
Nivel cultural	● ●	●	
Nivel de renta	● ●	●	
Problemas de drogodependencia	●		● ●
Inseguridad		●	● ●

SAN MARTÍN DE PORRES. CÓRDOBA



EXTENSIÓN: 22 ha
POBLACIÓN: 6000 personas
Nº DE VIVIENDAS: 1920
INVERSIÓN: 46 millones Euros

BARRIO DEL PICARRAL-BALSAS DE EBRO VIEJO. ZARAGOZA



EXTENSIÓN: 63,57 ha
POBLACIÓN: 13800 personas
Nº DE VIVIENDAS: 6000
INVERSIÓN: 30 millones Euros

BARRIOS ZONA NORTE. ALICANTE



EXTENSIÓN: 188,43 ha
POBLACIÓN: 37.189 personas
Nº DE VIVIENDAS: 13.138
INVERSIÓN: 167.708.598 Euros

IDENTIFICACIÓN DE LOS RASGOS COMUNES DE LOS CASOS DE ESTUDIO

_04. PLAN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Agentes implicados

- ● ● Administración estatal
- ● ● Administración autonómica
- ● ● Administración local
- ● ● Asociaciones de vecinos
- ● ● Residentes
- ● ● ONGs

Análisis y diagnóstico

- ● ● Equipo multidisciplinar
- ● ● Participación ciudadana

Objetivos

- ● ● Mejora de la imagen urbana
- ● ● Mejora conexión con la ciudad
- ● ● Adaptar las edificaciones a los estándares de confort
- ● ● Integración social
- ● ● Potenciación de la mezcla social

Actuaciones

- ● ● Mejora de la accesibilidad (ascensores)
- ● ● Mejora de la eficiencia energética
- ● ● Implantación de energías renovables
- ● ● Inserción de nuevos equipamientos
- ● ● Inserción de nuevas zonas verdes
- ● ● Aumento de la complejidad urbana
- ● ● Reurbanización
- ● ● Aumento del espacio para el peatón
- ● ● Tratamiento espacios libres entre bloques
- ● ● Tratamiento espacios libres
- ● ● Renovación de usos
- ● ● Programas de formación
- ● ● Programas de empleo
- ● ● Programas de convivencia vecinal
- ● ● Programas de pedagogía del hábitat
- ● ● Programas de integración de inmigrantes
- ● ● Acciones de ayuda dirigidas a ancianos
- ● ● Servicio de asistencia social y educativa

Gestión

- ● ● Coordinación interinstitucional
- ● ● Oficinas de Rehabilitación en ámbito de actuación
- ● ● Prioridad a las comunidades más organizadas

Financiación

- ● ● Fondos Europeos
- ● ● Fondos Estatales
- ● ● Fondos Autonómicos
- ● ● Fondos Municipales
- ● ● Particulares

Resultados

- ● ● Bloques rehabilitados
- ● ● Creación comunidades de vecinos
- ● ● Difusión
- ● ● Catalogado como Buena Práctica
- ● ● Mejora de la imagen urbana
- ● ● Mejora de las dotaciones
- ● ● Mejora de las conexiones
- ● ● Mejora de la movilidad
- ● ● Más aparcamiento
- ● ● Ahorro energético
- ● ● Impacto y respuesta social
- ● ● Mejora de la calidad de vida de los residentes
- ● ● Cambio muy positivo en la percepción del barrio
- ● ● Colaboración entre administraciones

Acciones ya realizadas

- ● ● Rehabilitación de bloques
- ● ● Tratamiento espacios libres entre bloques
- ● ● Reurbanización

_01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

_02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

_04. Conclusiones

_05. Bibliografía

03.7. IDENTIFICACIÓN DE LOS RASGOS COMUNES DE LOS CASOS DE ESTUDIO.

Tras el estudio, análisis y elaboración de las fichas resumen de los tres casos de estudio se procede a sintetizar la información en un cuadro donde se vuelca la información más relevante sustraída de los procesos de regeneración urbana integral, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

01. Diagnóstico urbanístico.
02. Diagnóstico edificación.
03. Diagnóstico social.
04. Plan de Rehabilitación Integral
 - a. Agentes implicados.
 - b. Análisis y diagnóstico.
 - c. Objetivos.
 - d. Gestión.
 - e. Financiación.
 - f. Resultados.
 - g. Acciones ya realizadas.

En este cuadro cada color se identifica con unos de los casos:

- Rojo: San Martín de Porres. Córdoba
- Verde: Barrio Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
- Azul: Barrios Zona Norte. Alicante

Se marcan las variables recogidas en cada uno de los casos y una vez realizado, con un simple golpe de vista se pueden observar las variables que se repiten en la mayor parte de los casos.

A continuación se muestra este cuadro resumen.

_03.8.BARRERAS A LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL Y SUS POSIBLES SOLUCIONES.

Barreras

La regeneración urbana integral todavía no se ha establecido como un método de intervención en la ciudad sistematizado debido a diferentes causas que se describen a continuación:

- En primer lugar, los procesos de rehabilitación presentan muchas **incertidumbres y obstáculos** por lo que no son atractivos para la inversión por parte del sector privado. Además, si como en la mayoría de los casos que se han dado hasta ahora, se trata de rehabilitaciones aisladas a muy pequeña escala, ha sido muy **difícil la captación de financiación privada**.
- Por otra parte, el **escaso conocimiento sistematizado del parque edificado** según su época de construcción y su tipología edificatoria dificulta en gran medida la intervención sobre la ciudad ya que en cada caso concreto es necesario estudiar a fondo las edificaciones para su posterior rehabilitación. Se dispone de muy pocos o ningún datos previo que agilice el proceso.
- La rehabilitación y regeneración urbana no están constituidas como un sector definido de actividad, los técnicos no reciben **formación** específica y es palpable una **falta importante de tecnología y técnicas** adecuadas a la rehabilitación. Esta situación pone de manifiesto las carencias existentes para que la regeneración urbana se constituya como un instrumento de intervención generalizado.

- En lo que respecta a la **legislación urbanística**, los procesos de rehabilitación y regeneración urbana no se han contemplado de una adecuada y con el peso tan importante con el que deberían haber aparecido. Sin una legislación bien articulada y un marco normativo que respalde estos procesos no se podrá lograr su implantación normalizada.
- La propia legislación vigente pone muchas trabas a la hora de rehabilitar los edificios. El cumplimiento de los Documentos Básicos del Código Básico de la Edificación en muchas ocasiones es económica y técnicamente imposible. Este hecho produce que los profesionales se sientan inseguros jurídicamente a la hora de intervenir sobre el parque edificado.
- Faltan **instrumentos de planeamiento específicos** para las actuaciones de rehabilitación en áreas.
- Para que los procesos de regeneración urbana integral fructifiquen necesitan una **gestión** fluida y coordinada. Es esencial la cooperación constante entre los diferentes niveles de la administración (estatal, autonómica y local), así como entre sus diferentes secciones. Al tratarse de un proceso con enfoque integrado se trabaja sobre múltiples aspectos al mismo tiempo (entorno físico, social, económico, medioambiental...), tratándose de un proceso muy complejo donde deben interrelacionarse las acciones para que logren la revitalización del ámbito.
- Existe una destacable ausencia de **agentes locales** con competencias y capacidades para ejecutar los programas de regeneración urbana.
- Al no existir casi experiencias en actuaciones de regeneración integral, la mayoría de la población carece

de **concienciación** sobre la necesidad de actuar sobre la ciudad construida.

- España cuenta con un **mercado del alquiler insuficiente**: un 17% frente al 83% de la propiedad, en comparación con el mercado europeo que presenta un 38% frente al 62% de vivienda en propiedad.^{LXXIII} Además, carece de organismos orientados a la provisión de vivienda social en régimen de alquiler.
- Una de las barreras más importantes es la **ausencia de financiación**. La escasez de recursos impide poner en marcha las intervenciones.
- La correcta intervención sobre la ciudad existente es un proceso que entraña una gran **complejidad** debido a la gran cantidad de factores que se ven afectados.
- Existe una **ausencia de mecanismos eficaces de integración** entre las distintas políticas sectoriales implicadas en el proceso.

LXXIII *Datos del Ministerio de Fomento.*

Para que la regeneración urbana integral se consolide y se convierta en un modelo extendido y generalizado por todo el territorio son necesarios una serie de importantes **cambios**. Entre ellos se encuentran:

- Los distintos niveles de la administración (estatal, autonómica y local) deben trabajar de forma conjunta, concentrando sus recursos, debido a la envergadura tanto cualitativa como cuantitativa que conllevan los problemas que se abordan en las actuaciones de regeneración urbana. Asimismo, las intervenciones deben estar profundamente coordinadas, es esencial un importante **cambio en las administraciones y en sus agentes**, para que no se produzca una simple acumulación de políticas sectoriales, sino que todos los campos se desarrollen y se apliquen sinérgicamente.
- Deben potenciarse los **entes de gestión mixtos** (público-privados), así como la acción privada para que la rehabilitación urbana pueda llevarse a cabo a una mayor escala. La financiación pública no es suficiente para llevar a cabo estos proyectos.
- Es necesaria una mayor **concienciación e implicación de la ciudadanía**. Tal y como se ha visto en los casos de estudio, la participación ciudadana es una de las claves para que estos procesos fructifiquen. Tanto es así, que en muchos de los casos estos procesos se inician por la presión de los vecinos que son los más conscientes de las necesidades de sus barrios.
- La población debe conocer los enormes beneficios que conlleva la regeneración urbana desde un enfoque integral, desde la considerable reducción del consumo de

nuevo suelo, menores necesidades de movilidad, hasta la reducción del consumo energético como de residuos y emisiones de CO₂. Si los ciudadanos están concienciados apoyarán y participarán en las actuaciones de rehabilitación que puedan darse en sus espacios de residencia y convivencia vecinal.

- **Creación de un nuevo sector bien estructurado** y orientado hacia la ciudad y la edificación existente. Apoyado en nuevos instrumentos normativos y de planeamiento específicos, nuevos e innovadores recursos técnicos...
- Es necesario clarificar el marco competencial de los distintos niveles de la administración y **renovar la legislación** urbanística, normativa sectorial de vivienda y legislación concurrente. Así como articular **herramientas ágiles de gestión** que dinamicen los procesos.
- Introducir políticas públicas de regeneración urbana mediante instrumentos específicos.
- Las ayudas económicas deberían extenderse a otros usos, no sólo al residencial. Debe mejorarse, clarificarse, simplificarse y agilizarse la tramitación de las ayudas.
- Se debe extender y profundizar en el concepto *deber de conservación*, introducir el concepto de *ruina energética* y la necesidad de intervención.
- Ampliar las *obras necesarias* por razón de confort térmico y eficiencia de las instalaciones para su adaptación a las normativas.
- Fortalecer el tejido asociativo, dotar de mayor entidad jurídica a las comunidades de propietarios y crear una

comunicación fluida y cooperativa entre los diferentes intervinientes en el proceso.

- *En rehabilitación es clave encontrar el equilibrio entre el aprovechamiento de lo construido y la incorporación de nuevas prestaciones, es decir, mejorar el parque edificado, compatibilizando tradición e innovación. Esto requiere de un marco normativo específico para los edificios existentes, que plantee requerimientos adaptados a su propia realidad y a sus potencialidades.*^{LXXIV}
- Los profesionales del sector (arquitectos, aparejadores, así como los diferentes oficios implicados) deben recibir una **formación enfocada hacia la rehabilitación** tanto en su parte técnica como en la de gestión para lograr actuaciones de gran calidad. Al mismo tiempo, es esencial impulsar la continua investigación en este campo para ir mejorando y ampliando de manera continua los conocimientos e instrumentos a aplicar en la materia. Este **fomento de la innovación** debe llevarlo a cabo conjuntamente las administraciones, las universidades y el sector de la construcción.
- Consolidación progresiva de **especialistas** en la regeneración urbana integrada capaces de gestionar el proyecto durante todo su ciclo de vida.
- **Incentivos fiscales** para atraer a la inversión privada.

LXXIV RUBIO DEL VAL, Juan. Ponencia: Rehabilitación urbana en Zaragoza. La experiencia reciente. Luces y sombras de la rehabilitación urbana en España. Un repaso crítico: La hora del relevo. "Regeneración urbana integral. Revitalización de barrios y rehabilitación energética de edificios existentes. Nuevas estrategias y modelos de gestión inteligentes." Valencia, 13 de abril de 2011.

- **Dinamización del sector del alquiler**, promover una mayor flexibilidad y eficiencia del usos del parque de viviendas. Impulso del alquiler social para los grupos más desfavorecidos que tienen una necesidad imperante de vivienda.
- Política fiscal que penalice plusvalías y favorezca alquileres.
- Introducción de **normativa específica** para rehabilitación de edificios.
- Realización de **estudios sistematizados del parque de viviendas existentes**. Un buen ejemplo es el estudio llevado a cabo en Zaragoza sobre los Conjuntos Urbanos de Interés expuesto anteriormente.
- Fomentar la creación de bases de datos de materiales y sistemas de intervención en la rehabilitación.
- Promover la **cultura de la rehabilitación**. Incentivar la difusión y la comunicación.
- **Cambio de la política de vivienda** y de los instrumentos económicos-financieros vinculados a ella.
- Articular un **marco económico específico** para la rehabilitación.
- Desarrollar un **Plan Estatal de Regeneración Urbana**.
- Cambios en la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos.

01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
 - 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

_03.9. UN IMPORTANTE PASO: LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS Y PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (2013-2016).

En los últimos meses se han ido gestando una serie de cambios normativos en la línea de la regeneración que resultan ser muy esperanzadores.

Ante los problemas de gran calibre que azotan a España, como es el caso de la gran cantidad del parque inmobiliario que se encuentra envejecido e infrautilizado junto con las dificultades de acceso a la vivienda por parte de la población más vulnerable por la ausencia de puestos de trabajo y de financiación, dos nuevos textos pretenden ayudar a solucionar esta terrible situación:

- Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana (2013-2016).

En el anterior plan estatal de vivienda (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) ya se contemplaba el término rehabilitación de una manera tímida, pero en este nuevo plan se produce un importante paso al apostar expresamente por la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana.

Esta nueva ley tiene precedentes en una serie de leyes autonómicas, principalmente en las áreas con mayor actividad turística, que promueven la rehabilitación y renovación urbana. Son destacables entre ellas:

- Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de Illes Balears.
- Ley 2/20113, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Los principales objetivos de estos cambios en la política de vivienda van encaminados a la reconversión y reactivación del sector de la construcción que actualmente se encuentra sumido en una profunda

crisis, mejorar considerablemente el estado del parque de viviendas que cuenta con importantes problemas de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética..., así como garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, ya que hoy en día muchas personas tienen serias dificultades para acceder a una vivienda o sobrellevar las deudas hipotecarias.

Tal y como se ha comentado en anteriores apartados, el mercado español de alquiler es muy escaso y, por ello, el nuevo plan estatal tiene como uno de sus principales objetivos reforzarlo y propiciar un cambio de modelo. Un nuevo modelo en el que se facilite el acceso a la vivienda a los sectores de la población con menos recursos, se fomente el alquiler como vía para el acceso a la vivienda y, al mismo tiempo, ofrecer una salida a la gran cantidad de viviendas actualmente desocupadas. Este nuevo modelo que se pretende impulsar se basa también en el fomento de la regeneración y renovación urbanas y de la rehabilitación de edificios, para lograr una mayor calidad y eficiencia de las ciudades y de las construcciones desde un enfoque de sostenibilidad física, económica, social y medioambiental, y con ello, cumplir los compromisos fijados en la Estrategia Europea 2020 respecto a la mejora de la eficiencia energética de los edificios y ciudades.

En la nueva Ley aparece el concepto de *actuaciones sobre el medio urbano*, se define como *aquellas 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 de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos.*^{LXXV}

Para fomentar estas intervenciones sobre el medio urbano, la iniciativa no sólo puede partir de las Administraciones Públicas sino también de los propietarios, incluyendo las *comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y*

^{LXXV} Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Publicada en BOE de 27 de junio.

fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores.^{LXXVI}

En casos de actuación integrada los propietarios también podrán participar en la gestión y la ejecución de las actuaciones, siempre y cuando se hayan constituido como asociaciones administrativas. *Cuando así lo hagan, los propietarios podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos para llevar a cabo las actuaciones sobre el medio urbano.*^{LXXVII}

Cuando se trate de actuaciones de iniciativa pública, las obras podrán ejecutarse directamente por la Administración o a través de concurso público. Con estas medidas se pretende incentivar a los propietarios y a las empresas o entidades de rehabilitación en la iniciativa y ejecución del proceso rehabilitador.

Con la actual Ley del Suelo de 2008 las actuaciones sobre suelo urbano tenían prácticamente las mismas cargas que sobre el suelo urbanizable, lo que hacía que las actuaciones de rehabilitación fueran económicamente inviables. La ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas flexibiliza el régimen jurídico aplicable al suelo urbanizado, reduciendo las cargas aplicables:

- *No todo aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso ligado a una actuación de rehabilitación se considerará plusvalía,*
- *Las posibles plusvalías (por incremento de edificabilidad, densidad o cambios de uso) podrán utilizarse para garantizar la viabilidad*

^{LXXVI} Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Publicada en BOE de 27 de junio.

^{LXXVII} LOZANO CUTANDA, Blanca. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el "agente rehabilitador".

económica de la operación de rehabilitación.^{LXXVIII}

En resumen, para financiar estas actuaciones se permite a las empresas de rehabilitación y a las asociaciones administraciones de los propietarios que reciban compensaciones en forma de incremento de la edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada. Este tipo de vinculación podría suponer un riesgo en el futuro si no se realiza de forma racional, ya que de no hacerlo, dentro de un tiempo se podría tener una ciudad hiperdensa.

La manera propuesta de intervención para la rehabilitación tiene similitudes con la figura del agente urbanizador.

Con la nueva ley también se facilita la realización de obras en las viviendas para mejorar la eficiencia energética de los hogares, como es el cerramiento de terrazas y balcones (permitiendo el aumento de la edificabilidad de las viviendas en este caso) y obras de aislamiento térmico por el exterior, pudiendo ocupar superficies de espacios libres o de dominio público.

Para hacer viables estas actuaciones esta nueva ley facilita que la iniciativa privada intervenga en estas actuaciones con recursos propios a cambio de mayor densidad, de nueva edificabilidad o cambio de usos y mediante la aplicación de economías de escala.

Respecto al parque edificado español, esta nueva ley constata que la Inspección Técnica de Edificios (ITE), que hasta el momento es el único instrumento para diagnosticar el grado de conservación de un edificio, es totalmente insuficiente. Se deroga y se sustituye por el Informe de Evaluación del Edificio.

Sin embargo, esta nueva ley sólo es el comienzo de una necesaria e imperante consecución de cambios. En este nuevo texto normativo sólo se

^{LXXVIII} Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Publicada en BOE de 27 de junio.

perciben un conjunto de pinceladas a favor de la rehabilitación y la regeneración urbanas. Todavía se perciben muchos aspectos que quedan sin resolver de una visión sólida. Este es el caso, por ejemplo, de la financiación, el texto no especifica nada sobre la cantidad de las ayudas públicas para la ejecución de las actuaciones y de los plazos para obtenerlas.

Por otra parte, esta nueva ley presenta una nueva problemática. La extensión del deber de conservación puede llevar a un enfrentamiento entre los propietarios de las viviendas y los agentes privados rehabilitadores, ya que podrían forzar a éstos a unas obras de coste desproporcionado bajo el pretexto de la rehabilitación. En el caso de que se produjera este hecho podría conllevar expropiaciones y traslados forzosos entre otras gravísimas consecuencias. Gran parte de los ámbitos con mayor necesidad de actuaciones de rehabilitación y regeneración son precisamente los que acogen a colectivos más vulnerables y con menos recursos, por ello, es esencial que se tenga especial atención a regular esta problemática para evitar las posibles consecuencias que impedirían un correcto proceso de regeneración urbana.

La rentabilidad y la viabilidad económica de las operaciones de regeneración y rehabilitación urbana no pueden conseguirse con un aumento desproporcionado de los deberes de los propietarios de las viviendas y el cuestionamiento de derechos de realojamiento de sus ocupantes.

Otro punto negativo a destacar en esta ley es la desprotección del espacio público. Por la búsqueda de la rentabilidad de las operaciones, anteriormente comentada, se pretende admitir el aumento indiscriminado de la edificabilidad y densidad para conseguirla, sacrificando el tan importante interés público urbanístico. La conversión de estos espacios en solares edificables indiscriminadamente afectarían gravemente al desarrollo de la convivencia y la sostenibilidad social del barrio, imposibilitando la búsqueda regeneración urbana.

01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
 - 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
 - 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
 - 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
 - 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

04. CONCLUSIONES

- FRACASO DEL MODELO DE DESARROLLO URBANO ACTUAL.

El actual modelo de desarrollo urbano se encuentra totalmente obsoleto. Es totalmente insostenible continuar con un modelo centrado en la creación de la nueva ciudad, consumiendo suelo de manera indiscriminada como si se tratara de un recurso ilimitado (se ha aumentado en veinte años más de un 50% la superficie artificial).

Además de la destrucción de suelos vírgenes, este modelo basado en la conurbación difusa con predominio de las bajas densidades y la vivienda unifamiliar incrementa a grandes niveles las necesidades de transporte con las consiguientes emisiones de CO₂ a la atmósfera, disminuyendo en gran medida el contacto interpersonal impidiendo las relaciones (segregación social) y reduciendo al mínimo la complejidad urbana ya que opta por la fragmentación y la separación de funciones, entre otras muchas consecuencias.

El impacto ambiental producido es muy preocupante debido al creciente consumo de energía Y materiales por el incremento de las distancias y la velocidad del transporte, además de la gran cantidad de producción de residuos.

Se está perdiendo la riqueza de las ciudades compactas, heterogéneas, repletas de diferentes usos, de interacción entre sus habitantes, escasa necesidad de transporte privado por las cortas distancias y la eficiencia del transporte público. Es necesario volver al modelo que ha demostrado sus bondades a lo largo de los siglos en nuestro continente, un modelo mucho más eficiente energéticamente.

- EL FUTURO SE ENCUENTRA EN LA CIUDAD CONSTRUIDA.

El fracaso del actual modelo de desarrollo urbano junto con la actual crisis económica, medioambiental y social que asola nuestro país ha puesto de manifiesto la necesidad de un cambio profundo en la forma de intervenir en la ciudad. Es el momento de actuar sobre la ciudad construida poniendo en valor su pasado, interviniendo sobre su presente y otorgándole un valioso nuevo ciclo de vida para el futuro.

La ciudad construida cuenta con multitud de oportunidades que están a la espera de ser aprovechadas. Como es el caso de numerosos barrios periféricos que fueron construidos en las décadas de los años 60 y 70 para cubrir las necesidades de vivienda que surgieron por la inmigración masiva del campo a la ciudad. Estas barriadas se construyeron con materiales de bajo coste, rápidos tiempos de ejecución, mínimas dotaciones y servicios, bajos o nulos estándares de confort y atendiendo a las necesidades de una tipología de familia que hoy en día es muy diferente. Actualmente, estos barrios se encuentran totalmente obsoletos, se hallan en una situación de vulnerabilidad muy preocupante. Problemas sociales (drogodependencia, segregación social, absentismo escolar, inmigración...), económicos y medioambientales agravan aceleradamente la situación. Estos barrios están esperando que se intervenga sobre ellos atendiendo a todos los niveles para integrarlos en el resto de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Al mismo tiempo, la actuación sobre la ciudad es esencial para frenar el gravísimo deterioro medioambiental que sufre nuestro planeta. Las ciudades son las principales consumidoras de energía, generadoras de residuos y productoras de emisiones nocivas a la atmósfera. Un cambio drástico en las actuaciones debe producirse para modificar su metabolismo y que sean sostenibles para asegurar el futuro de las generaciones futuras.

- ESPAÑA CUENTA CON UN PARQUE EDIFICADO ENVEJECIDO, DEGRADADO, SOBREDIMENSIONADO E INFRAUTILIZADO.

El parque edificado español se encuentra en una situación preocupante de degradación e infrautilización. Los datos ponen de manifiesto este hecho: en España existen alrededor de 650.000 viviendas acabadas, nuevas y sin vender, mientras que el 58% del parque edificado es anterior a 1980 (13.759.266 viviendas) y casi el 21% cuentan con más de 50 años (5.226.133 viviendas).^{LXXIX} Son urgentes intervenciones de rehabilitación, de regeneración y de renovación urbanas para adaptar las edificaciones a los estándares actuales de confort, habitabilidad y accesibilidad, mejorando de una manera muy beneficiosa la eficiencia energética de los edificios.

La ciudad construida nos brinda un extenso y envejecido parque edificado con una imperante necesidad de intervención. El reto para el futuro es devolverle a la ciudad sus valores propios que le han sido arrebatados por el nuevo modelo de desarrollo. Al generar inmensas piezas de nueva ciudad se ha ido abandonando multitud de espacios de la ciudad existente. Estos espacios son ámbitos repletos de posibilidades donde es vital actuar para lograr la cohesión social, la revitalización económica, la mejora medioambiental...

- APOSTAR POR LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL COMO INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN.

La regeneración urbana integral se perfila como el instrumento de intervención en la ciudad más idóneo para el futuro. Tiene como principal objetivo regenerar el tejido urbano con criterios de sostenibilidad social, medioambiental y económica. Es necesario establecer una estrategia de intervención en la que la integralidad de las acciones detengan el deterioro del tejido urbano y social del

^{LXXIX} Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Publicada en BOE de 27 de junio.

barrio, preservando los valores patrimoniales, fortaleciendo la cohesión social y la economía local.

Se trata de una recualificación del espacio y del patrimonio edificado, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, revitalizando el espacio público, mejorando el hábitat urbano, incorporando nuevas dotaciones y comercios para lograr la deseada reactivación.

Para lograr la regeneración no es suficiente la intervención únicamente sobre el espacio físico, es tan o más importante actuar sobre el componente social, económico y medioambiental.

Los procesos de regeneración urbana integral deben partir de un profundo estudio por parte de un equipo multidisciplinar debido a la gran cantidad de factores diferentes intervinientes en el ámbito urbano. Tras el análisis se desarrolla un diagnóstico claro que identifique las oportunidades y las problemáticas del objeto de estudio. A partir del diagnóstico se redacta el plan de actuación con estrategias integrales que potencie las oportunidades y combata las problemáticas. Con la intervención se llevan a cabo las actuaciones siempre de manera coordinada en los diferentes campos. El proceso siempre estará controlado por un sistema de seguimiento y evaluación. Se trata de procesos dilatados en el tiempo, por lo que es esencial fijar objetivos a corto y medio plazo, y modificar las acciones si es necesario ya que el proceso es dinámico.

Los procesos de regeneración urbana integral tienen numerosos beneficios. Se mejora el paisaje urbano, se evita la ocupación de nuevo suelo, se reducen las emisiones, se mejora la eficiencia energética de los edificios, se recupera la cohesión social, se reactiva la economía...

- LA POBLACIÓN: PARTE INDISPENSABLE EN EL PROCESO DE REGENERACIÓN.

Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos es uno de los principales objetivos de la regeneración urbana integral. Y éstos son una parte indispensable para que el proceso fructifique.

Los barrios objeto de intervención son principalmente ámbitos que se caracterizan por los importantes problemas sociales, como segregación social, exclusión de minorías étnicas, drogodependencia... En el proceso deben desarrollarse actuaciones enfocadas a resolver esta problemática y a lograr la cohesión social. Para ello, es muy importante fomentar la participación ciudadana y el asociacionismo. La población debe sentirse parte del proceso, conocer en qué fase se encuentra y ser partícipe de la toma de decisiones.

- FINANCIACIÓN, GESTIÓN, LEGISLACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS AGENTES COMO PRINCIPALES BARRERAS A LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL.

La regeneración urbana integral se enfrenta a importantes barreras para desarrollarse de forma sistematizada.

La escasez de financiación, principalmente privada, si se trata de actuaciones de pequeña escala es muy difícil la atracción de la inversión de agentes privados.

Debe existir una gran coordinación entre los diferentes niveles de la Administración y de los diferentes sectores intervinientes, así como órganos de gestión locales especializados.

Actualmente, es necesaria una normativa específica y bien estructurada que regule los procesos de regeneración y rehabilitación urbana.

Los técnicos carecen de una formación específica, además, tampoco existen muchos materiales y soluciones desarrollados específicamente para la rehabilitación.

- EN LA ACTUALIDAD LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL NO SE DESARROLLA COMO UN INSTRUMENTO DE INTERVENCIÓN SISTEMATIZADO SINO COMO ACTUACIONES AISLADAS EXPERIMENTALES.

Debido a las barreras comentadas anteriormente, hasta el momento sólo se han desarrollado actuaciones aisladas de regeneración urbana integral. Debido a la poca experiencia adquirida en este instrumento de intervención, las actuaciones han sido realizadas de forma experimental.

- ES NECESARIA LA CREACIÓN DE UN SECTOR BIEN ESTRUCTURADO, BIEN GESTIONADO Y APOYADO EN UNA SÓLIDA POLÍTICA Y LEGISLACIÓN DIRIGIDA A LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL.

Para que la regeneración urbana integral se convierta en un instrumento de intervención en la ciudad de forma sistematizada es necesario la formación de un sector de la rehabilitación bien estructurado, con técnicos y profesionales con preparación específica, nuevos materiales y soluciones constructivas recogidos en bases de datos, catálogos de soluciones..

Este sector debe estar apoyado en un política centrada en la regeneración urbana integral con un plan estatal de regeneración urbana y una legislación específica que regule los procesos. A su vez, debe existir una coordinación fluida y constante entre los diferentes niveles de administración y agentes implicados.

Deben introducirse una serie de importantes cambios para que este nuevo instrumento de intervención se consolide y se implante en nuestras ciudades. Todos los importantes cambios son difíciles y necesitan amplios periodos de tiempo. La nueva Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y el plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana (2013-2016) resultan esperanzadores y parecen ser el principio del cambio.

01. Introducción

- 01.1. Descripción del trabajo
- 01.2. Hipótesis de partida
- 01.3. Objetivos
- 01.4. Metodología

02. Caracterización del modelo urbano actual

- 02.1. Consumo ilimitado de suelo
- 02.2. Ciudad compacta versus ciudad dispersa
- 02.3. Obsolescencias urbanas

El caso de las barriadas residenciales construidas en las décadas de los 60 y 70

03. Regeneración urbana integral: un reto para el futuro

- 03.1. Antecedentes
- 03.2. Concepto, objetivos, proceso, escenarios básicos y agentes implicados
- 03.3. Regeneración urbana integrada y sostenibilidad
- 03.4. Marco jurídico: directrices europeas, normativa estatal, autonómica y local
- 03.5. Marco financiero. Sistemas de ayudas y subvenciones
- 03.6. Estudio de casos
 - 03.6.1. San Martín de Porres. Córdoba
 - 03.6.2. Barrio del Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Zaragoza
 - 03.6.3. Barrios Zona Norte. Alicante
- 03.7. Identificación de los rasgos comunes de los casos de estudio
- 03.8. Barreras a la regeneración urbana integral y sus posibles soluciones
- 03.9. Un importante paso: Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016)

04. Conclusiones

05. Bibliografía

05.BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante. Concejalía de Presidencia y Coordinación de Áreas. Alicante. 2008.

APARICIO MOURELO, Ángel, DI NANNI, Roberta. Modelos de gestión de la regeneración urbana. SEPES Entidad Estatal de Suelo. Madrid.

BENÍTEZ, Jorge. Experiencia en barrios: San Martín de Porres, Córdoba. Revista La Ciudad Viva.

BOTEY SERRA, Ramón. Conferencia: La ley de Barrios de Cataluña. Experiencias y resultados de siete años de aplicación. 2011

CABRÉ, Anna, DOMINGO, Andreu i MENACHO, Teresa. Demografía y crecimiento de la población española durante el siglo XX. Procesos Migratorios, economía y personas, pp. 121-138. Almería: Caja Rural Intermediterránea. Cajamar. 2002

CUCHÍ, Albert. Sobre una estrategia para dirigir al sector de la edificación hacia la eficiencia en la emisión de gases de efecto invernadero. Ministerio de la Vivienda, Madrid. Pág. 30. (2007)

CONSORCIO RIBA. La rehabilitación integral de barrios: Un modelo centrado en la ciudadanía. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible. Barcelona. 2010

DE LA CRUZ MERA, Ángela. *La renovación urbana integral: una apuesta de futuro*. Málaga. 2010

DE LA CRUZ MERA, Ángela. *La rehabilitación urbana integral como instrumento para la sostenibilidad*.

DIPUTACIÓN DE BARCELONA. Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios. Barcelona. 2008

DOMÍNGUEZ MÚJICA, Josefina, González Pérez, Jesús M., Parreño Castellano, Juan Manuel. Transformaciones recientes en barrios maduros. Los casos de Palma de Mallorca y las Palmas de Gran Canaria, España. Scripta Nova. Vol. XII, núm. 270 (93). Barcelona. 2008

DRUOT, F., LACATON, A. Y VASSAL, J.P: *Plus*, Gustavo Gili, Barcelona, 2007, 264 pp.

EDWARDS, B. Guía básica de la sostenibilidad, Ed. Gustavo Gili, Barcelona. 2001

FARIÑA, J. y NAREDO, J.M. (directores): *Libro Blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*, Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica, Ministerio de la Vivienda del Gobierno Español, Madrid, 2010.

FERRER i AIXALÀ, A. et al: *El teixits edificats: transformació i permanència*, en Papers. Regió Metropolitana de Barcelona, n° 15 diciembre 1993, pp. 68

FUNDACIÓ CARLES PI I SUNYER: *Urbanisme i barris en dificultat. El cas de La Mina*, Jornada-Seminario Aula Barcelona, Barcelona, 2004, 212 pp.

GARCÍA FERRANDO, Lidia. *Retos par un nuevo modelo de intervención en barrios: la Ley de Barrios de Cataluña. Cambios en las políticas de regeneración urbana*. Scripta Nova. Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (58).2004

HERNÁNDEZ AJA, Agustín. Análisis de los estándares de calidad urbana en el planeamiento de las ciudades españolas Ed. Instituto Juan de Herrera. Madrid (1995). Pág. 9

HERNÁNDEZ AJA, Agustín. "Áreas vulnerables en el centro de Madrid". Cuadernos de Investigación Urbanística, no 53. Instituto Juan de Herrera, p.5.2007

HERNÁNDEZ AJA, Agustín, VELÁZQUEZ VALORIA, Isabel, VERDAGUER VIANA-CÁRDENAS, Carlos. *Ecobarrios para ciudades mejores*. Madrid, Ministerio de Vivienda. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, XLI (161- 162). 2009

INURRIETA BERUETE, Alejandro. Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional. 2007

JHONSON-MARSHALL, P.: *Rebuilding cities*, Edinburgh University Press, Edinburgh, 1966, pp. 374

JUNTA DE ANDALUCÍA: *La Regeneración urbana*. Barrios, Monográfico de la Revista "La ciudad Viva" n°4, 2010, 71pp.

JUNTA DE ANDALUCÍA: *Obsolescencia urbana*. El caso de las barriadas residenciales, Monográfico de la Revista "La ciudad Viva" n°3, 2010, 68 pp.

LACATON, F., VASSAL, J. Plus: la vivienda colectiva: territorio de excepción. Barcelona: Gustavo Gili D.L. 2007.

LLANA, Juan. Jornadas de Revitalización Urbana del Picarral. Por un barrio más habitable. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. Zaragoza. 2008.

LEAL MALDONADO, J.L (coo.): Rehabilitación de viviendas y renovación urbana en las grandes ciudades europeas, Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 2008, 91 pp

LÓPEZ DE LUCIO, R. (a cargo de): Madrid 1979/1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos. Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, 1999, 426 pp.

LÓPEZ VILLANUEVA, Cristina, PUJADAS RUBIES, Isabel. Transformaciones sociodemográficas y territoriales de los hogares unipersonales en España. Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles n°55. 2001

LUXÁN DE, Margarita "La perspectiva integral de la rehabilitación urbana" Actas del Congreso Nacional del Medio Ambiente CONAMA 9. SD-mviv. La rehabilitación urbana integral. Los barrios periféricos. Ministerio de Vivienda. Pág 46. (2008)

MARTÍNEZ, Emilio. *Oportunidad y alcance de la participación juvenil en la planificación urbana en España*. Scripta Nova. Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (118). 2008

MARCO SERRANO, Empar. *Análisis de la normativa de hormigón armado en España y la influencia de los investigadores españoles desde 1939 a 1973. Aplicación de la técnica constructiva en la ciudad de Valencia*. Tesis doctoral inédita. Departamento de Construcciones Arquitectónicas. Universidad Politécnica de Valencia, 2012, 571 pp.

MINISTERIO DE FOMENTO: *La desigualdad urbana en España*, DG de Programación económica y presupuestaria, Centro de publicaciones, Madrid, 2000, 194 pp.

MINISTERIO DE FOMENTO: Análisis urbanístico de barrios vulnerables en España. Sobre la Vulnerabilidad Urbana. Madrid. 2008

MINISTERIO DE FOMENTO. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las grandes Áreas Urbanas españolas 2012. Madrid. 2012

MINISTERIO DE VIVIENDA. *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas en España 2006*. Madrid: Ministerio de la Vivienda. 2006

MONGIL JUÁREZ, David. Intervención integral en barrios: conceptos, instrumentos y elementos de mejora. Ciudades 13.pp 139-161. Universidad de Valladolid. Valladolid. 2010

NAREDO, José Manuel. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. Boletín CF+S, 44, pp. 13-27. Recurso electrónico en línea: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>. Madrid. 2010

NUCETE ÁLVAREZ, Evangelina (Coo.): Potencial de ahorro energético y de reducción de emisiones de CO2 del parque residencial existente en España en 2020. Madrid: WWF/Adena. 2010.

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de renovación y revitalización del barrio de Picarral-Balsas de Ebro Viejo. Jornadas de regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación de edificios existentes. Valencia. 2010.

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS. Plan de Barrio del Picarral. SMZV. Zaragoza. 2009

PUYOL ANTOLÍN, Rafael. La población española. Madrid :Síntesis. 1996

RAMÍREZ PACHECO, Silvia. Conferencia Urban Barrios de la Zona Norte. Alicante. Seminario Regeneración Urbana Integrada: Cohesión Social, Responsabilidad ambiental e Integración Urbana. Madrid. Octubre 2012

RAMÍREZ, Tomás. Un barrio salvado por ayudas oficiales. La Verdad. Alicante. 04 de Marzo de 2012.

RODRÍGUEZ GALADÍ, José I., SALMERÓN ESCOBAR, Federico. Rehabilitación integral de los centros históricos andaluces. Sb10mad Sustainable Buildinding Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010.

RUEDA, Salvador. Modelos de ciudad más sostenible: estrategias para competir. Ciudad para la sociedad del siglo XXI. Valencia: CTAV:Ícaro. 2001

ROGERS, Richard, GUMUCHDJIAN, Philip. Ciudades para un pequeño planeta. Barcelona: Gustavo Gili, 2000.

RUBIO DEL VAL, J. Conferencia CONAMA 9: "Estrategias de Rehabilitación Urbana en España. Potencial de ahorro energético en Rehabilitación". 2008

RUBIO DEL VAL, Juan. Luces y sombras de la rehabilitación urbana en España. Repaso crítico. En: Congreso Internacional Rehabilitación y Sostenibilidad. El futuro es posible. (Barcelona 4-6 de octubre de 2010)

RUBIO DEL VAL, Juan. Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación. Informes de la Construcción. CSIC. Vol. 63, EXTRA, 5-20. 2011

RUIZ PALOMEQUE, Luis Gerardo, RUBIO DEL VAL, Juan. Nuevas Propuestas de Rehabilitación Urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. Zaragoza: Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza. 2006

SALMERÓN ESCOBAR, Federico, RODRÍGUEZ GALADÍ, José I. Rehabilitación integral de los barrios andaluces. Sb10mad Sustainable Building Conference. Edificación Sostenible. Revitalización y rehabilitación de barrios. Madrid. 28-30 abril 2010

SOROLLA, Antoni. El modelo de gestión de regeneración urbana y rehabilitación. La experiencia de Barcelona. Congreso Rehabilitación y Sostenibilidad. El Futuro es posible. Barcelona. 2010

SOTO FRANCÉS, Laura. Experiencia en evaluación energética de edificio rehabilitados:
Barrio Juan XXIII de la zona Norte de Alicante. Jornada técnica: Regeneración urbana integral, revitalización de barrios y rehabilitación energética de edificios existentes. Nuevas estrategias y modelos de gestión inteligentes. IVE. Valencia. Abril 2011.

TEMES CORDOVEZ, R.: El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 2007, 754 pp.

VALENZUELA RUBIO, Manuel. Ciudad y sostenibilidad. El mayor reto urbano del siglo XXI. Lurralde. Inves. Espac. 32 (2009), p. 404-436.

VALERO RAMOS, Elisa. Reciclaje de polígonos industriales, una alternativa sostenible. En: Congreso SB10mad. Edificación Sostenible, Revitalización y Rehabilitación de Barrios. Madrid. 28-29 Abril 2010

VELÁZQUEZ VALORIA, Isabela, VERDAGUER VIANA CÁRDENAS, Carlos. Regeneración Urbana Integral. SEPES Entidad Estatal de Suelo. Madrid

VINUESA ANGULO, Julio. *La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible*. Scripta Nova. Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (39). 2008

YERPES, José. San Martín de Porres, el renacimiento de un barrio de Córdoba. Revista Sierra Albarrana, medio ambiente y sociedad. Número 126. Junio-Julio 2010.

Bibliografía legislativa

Carta de Leipzig Sobre Ciudades Europeas Sostenibles. 2007.

Declaración de Toledo. 2010.

Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Publicada en BOE de 27 de junio.

Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León.

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio de 1983.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

