



## REHABILITACIÓN URBANÍSTICA. LA PANDEMIA EVIDENCIA LA VULNERABILIDAD URBANÍSTICA DE MADRID



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

24 de septiembre de 2020

### [REHABILITACIÓN URBANÍSTICA](#)

#### [El agente rehabilitador y edificador.](#)

La duda está en decidir entre un proceso de rehabilitación urbanística o un proceso mixto público privado que implique la demolición de viviendas antiguas e insalubres con la construcción masiva residencial con reserva de vivienda social. Los expertos apuntan a los problemas del hacinamiento, cuestión recurrente ante los tribunales por denuncias de las comunidades de vecinos.

El problema de la vulnerabilidad urbana, o de barrios con síntomas de desfavorecimiento, no es un problema nuevo, ya en los años ochenta se inician en las ciudades actuaciones de rehabilitación urbana en barrios con problemas de déficit de equipamientos, infraestructuras y baja calidad de las viviendas. Madrid desarrolló una de las operaciones de renovación urbana más importantes de Europa, el Programa de Barrios en Remodelación (1979), que afectó a muchos polígonos públicos de vivienda edificados entre los años sesenta y setenta para el alojamiento de la llegada masiva de inmigrantes procedentes de áreas rurales. Tras este programa se llevaron a cabo otras actuaciones, algunas de carácter parcial, como el Programa Municipal de Reurbanización de Colonias y Barrios, orientado fundamentalmente a la mejora del espacio público, o los Convenios suscritos entre el IVIMA y el Ayuntamiento de Madrid para reurbanizar polígonos realizados por el INV y ceder la propiedad del suelo al Ayuntamiento. Pero, sin duda, las actuaciones de mayor impacto por su carácter integral y su capacidad para atraer recursos de diferentes administraciones e incluso de Programas de la Unión Europea, han sido las que han tenido lugar con la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral y Preferente, delimitadas en un principio en el Centro

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Histórico de Madrid y en los últimos años extendidas a algunos barrios de la periferia.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, las disparidades sociales internas en las ciudades han seguido acrecentándose en los últimos años e incluso se han agravado. Las grandes ciudades han funcionado como focos de atracción de actividad económica, cultural y científica, con grandes desequilibrios territoriales y porcentajes muy elevados de población excluida. Han surgido barrios que han visto incrementar los desequilibrios territoriales por cambios en las estructuras económicas y sociales y la globalización. Se trata de ámbitos donde coinciden altas tasas de población desocupada, población envejecida e inmigrantes, en ocasiones con convivencia conflictiva entre grupos sociales, con problemas de obsolescencia de la edificación y escaso atractivo de los espacios públicos. Esta situación contrasta con la de los barrios centrales que han experimentado una transformación hacia lugares más atractivos para el turismo, para las actividades económicas de centralidad, el ocio y la cultura, a lo que han contribuido las operaciones de remodelación física de considerable inversión pública. A su vez, el proceso de descentralización de las grandes ciudades ha derivado en el surgimiento de nuevos polos regionales y metropolitanos de actividad y de residencia para población joven, que han contribuido a que las periferias urbanas acentúen el proceso de declive.

La cuestión fundamental que inspira los nuevos planteamientos para la regeneración de barrios proviene de la recomendación expresada de manera determinante en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (2007), en relación a la necesidad de hacer un mayor uso de políticas integradas de desarrollo urbano y de prestar especial atención a los barrios menos favorecidos en el contexto global de la ciudad.

Ello hace referencia al desarrollo de procesos en que se coordinen los aspectos espaciales, que conllevan actuaciones para la mejora del medio ambiente físico, con el desarrollo de políticas educativas, sociales y de empleo que mejoren la competitividad y crecimiento de los barrios a la vez que contribuyen a reducir las desigualdades entre los mismos.

En el municipio de Madrid, las áreas identificadas como vulnerables en el año 2016, donde se deben concentrar los esfuerzos de la rehabilitación, suponen un total de 109 ámbitos con una superficie de 3.546 Has que afectan 1.198.326 habitantes, lo que representa el 38 % de la población municipal. (INFORME ADJUNTO).

Según José María Ezquiaga, profesor de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y antiguo decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, en declaraciones al periódico el Español, hay una serie de barrios de Madrid, entre los cuales están Puente de Vallecas, Tetuán, Valdeacederas, Usera, etc., que se fueron creando a principios del siglo XX, antes de la Guerra Civil, como urbanizaciones espontáneas, sin plan urbanístico, alrededor de las principales carreteras que salían de Madrid. "Puente de Vallecas era la carretera de Alcalá,



Usera la de Andalucía y Tetuán la de Francia, pero hay muchas más”, señala. Estos barrios se crearon originariamente con viviendas para la clase obrera emigrante española de la época. “En muchos casos, el emigrante compraba el suelo, barato porque no tenía plan ni infraestructuras de ningún tipo, y autoconstruía su vivienda; eso explica también por qué las calles son tan estrechas”, apunta José María Ezquiaga.

El segundo gran movimiento migratorio hacia Madrid llegó durante la posguerra. “Ante la avalancha de población que abandonaba el medio rural y venía a trabajar a Madrid y la alta natalidad que había, de repente se hizo necesario dar vivienda a toda esa nueva población de clase obrera que no tenía demasiados recursos, y había que hacerlo de una forma rápida”, describe Antonio Giraldo, urbanista y miembro del grupo socialista en el Congreso de los Diputados.

Aquí surgieron los grandes polígonos de vivienda social que terminaron de unir Madrid con los pueblos cercanos como eran Carabanchel, Vicálvaro, Vallecas o Fuencarral. El pueblo grande se convirtió en una metrópoli. “Los primeros, de los años 40 y 50, eran viviendas diminutas (de 35-60 m<sup>2</sup>) que en muchos casos siguen intactos”, apunta el profesor de la UPM.

Además, en los años 50 y 60 se levantaron barrios de chabolas por todo el cinturón de la capital. “Varias decenas de miles de chabolas puras, estilo favela, pero fueron realojados gracias a un gran operación que se hizo al comienzo de la democracia”, describe José María Ezquiaga. En ese momento, se dio la paradoja de que los chabolistas que pasaron a estar en unas viviendas más dignas que sus antecesores que habían ocupado Puente de Vallecas, Carabanchel, Usera, etc.

“Estamos pagando los errores de algo mal hecho hace casi un siglo y que se ha ido perpetuando”, asegura José María Ezquiaga.

“A largo plazo tenemos que tomar medidas contra él porque nos pasa como en el siglo XIX, cuando un barrio enfermaba de cólera lo hacía la ciudad entera”, advierte José María Ezquiaga. Por tanto, ahonda, “no es un problema de un grupo social, mayores o inmigrantes, sino de toda la comunidad porque la salud no tiene barreras”.

De hecho, el profesor de la UPM y también Premio Nacional de Urbanismo, recuerda todo este debate estuvo muy de moda en los años 30, con la tuberculosis, cuando los médicos insistían en que la vivienda (luz, ventilación, habitabilidad, etc.), es un tema clave para la salud. “Empezó toda esta revolución que ha dado lugar a las casas contemporáneas luminosas, con ventilación, etc., pero después de los antibióticos, parece que dejó de importar tanto”, lamenta.

Una de las claves de la expansión de la pandemia en los barrios al sur de la M-30 es el hacinamiento. Para luchar contra él, José María Ezquiaga propone favorecer vivienda pública en alquiler para “esponjar” los barrios. “La clave es esponjar,



que donde viven dos familias en una casa, una de ellas tenga la oportunidad de alquilar otra vivienda distinta”, explica.



## REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DEL PLAN ARRUR



Desde junio de 2020, los vecinos de Fuencarral, Usera, San Blas, Vicálvaro y Barajas ya pueden solicitar las ayudas a la rehabilitación de viviendas del Plan ARRUR

El 18 de junio entraron en vigor las nuevas ayudas a la rehabilitación para la ciudad de Madrid del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, conocidas como ARRUR. Los vecinos que residen en seis barrios de la capital pueden solicitar desde ese día estas subvenciones en la EMVS, que es la entidad gestora que las tramita. Se trata de los barrios de Poblado Dirigido de Fuencarral (Fuencarral-El Pardo), Meseta de Orcasitas (Usera), Poblado Dirigido de Orcasitas (Usera), Simancas (San Blas-Canillejas), Ambroz (Vicálvaro) y barrio del Aeropuerto (Barajas), donde residen 23.000 familias.

Otros tres barrios de Madrid, Colonia de Vallecas (Puente de Vallecas), Gran San Blas (San Blas-Canillejas) y la Colonia Loyola y Virgen de la Inmaculada (Carabanchel), también pueden solicitar estas ayudas desde febrero, ya que en estas zonas entraron antes en vigor. La inversión total del Programa ARRUR supera los 41 millones de euros. Las áreas beneficiadas albergan más de 4.900 edificios y casi 42.000 viviendas. La estimación inicial es que las ayudas lleguen a 1.400 viviendas. Este previsto que el programa genere más de 2.300 empleos entre directos e indirectos.

Para informar de estas subvenciones y de otras, el Ayuntamiento de Madrid ha firmado un protocolo de colaboración con la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid (Concovi), el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) para que estas entidades colaboren en la divulgación de los distintos planes de ayudas a la rehabilitación que actualmente pueden solicitar los vecinos de la capital. El protocolo lo ha firmado Mariano Fuentes, delegado del Área de Desarrollo Urbano; Álvaro González, concejal delegado de Vivienda; Juan Francisco Casares, presidente de Concovi; Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid, y Jerónimo Escalera, presidente de AVS Madrid. Al acto también ha asistido el consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), Diego Lozano.

El objetivo de este protocolo es que Concovi, CAF y AVS, que tienen un contacto fluido con las asociaciones vecinales, colaboren con el Ayuntamiento, en concreto con el Área Delegada de Vivienda, en la divulgación y asesoramiento de los distintos planes de rehabilitación, así como en la concienciación del papel activo que debe jugar hoy en día la regeneración del parque residencial de la capital.



"La firma de este convenio es un paso más en la acción de Gobierno del Área de Desarrollo Urbano hacia la regeneración y la rehabilitación del parque residencial madrileño. Para nosotros, y así nos lo fijamos como objetivo, la rehabilitación es una prioridad urbanística por los enormes beneficios sociales y económicos que genera para los vecinos, los barrios y la ciudad en su conjunto. Con este convenio facilitamos la vida a todos los madrileños que quieran informarse sobre los distintos planes y ayudas vigentes a través del asesoramiento de las entidades firmantes. Nuestro Ayuntamiento, como siempre hemos dicho, debe ser una administración eficiente que acompañe a los madrileños en lugar de ponerles trabas", ha señalado el delegado del Área de Desarrollo Urbano, Mariano Fuentes.

Para el concejal delegado de Vivienda, Álvaro González, "es importante que se conozcan de manera ágil y sencilla todos los planes de rehabilitación que tenemos en marcha. Por eso queremos agradecer a Concovi, CAF y AVS su colaboración asesorando a los vecinos sobre las condiciones de todas estas ayudas y la documentación que deben aportar si quieren solicitarlas. Este es otro buen ejemplo de la colaboración público-privada, que en este caso redunda en el beneficio de los madrileños".

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó en 2019 la firma de 18 convenios para la rehabilitación de las áreas de regeneración y renovación urbana de 18 barrios en 23 municipios de la región, que permitirán reformas en 4.207 viviendas. Esta operación requerirá la colaboración de los propios vecinos, los consistorios afectados, el Ejecutivo regional y el Ministerio de Fomento.

Los acuerdos suponen la realización de obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano por importe de 66.130.826,01 euros, que se financian conjuntamente por las administraciones públicas intervinientes y por parte de los vecinos que reformen sus viviendas, correspondiendo al Plan Estatal de Vivienda 26.911.816,01 euros; a los ayuntamientos, 10.444.510,00 euros, y a los particulares, 28.774.500,00 euros.

Estos convenios se enmarcan en el programa de Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas (ARRUR), que permite la financiación conjunta de la rehabilitación de edificios; viviendas, incluidas las unifamiliares como es el caso de varios de los barrios de esta operación; la urbanización y reurbanización de espacios públicos; y, en su caso, de la edificación en sustitución de edificios o viviendas demolidos en estas áreas previamente delimitadas.

Los acuerdos atañen en Madrid capital a los barrios de Ambroz, en el distrito de Vicálvaro; Colonias de Vallecas, en Puente de Vallecas; Gran San Blas y Simancas en el distrito de San Blas-Canillejas; Colonia Loyola y Virgen de la Inmaculada, en el distrito de Carabanchel; Poblado dirigido de Fuencarral, en



Fuencarral-El Pardo; y Poblado dirigido de Orcasitas y Meseta de Orcasitas, en Usera.

Los otros municipios con barrios implicados en esta importante operación de renovación del parque de viviendas, edificios y espacios urbanos son: la zona centro de Alcobendas; San José de Valderas, en Alcorcón; Las Aves, en Aranjuez; la estación y la zona del casco, en Coslada; del Arroyo en Fuenlabrada; barrio de las Margaritas y Fátima en La Alhóndiga, de Getafe; barrio de la Estación, en Navalcarnero; Covivar, en Rivas-Vaciamadrid; Torrejón residencial, en Torrejón de Ardoz; y la zona denominada Valle del Lozoya, que engloba a los municipios de Braojos, Buitrago del Lozoya, Cabanillas de la Sierra, Canencia, Gascones, Horcajo de la Sierra-Aoslos, Navalafuente, Piñueca-Gandullas, Robregordo, La Serna del Monte, Somosierra, Valdemanco y Villavieja del Lozoya.

Las actuaciones que son objeto de subvención en este proyecto incluyen desde la mejora de las condiciones estructurales y funcionales de los edificios a la habitabilidad de las viviendas. Igualmente, se introducirán medidas dirigidas al ahorro y la eficiencia energética como el aislamiento en fachadas, carpinterías y cristalerías, calefacción y refrigeración y agua caliente. Además, se incorporarán las energías renovables y se llevará a cabo la adaptación a medidas de evacuación, seguridad y protección contra incendios.

También forman parte del proyecto las mejoras en eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación del edificio o de la parcela, generalizando por ejemplo la iluminación LED, la instalación de sistemas de control de encendido y la regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

Se subvencionarán mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela, o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

## PLANES ESPECIALES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

En diciembre de 2018, el Área de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid ha redactado Planes Especiales para la Mejora de la Calidad Ambiental de espacios urbanos deteriorados en sesenta barrios de la periferia de la ciudad, que suman una superficie total de 647 hectáreas.

Los ámbitos de intervención se encuentran en los distritos de Fuencarral-El Pardo, Carabanchel, Latina, Usera, Villaverde, Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Moncloa-Aravaca, San Blas, Ciudad Lineal, Moratalaz, Vicálvaro y Hortaleza.



Los Planes Especiales proponen actuaciones sobre los espacios libres de edificación para mejorar el paisaje urbano, señala en una nota de prensa el Consistorio madrileño.



Estos barrios forman parte del mapa de Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRU), elaborado a través del Plan Madrid Recupera.



El objetivo del Plan Madrid Recupera es contribuir al desarrollo integral de los barrios mediante la mejora de la movilidad, el espacio público, la rehabilitación de edificios y la difusión de la centralidad hacia la periferia.

Los suelos ubicados en 53 de los 60 barrios donde se prevé intervenir, pertenecen a la Comunidad de Madrid, mientras que en los siete ámbitos restantes los terrenos son de propiedad privada.

En el caso de los terrenos privados, el Ayuntamiento iniciará procesos para formalizar cesiones pendientes de materializar de planeamientos anteriores, dado que la obtención de los suelos es un paso necesario para la creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía.

Hasta ahora, se ha redactado un Plan Especial para los 53 ámbitos propiedad de la Agencia de Vivienda Social y siete planes para cada barrio seleccionado con suelos de titularidad privada.

Los Planes Especiales ya redactados se han centrado en barrios como Gran San Blas, Orcasitas, Entrevías, Palomeras, Manoteras o La Elipa, además de otras colonias como Urpisa, Virgen de la Inmaculada, Valdezarza, Puerto Chico o Quinta del Pilar, en su mayoría levantados en la periferia urbana, con edificaciones de escasa calidad y con espacios libres muy deficitarios.

Se trata de un primer paso de una actuación más amplia que se extenderá a otros ámbitos y que se desarrollaría en fases sucesivas, para completar la regularización de los suelos y la mejora de barrios en el conjunto del municipio.

Estas primeras actuaciones servirán para ensayar acciones jurídicas para que el Ayuntamiento pueda disponer del suelo con el fin de poder acometer las obras de renovación y urbanización.

Dentro de este proceso de atención integral a los barrios más desfavorecidos, el Área de Desarrollo Urbano Sostenible está trabajando en un Plan Especial que afecta a barrios en los que la Agencia de Vivienda Social (antes IVIMA) levantó viviendas públicas en los años cincuenta y sesenta y que ocupan 582 hectáreas de suelo urbano consolidado, de los que más de 190 hectáreas son espacios libres de edificación.

En 1993 se suscribió el primero de los trece convenios de cooperación entre el entonces IVIMA y la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de



Madrid para la recepción y cesión de obras de urbanización de polígonos del IVIMA a favor del Ayuntamiento. El último de los convenios se firmó en 2007.



Las obras de urbanización se llevaron a cabo con criterios acordes a los tiempos, hoy muchas veces desfasados, pero no se materializó la cesión de los espacios libres. A día de hoy presentan un estado de conservación y urbanización bastante deficitario.



El objetivo del nuevo Plan Especial para la Mejora de la Calidad Ambiental en estos ámbitos de propiedad de la Agencia de Vivienda Social es la materialización de aquellos compromisos de cesión, con la inscripción de los espacios libres en el Patrimonio Municipal del Suelo.

Esto posibilitará la mejora de la urbanización y la accesibilidad, la creación de espacios de relación para los vecinos, y la determinación clara de las obligaciones de conservación y urbanización entre las administraciones y los particulares.

Por ejemplo, la Colonia de Pan Bendito, situada en el distrito de Carabanchel, levantada en los años 1957 y 1963, y compuesta por grandes manzanas, presenta una elevada proporción de espacio libre peatonal cuya titularidad es de la Comunidad de Madrid.

En el año 2000, se hizo una rehabilitación de toda la trama urbana y de los espacios interbloques.

Sin embargo, a día de hoy, la escasa conservación de los espacios libres pone de relieve la necesidad de una nueva intervención para dignificar la imagen del barrio.

El Ayuntamiento está trabajando en la obtención de la titularidad de los suelos para poder acometer las obras necesarias que demandan los vecinos.

Expediente: 711/2016/04486

Fecha: 21 de marzo de 2016

## **MAPA DE ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE IDENTIFICACIÓN DE “ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)” EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE COHESIÓN TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MADRID**

## **INTRODUCCIÓN**

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015, constituye la referencia legal básica para enmarcar las políticas públicas en materia de ordenación urbana y territorial. Así, establece **el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible** como el que debe guiar las políticas relativas a la ordenación y regulación del suelo (art.3), además explicita que esto debe realizarse mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes (art.1).

El art. 2 define las **actuaciones sobre el medio urbano** como las *que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de otros previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

Además, bajo el principio de desarrollo sostenible, la ley enuncia la necesidad de armonizar *los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y oportunidades, la salud y seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.*

Es el requerimiento de **cohesión social** el que cobra mayor importancia en las políticas de distribución de ayudas municipales, de tal manera, que la falta de recursos de los ciudadanos no produzca una merma en los derechos ciudadanos (art.5) *a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.*

Es voluntad del actual equipo de gobierno, según se enuncia en el programa de gobierno, acercar la política a los barrios, para fortalecer las facetas de la vida urbana en un entorno de proximidad a la residencia. También que se afronte la integración y reequilibrio interterritorial, redirigiendo los procesos de transformación urbana que están produciendo espacios de exclusión a la vez que otros espacios están sometidos a fuertes dinámicas de mercado, dando lugar a segregación social y funcional a gran escala.

La identificación de un territorio común donde hacer converger los esfuerzos de inversión municipal y de ayudas públicas a la población en diferentes sectores, vivienda, empleo, ayuda social es el método que se ha querido utilizar desde este primer año de legislatura para contribuir al reequilibrio territorial de la ciudad.

La **Estrategia de Regeneración Urbana** que desarrolla el AGDUS pretende incidir especialmente en los barrios o áreas más vulnerables. Esta vulnerabilidad se define en el territorio desde la simultaneidad de diferentes factores de desequilibrio social, económico y físico y desde la comparativa de los barrios con los valores medios municipales.

Así en estas áreas se dan índices más elevados respecto a la media municipal de envejecimiento, de población sin estudios o presencia de estratos sociales más bajos, por contar con valores más elevados de paro o de población sin estudios.

Se concentran, además, las edificaciones con peores prestaciones por estar construidas con anterioridad a las primeras normas sobre aislamiento en edificios y contar con una baja calidad edificatoria, ya que presentan valores inferiores respecto a la media municipal de superficie construida de vivienda y de valor catastral.

El problema de la vulnerabilidad urbana, o de barrios con síntomas de desfavorecimiento, no es un problema nuevo, ya en los años ochenta se inician en las ciudades actuaciones de rehabilitación urbana en barrios con problemas de déficit de equipamientos, infraestructuras y baja calidad de las viviendas impulsados en gran medida por reivindicaciones de la población a los nuevos ayuntamientos democráticos. Madrid desarrolla una de las operaciones de renovación urbana más importantes de Europa, el *Programa de Barrios en Remodelación* (1979), que afectó a muchos polígonos públicos de vivienda edificados entre los años sesenta y setenta para el alojamiento de la llegada masiva de inmigrantes procedentes de áreas rurales. Tras este programa se llevaron a cabo otras actuaciones, algunas de carácter parcial, como el *Programa Municipal de Reurbanización de Colonias y Barrios*, orientado fundamentalmente a la mejora del espacio público, o los *Convenios suscritos entre el IVIMA y el Ayuntamiento de Madrid* para reurbanizar polígonos realizados por el INV y ceder la propiedad del suelo al Ayuntamiento. Pero, sin duda, las actuaciones de mayor impacto por su carácter integral y su capacidad para atraer recursos de diferentes administraciones e incluso de Programas de la Unión Europea, han sido las que han tenido lugar con la declaración de *Áreas de Rehabilitación Integral y Preferente*, delimitadas en un principio en el Centro Histórico de Madrid y en los últimos años extendidas a algunos barrios de la periferia.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, las disparidades sociales internas en las ciudades han seguido acrecentándose en los últimos años e incluso se han agravado. Las grandes ciudades han funcionado como focos de atracción de actividad económica, cultural y científica, con grandes desequilibrios territoriales y porcentajes muy elevados de población excluida. Han surgido barrios que han visto incrementar los desequilibrios territoriales por cambios en las estructuras económicas y sociales y la globalización. Se trata de ámbitos donde coinciden altas tasas de población desocupada, población envejecida e inmigrantes, en ocasiones con convivencia conflictiva entre grupos sociales, con problemas de obsolescencia de la edificación y escaso atractivo de los espacios públicos. Esta situación contrasta con la de los barrios centrales que han experimentado una transformación hacia lugares más atractivos para el turismo, para las actividades económicas de centralidad, el ocio y la cultura, a lo que han contribuido las operaciones de remodelación física de considerable inversión pública. A su vez, el proceso de descentralización de las grandes ciudades ha derivado en el surgimiento de nuevos polos regionales y metropolitanos de actividad y de residencia para población joven, que han contribuido a que las periferias urbanas acentúen el proceso de declive.

La cuestión fundamental que inspira los nuevos planteamientos para la regeneración de barrios proviene de la recomendación expresada de manera determinante en la *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles* (2007), en relación a la necesidad de hacer un mayor uso de políticas integradas de desarrollo urbano y de prestar especial atención a los barrios menos favorecidos en el contexto global de la ciudad.

Ello hace referencia al desarrollo de procesos en que se coordinen los aspectos espaciales, que conlleven actuaciones para la mejora del medio ambiente físico, con el desarrollo de políticas educativas, sociales y de empleo que mejoren la competitividad y crecimiento de los barrios a la vez que contribuyen a reducir las desigualdades entre los mismos.

En el municipio de Madrid, las áreas identificadas como vulnerables, donde se deben concentrar los esfuerzos de la rehabilitación, suponen un total de 109 ámbitos con una superficie de 3.546 Has que afectan 1.198.326 habitantes, lo que representa el 38 % de la población municipal.

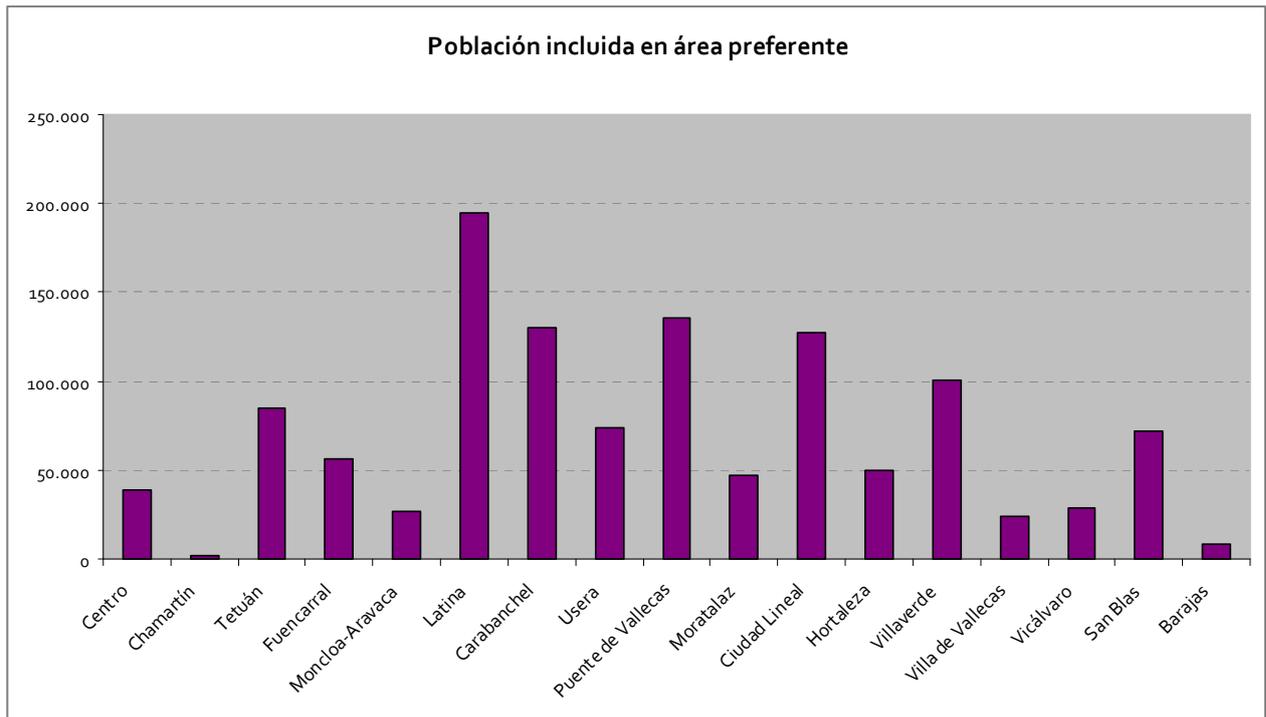
A) **DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y LISTADO DE ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)**

## 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

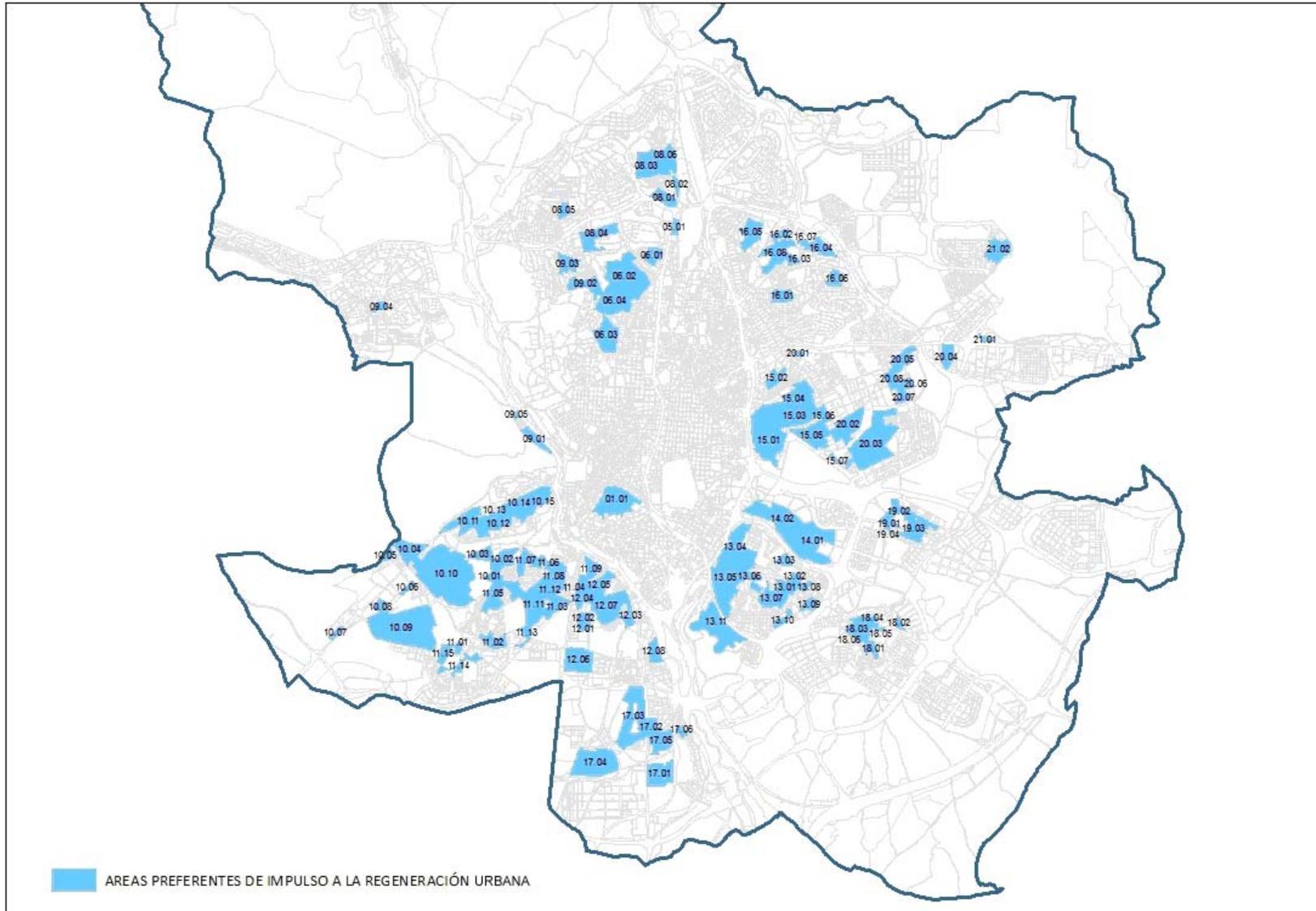
El ámbito delimitado como áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU) abarca una superficie de 3.546 Has y una población de 1.198.326 habitantes, que representa el 38% de la población municipal. La distribución por distritos es la siguiente:

DISTRITOS	Nº POLÍGONOS	SUPERFICIE (HAS)	POBLACIÓN ÁREA (HAB)	POBLACIÓN DISTRITO	% POB. VUL.
Centro	1	70,8	38.537	131.106	29,4%
Chamartín	1	7,6	1.388	141.435	1%
Tetuán	4	225,1	84.442	150.860	55,9%
Fuencarral	6	164,5	56.123	232.889	24,1%
Moncloa-Aravaca	5	86,3	26.938	115.901	23,2%
Latina	15	652,2	194.972	234.222	83,2%
Carabanchel	15	351,4	130.472	240.230	54,3%
Usera	8	217,8	73.488	132.744	55,3%
Puente de Vallecas	11	377,8	135.312	226.135	59,8%
Moratalaz	2	178,2	47.034	94.813	49,6%
Ciudad Lineal	7	319,7	127.413	211.736	60,2%
Hortaleza	8	167,9	49.497	174.343	28,4%
Villaverde	6	279,7	100.443	140.599	71,4%
Villa de Vallecas	6	67,67	24.266	99.636	24,3%
Vicálvaro	4	78,11	28.170	69.363	40,6%
San Blas	8	260,4	71.690	152.447	47,1%
Barajas	2	40,9	8.141	45.747	17,8%
MUNICIPIO	109	3.546	1.198.326	3.141.991	38%

El distrito con mayor población absoluta incluida en estas áreas es Latina seguido de Puente de Vallecas, Carabanchel y Ciudad Lineal, con valores similares en torno a 300 Has y 130.000 habitantes, y del grupo de Villaverde, Tetuán, Usera y San Blas donde las áreas delimitadas afectarían a una población entre 100.000-70.000 habitantes.



Además del mapa de conjunto de la geografía de las áreas identificadas se adjunta un anexo con la delimitación precisa de cada una de ellas.



## 2. LISTADO DE ÁREAS PREFERENTES DE IMPULSO A LA REGENERACIÓN URBANA (APIRU)

01.01 - BARRIO DE EMBAJADORES  
05.01 - COLONIA SAN CRISTOBAL  
06.01 - VENTILLA  
06.02 - VALDEACEDERAS  
06.03 - BELLAS VISTAS  
06.04 - BERRUGUETE  
08.01 - COLONIA VIRGEN DE BEGOÑA  
08.02 - POBLADOS A Y B DE FUENCARRAL  
08.03 - POBLADO DIRIGIDO FUENCARRAL-STA ANA  
08.04 - BARRIO DEL PILAR  
08.05 - COLONIA LACOMA  
08.06 - CASCO DE FUENCARRAL  
09.01 - COLONIA MANZANARES  
09.02 - COLONIA VALDEZARZA  
09.03 - COLONIA SACONIA  
09.04 - CASCO DE ARAVACA  
09.05 - COLONIA MANZANARES  
10.01 - ZAIDA  
10.02 - BARRIO DE LOS CÁRMENES  
10.03 - BARRIO DE LUCERO  
10.04 - BARRIO CAMPAMENTO  
10.05 - COLONIA MILITAR ARROYO MEAQUES  
10.06 - COLONIA CAMPAMENTO  
10.07 - COLONIA MILITAR CUATRO VIENTOS  
10.08 - COLONIAS PARQUE EUROPA Y STA MARGARITA  
10.09 - POBLADO C CARABANCHEL  
10.10 - BARRIO DE ALUCHE  
10.11 - COLONIA BATÁN  
10.12 - ENTORNO C/SEPULVEDA  
10.13 - COLONIA EIJO GARAY  
10.14 - BARRIO PUERTA DEL ANGEL  
10.15 - COLONIA JUAN TORNERO  
11.01 - COLONIA SAN IGNACIO DE LOYOLA  
11.02 - COLONIA SAN FRANCISCO  
11.03 - COLONIA SAN VICENTE PAUL  
11.04 - COLONIA URBIS  
11.05 - BARRIO VISTA ALEGRE  
11.06 - COLONIA TERCIO TEROL  
11.07 - BARRIO DE SAN ISIDRO

11.08 - ENTORNO GENERAL RICARDOS  
11.09 - BARRIO DE COMILLAS  
11.10 - ZAIDA  
11.11 - BARRIO PUERTA BONITA  
11.12 - COLONIA EXPERIMENTAL  
11.13 - COLONIA VELAZQUEZ  
11.14 - CASCO CARABANCHEL ALTO  
11.15 - BARRIO DE BUENAVISTA  
12.01 - COLONIA PARQUE DE LA PALOMA  
12.02 - BARRIO DE ZOFÍO  
12.03 - BARRIO DE ALMENDRALES  
12.04 - COLONIA CERRILLO  
12.05 - COLONIA MOSCARDÓ  
12.06 - ORCASITAS  
12.07 - ENTORNO MARCELO USERA  
12.08 - COLONIA SAN FERMÍN  
13.01 - BARRIO DE PORTAZGO  
13.02 - COLONIA LOS ALAMILLOS  
13.03 - COLONIA JESÚS DIVINO OBRERO  
13.04 - NUMANCIA  
13.05 - BARRIO SAN DIEGO  
13.06 - PALOMERAS BAJAS  
13.07 - AVDA BUENOS AIRES  
13.08 - COLONIA LOS ALAMILLOS  
13.09 - COLONIA SANDI  
13.10 - COLONIA SAN FCO JAVIER  
13.11 - ENTREVIAS  
14.01 - MORATALAZ PROMOCIÓN PÚBLICA  
14.02 - MORATALAZ PROMOCIÓN PRIVADA  
15.01 - BARRIO DE LA ELIPA  
15.02 - BARRIO DE SAN PASCUAL  
15.03 - BARRIO DE PUEBLO NUEVO  
15.04 - BARRIO DE QUINTANA  
15.05 - BARRIO DE BILBAO  
15.06 - POBLADOS HNOS G<sup>a</sup> NOBLEJAS  
15.07 - COLONIA LAS MORERAS  
16.01 - POBLADO DIRIGIDO DE CANILLAS  
16.02 - UVA HORTALEZA  
16.03 - NUEVO BARRIO DE POZAS  
16.04 - NUEVA COLOMBIA  
16.05 - POBLADO DIRIGIDO DE MANOTERAS  
16.06 - COLONIA VILLA ROSA  
16.07 - CASCO DE HORTALEZA  
16.08 - BARRIO PINAR DEL REY  
17.01 - SAN CRISTÓBAL DE LOS ANGELES

17.02 - COLONIA LUCENTUM  
17.03 - CIUDAD DE LOS ANGELES  
17.04 - CASCO VILLAVERDE ALTO  
17.05 - CASCO VILLAVERDE BAJO  
17.06 - BARRIO DE LOS ROSALES  
18.01 - COLONIA VIRGEN DE LA PIEDAD  
18.02 - UVA VALLECAS  
18.03 - CASCO DE VALLECAS  
18.04 - COLONIA URPISA  
18.05 - COLONIA HUERTA  
18.06 - CASCO DE VALLECAS  
19.01 - COLONIA MILITAR  
19.02 - AMBROZ  
19.03 - CASCO DE VICÁLVARO  
19.04 - COLONIA FERROVIARIOS  
20.01 - COLONIA DEL SALVADOR  
20.02 - BARRIO DE SIMANCAS  
20.03 - GRAN SAN BLAS  
20.04 - COLONIA CIUDAD PEGASO  
20.05 - BARRIO DE CANILLEJAS  
20.06 - UVA CANILLEJAS  
20.07 - COLONIA LAS MUSAS  
20.08 - COLONIA NTRA SRA GUADALUPE  
21.01 - BARRIO DEL AEROPUERTO  
21.02 - CASCO DE BARAJAS

\*La denominación “barrio” que se emplea en el listado no responde a la precisa delimitación administrativa. Se ha utilizado a efectos de denominación o identificación de las áreas cuando hay una cierta similitud y aproximación, aunque no coincidencia, entre ambas delimitaciones.

## B) MEMORIA

## 1. DIAGNOSTICO SOBRE VULNERABILIDAD URBANA.

### 1.1 El análisis de la situación madrileña mediante un Banco de Indicadores

Las primeras referencias para diagnosticar la vulnerabilidad urbana se encuentran a nivel nacional en el Ministerio de Fomento que viene desarrollando una línea de trabajo para caracterizar el problema de la vulnerabilidad urbana y ha elaborado un análisis de las ciudades españolas con población mayor de 50.000 habitantes, *Análisis urbanístico de los Barrios Desfavorecidos de España*. Además ha puesto en marcha un *Observatorio de vulnerabilidad urbana* para estudiar la evolución desde 1991, en que se realiza el primer análisis sobre barrios desfavorecidos, y que permite comparar la situación relativa de las diferentes ciudades y su evolución temporal.

Los resultados de los análisis realizados vienen a confirmar el incremento de la vulnerabilidad desde el año 1991. En concreto, en el caso del municipio de Madrid, la cifra en 1991 era de 183.331 habitantes residentes en áreas vulnerables, lo que representaba el 6,1 % de la población municipal, de 605.153 habitantes en 2001 que ya suponía un 20,5 % de la población y de 1.125.389 habitantes, un 35 % de la población en 2006.<sup>1</sup>

Con objeto de profundizar en la problemática detectada el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid desarrolla en 2010 un trabajo relativo al establecimiento de un *Banco de Indicadores sobre Vulnerabilidad del Suelo Urbano Consolidado*.

En este trabajo se han analizado un conjunto de treinta indicadores agrupados en cuatro categorías: indicadores socio-demográficos, de actividad económica, de características de edificación residencial y de características urbanas. De este conjunto se han diferenciado los que tienen un carácter sintomático (en gris en la tabla) y que sirven de referencia para la identificación de áreas vulnerables de los de carácter descriptivo, que permiten completar el análisis pero no aportan criterios objetivos de vulnerabilidad.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> El trabajo se realiza entre 1991 y 2001 con datos del Censo de Población y Vivienda sobre población sin estudios, población residente en viviendas sin aseos o servicios y tasa de paro. En 2006 se realiza una adenda que solo incluye la tasa de inmigrantes extranjeros. Información *Portal de Suelo y Políticas Urbanas*, Ministerio de Fomento.

<sup>2</sup> Fuentes estadísticas empleadas: Base de Datos de Catastro de 2007, Encuesta de Población Activa, Padrón Municipal 2009 y Directorio de Unidades de Actividad Económica 2007. El ámbito de análisis ha sido la sección censal.

CATEGORÍA	INDICADORES
Indicadores sociodemográficos	A1.- Dinámica poblacional
	A2.- Población envejecida
	A3.- Población infantil escolar
	A4.- Proporción de inmigrantes extranjeros
	A5.- Población sin estudios
	A6.- Paro registrado
	A7.- Integración en el mercado laboral
	A8.- Hogares envejecidos
Indicadores de localización de la actividad económica	B1.- Localización de actividades económicas
	B2.- Localización de establecimientos de servicios de proximidad <sup>o</sup>
	B3.- Concentración de edificaciones de uso industrial o terciario
	B4.- Índice de valor de las edificaciones de uso terciario
	B5.- Índice de valor de las edificaciones de uso industrial
	B6.- Estratificación Socioeconómica
Indicadores de características de la edificación residencial	C1.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda anterior a 1940
	C2.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda entre 1940 y 1960
	C3.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda entre 1960 y 1970
	C4.- Concentración de inmuebles con uso predominante vivienda posteriores a la década de los 70
	C5.- Dimensión media de la vivienda
	C6.- Índice de hacinamiento
	C7.- Concentración de viviendas pequeñas
	C8.- Valor medio de la superficie construida de uso residencial
	C9.- Estado de conservación según ITE
	C10.- Falta de calidad aparente según Catastro
	C11.- Déficit de plazas de garaje-aparcamiento
	C12.- Falta de accesibilidad de la edificación residencial
Indicadores de otras características urbanas	D1.- Accesibilidad a zonas verdes
	D2.- Accesibilidad y población por Centros de Atención Primaria
	D3.- Nivel de confort acústico
	D4.- Nivel de accesibilidad de la población al transporte público

**Banco de indicadores para la valoración de la vulnerabilidad del suelo urbano consolidado de uso residencial de Madrid**

Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbanístico

### Método estadístico:

Mediante análisis de correlación estadística se reduce la dimensionalidad de los indicadores. Hay algunos indicadores que tienen un comportamiento parecido y arrojan una geografía similar, en este caso se obtiene el factor por suma de indicadores o superposición de geografías y la vulnerabilidad por la suma o superposición de factores.

Así, los indicadores de envejecimiento e inmigración son determinantes en la vulnerabilidad social, la población sin estudios, el paro y la estratificación socioeconómica son los que determinan la vulnerabilidad económica y por último los indicadores sobre baja calidad y valor catastral, superficie media de vivienda y falta de accesibilidad determinan la vulnerabilidad residencial

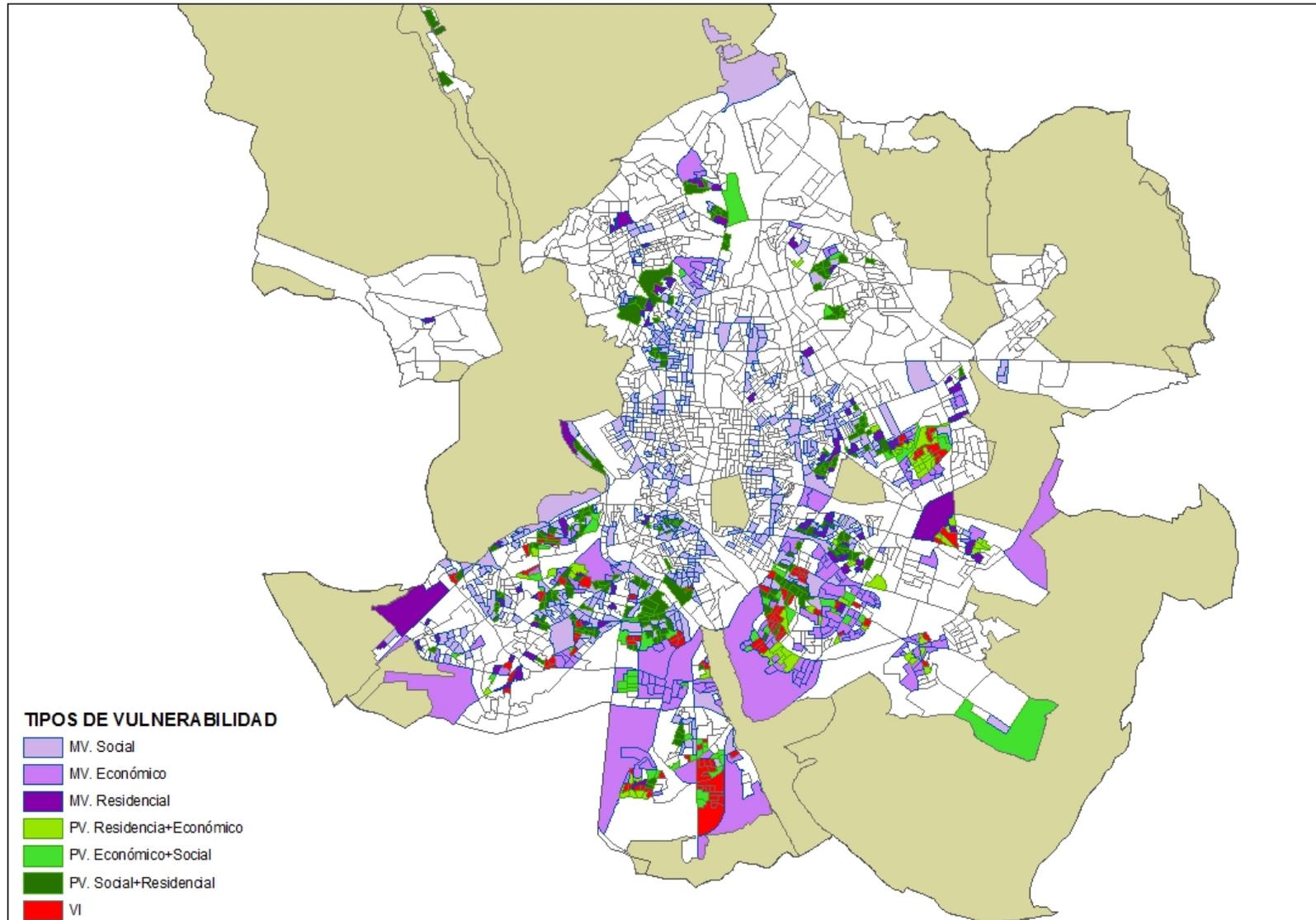
Indicadores	Factores	Tipo vulnerabilidad
Población envejecida	Senectud	Vulnerabilidad Social
Hogares envejecidos		
Población inmigrante	Inmigración	
Población sin estudios	Déficit según estatus	Vulnerabilidad económica
Paro registrado		
Estratificación socioeconómica		
Falta de calidad según Catastro	Depreciación por obsolescencia	Vulnerabilidad residencial
Falta de accesibilidad de edificación		
Dimensión media de vivienda		
Valor medio de superficie construida		

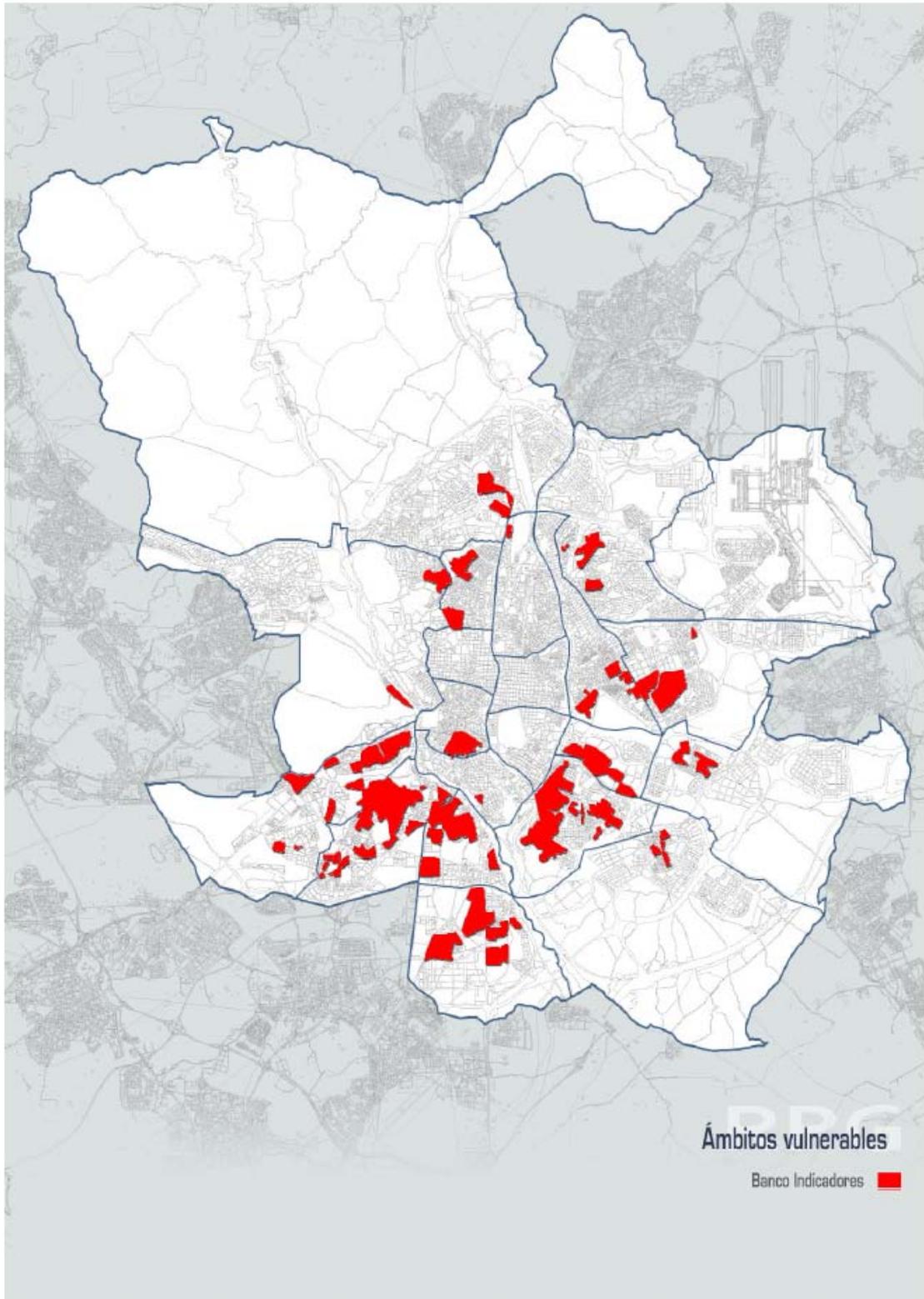
El umbral de corte para delimitar las secciones censales vulnerables se estableció en el valor medio municipal + 1 desviación típica, dando como resultado distintos tipos de vulnerabilidad.

Monovulnerabilidad: Un tipo de vulnerabilidad social, económica o residencial

Polivulnerabilidad: Concurrencia 2 Tipos Vulnerabilidad

Vulnerabilidad Integral: Concurrencia 3 Tipos Vulnerabilidad





Delimitación de áreas vulnerables 2010.

Esta delimitación se compara con la establecida por el Ministerio de Fomento<sup>3</sup> y se observa una geografía más amplia por parte del Ministerio, que en gran medida deriva de la utilización de la división en secciones censales, que incluyen extensas superficies de territorio con uso de zona verde o infraestructuras a nivel municipal y supramunicipal, y que desvirtúan en gran medida la cifra global de superficie. Asimismo, el Ministerio utiliza una metodología algo diferente de la municipal y, en particular, lleva a cabo una adenda en 2006 en base al dato de población inmigrante que condiciona de manera determinante las secciones censales incluidas en la delimitación de vulnerabilidad urbana.

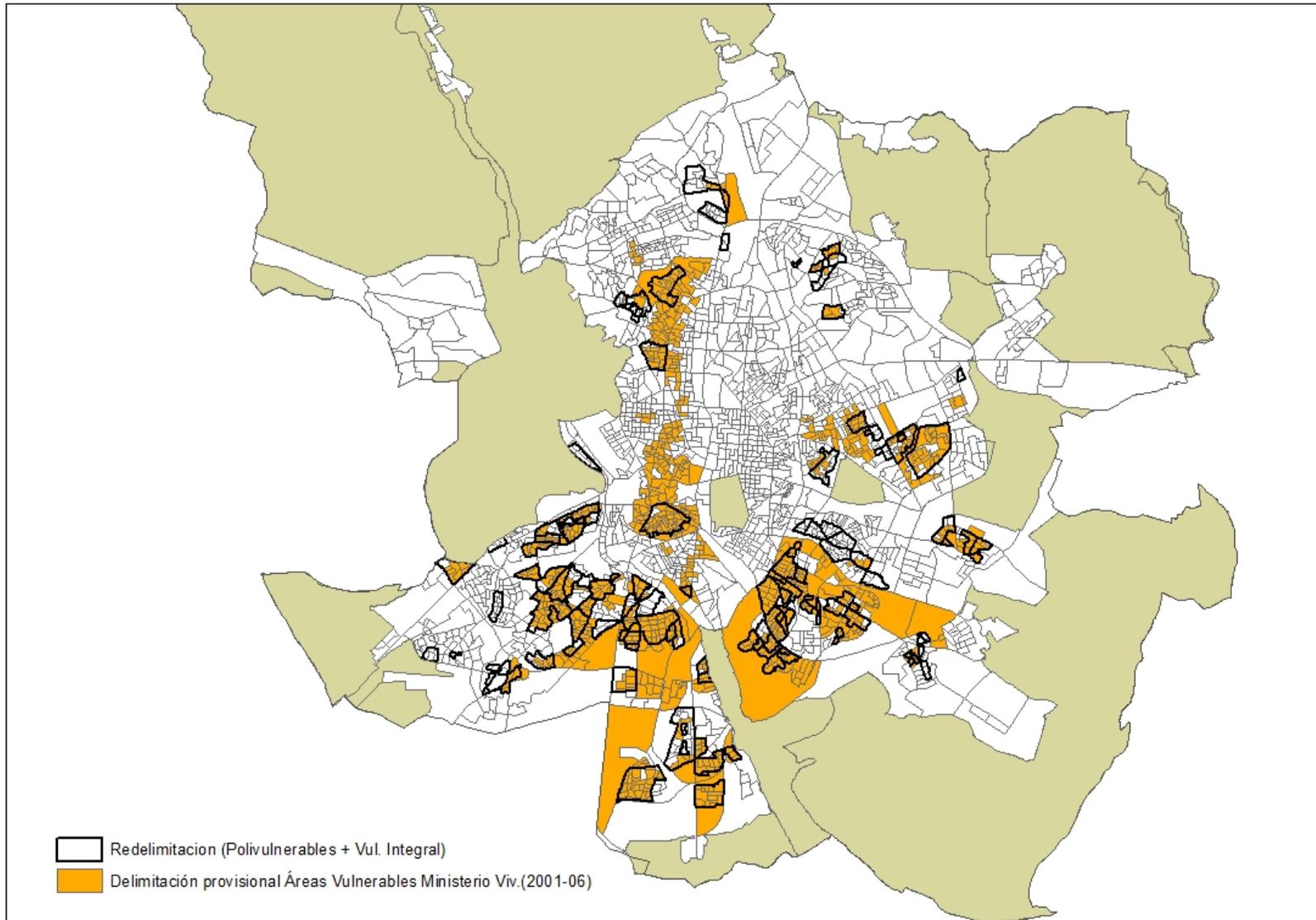
La tabla y el mapa siguientes resumen esta comparativa:

RECINTOS	SUPERFICIES Y PORCENTAJES	POBLACIÓN AFECTADA
Superficie total delimitación provisional barrios vulnerables Ministerio de la Vivienda	3.272,22 Has.	1.125.389 hab.
Superficie total recintos vulnerabilidad integral + polivulnerabilidad	2.300 Has.	799.382 hab.
Superficie coincidente	1.636,57 Has.	624.125 hab.
Porcentaje de coincidencia respecto a delimitación provisional barrios vulnerables Ministerio de la Vivienda	50,01 %	
Porcentaje de coincidencia respecto a vulnerabilidad integral + polivulnerabilidad	71,15 %	

**Comparación de delimitaciones con barrios vulnerables del Ministerio de la Vivienda**

*Fuente: Banco de Indicadores sobre vulnerabilidad del suelo urbano. DG Planeamiento Urbanístico, 2010*

<sup>3</sup> En el momento de la realización del trabajo, el Observatorio de Vulnerabilidad dependía del Ministerio de Vivienda



## 1.2. Actualización mayo 2014

A la vista de los resultados del trabajo anterior en cuanto a identificación de indicadores sintomáticos, en el año 2014 se actualizan 4 indicadores con fuentes estadísticas que permiten revisar las delimitaciones de los ámbitos vulnerables, produciéndose unos reajustes teniendo en cuenta los nuevos datos a nivel de parcela .

Los indicadores seleccionados y umbrales de corte utilizados han sido:

1. Edad de la edificación anterior a 1980
2. Valor catastral de la edificación <0,80 media municipal
3. Porcentaje de población envejecida >1,20 media municipal
4. Porcentaje de población sin estudios >1,20 media municipal

Se identifican las parcelas que cumplen las condiciones 1 y 2 de antigüedad y valor catastral bajo y al menos una de las condiciones 3 y 4. Es decir, del conjunto formado por las parcelas con edificación más antigua y menor valor catastral, se seleccionan las que además presentan alto índice de envejecimiento y/o población sin estudios. Esto permite un cierto reajuste sobre la geografía inicial.

Se han utilizado los datos procedentes de Catastro y Padrón Municipal 2014.

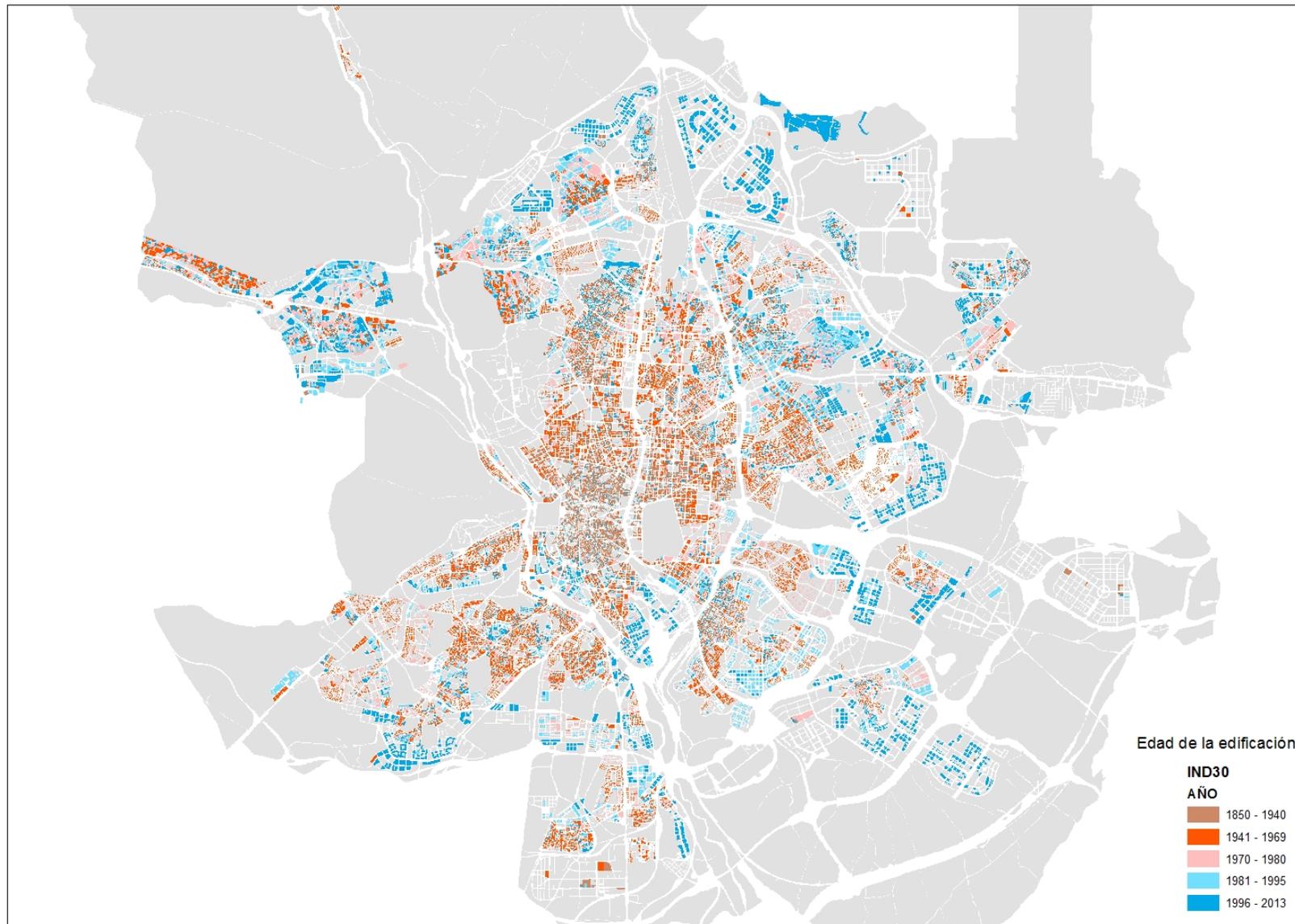
Con estos indicadores y los umbrales de corte se vuelven a identificar parcelas polivulnerables y con vulnerabilidad integral.

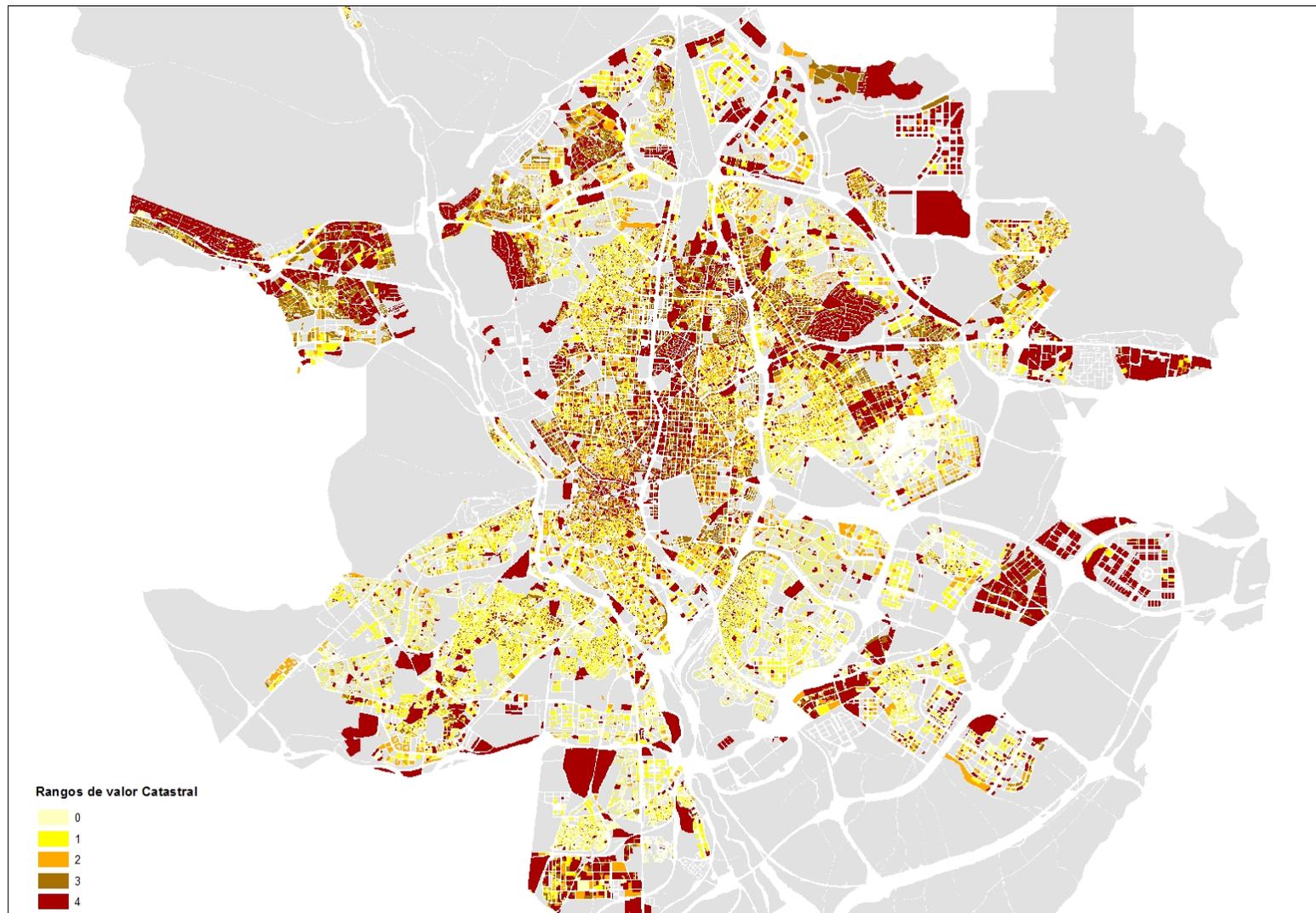
Polivulnerabilidad: Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población envejecida >1,20 media municipal

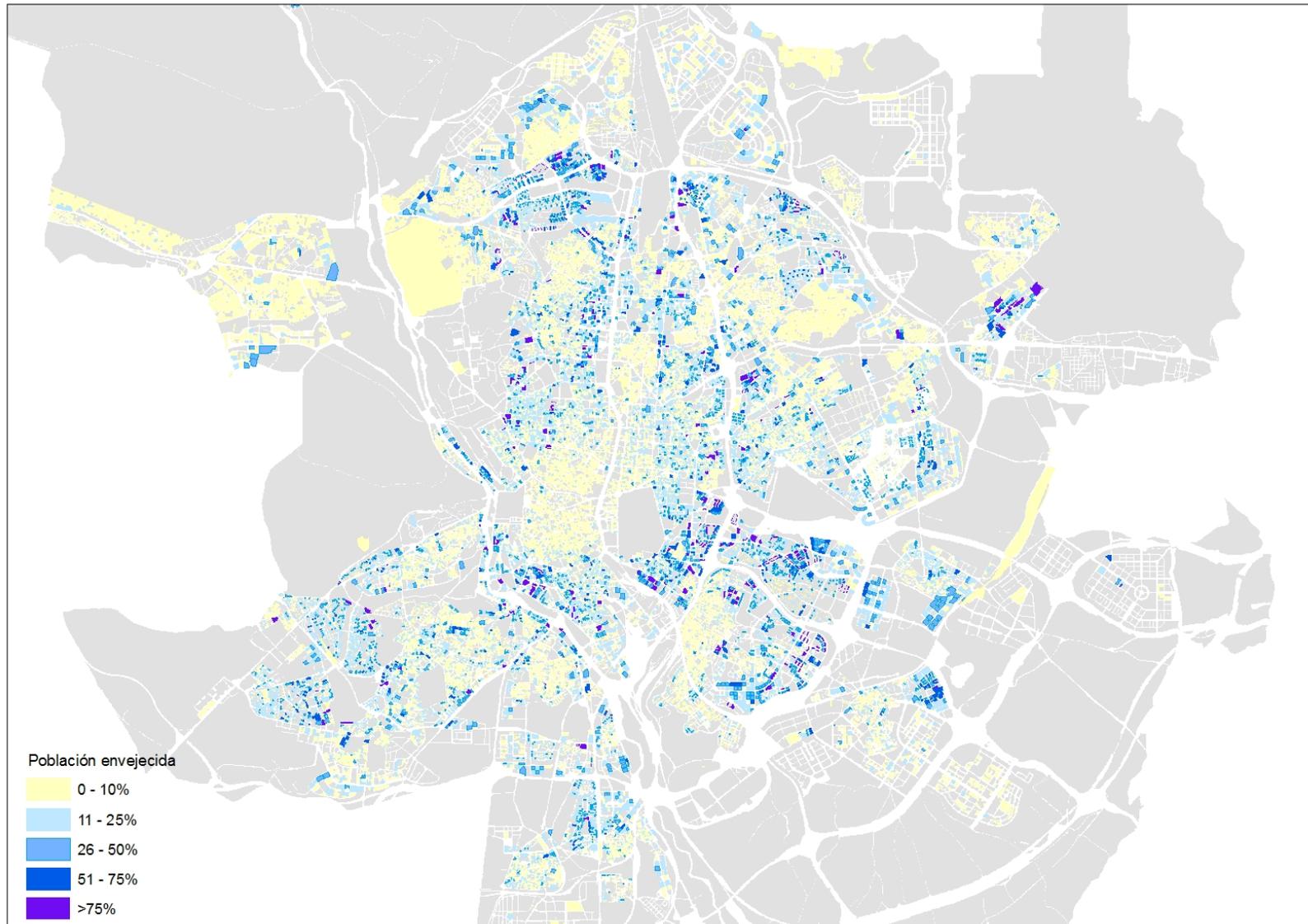
Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población sin estudios >1,20 media municipal

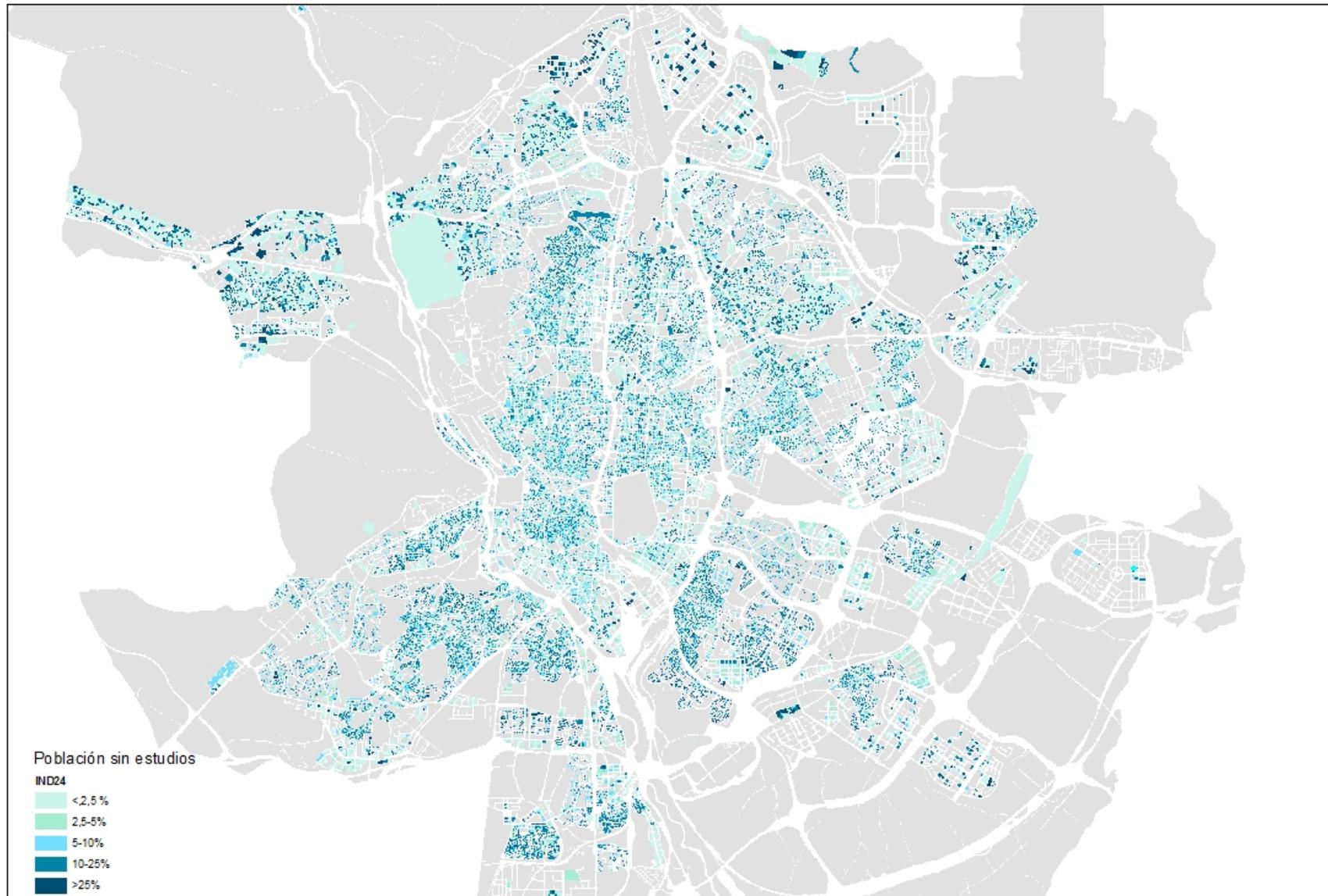
Vulnerabilidad integral:

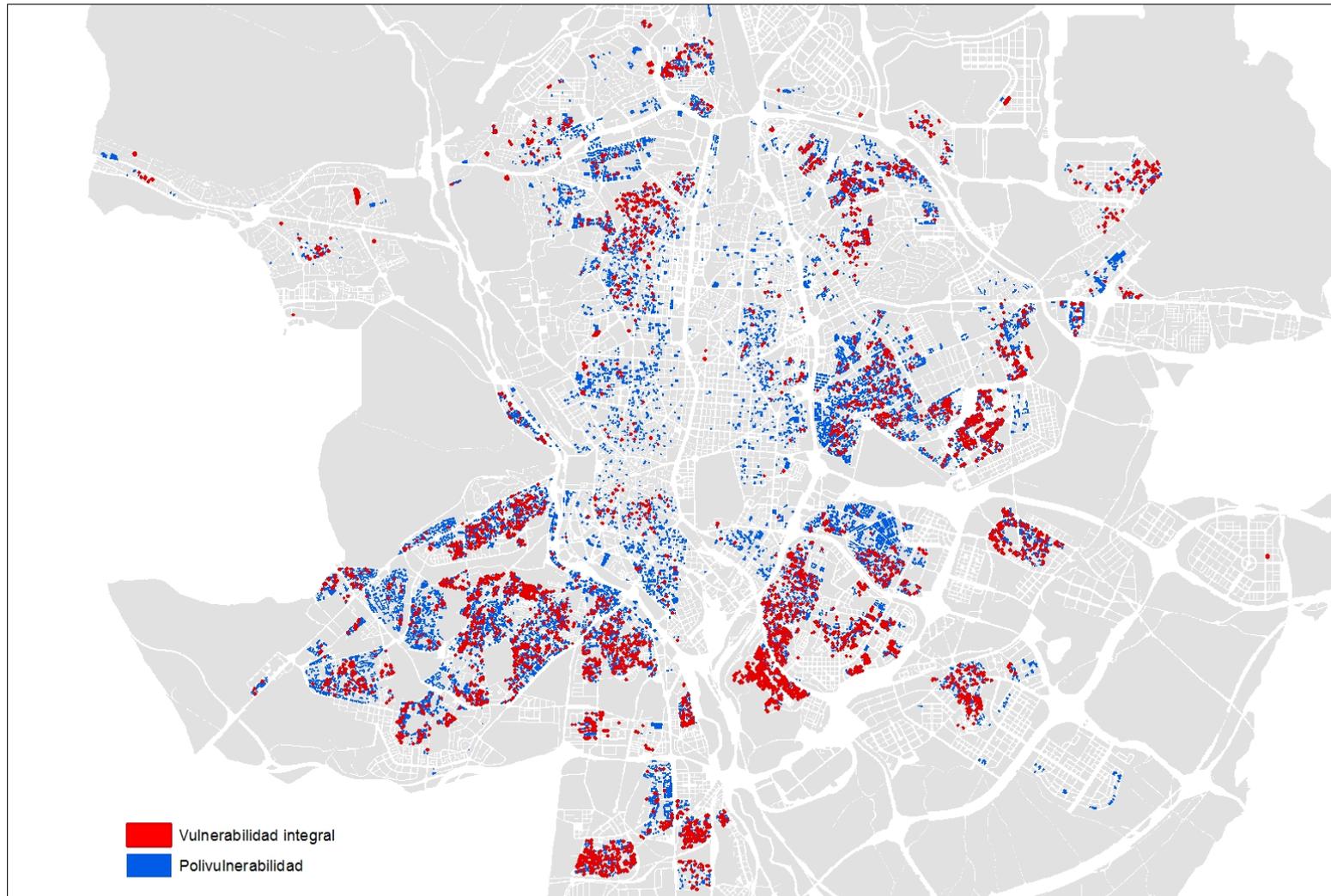
Parcelas con edificación anterior a 1980, valor catastral <0,80 media municipal y % población envejecida >1,20 media municipal y población sin estudios >1,20 media municipal





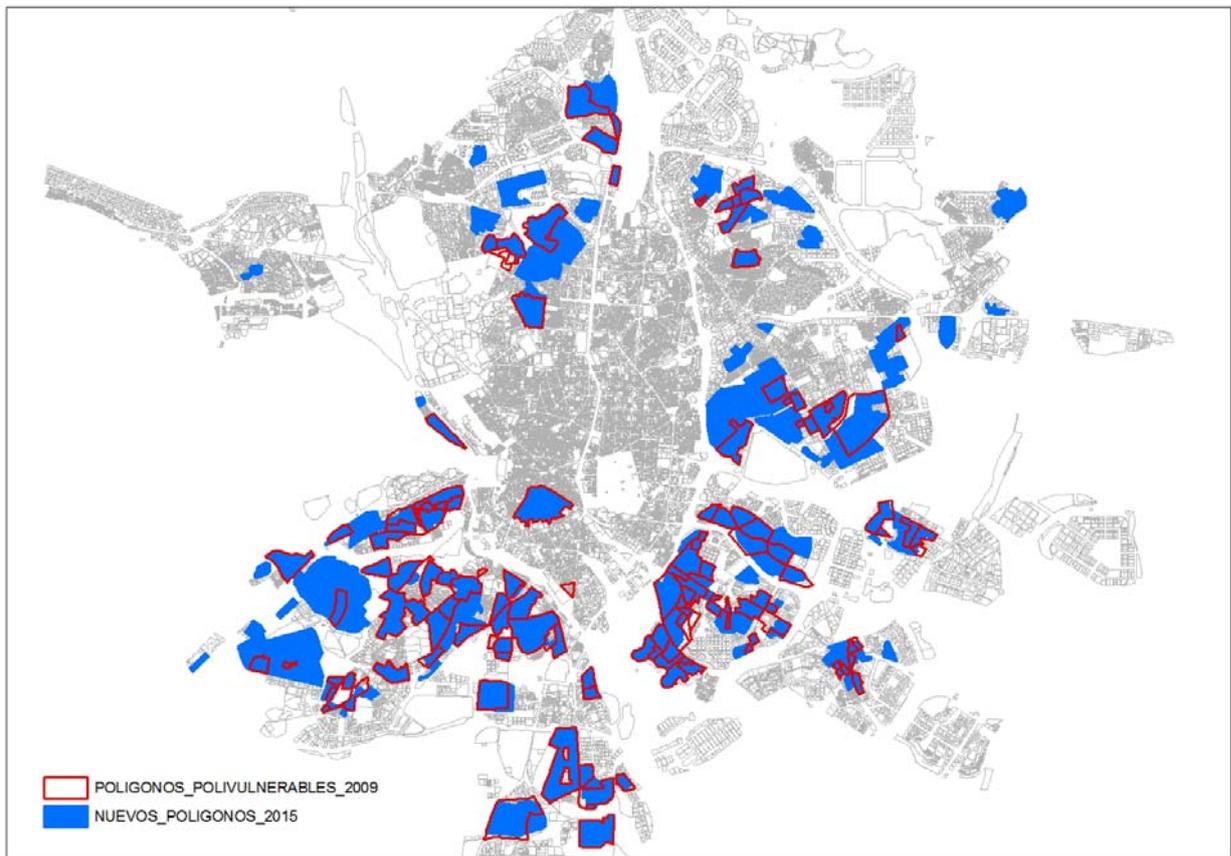






Actualización 2015 de parcelas vulnerables

A continuación se procede a una redelimitación de los ámbitos atendiendo a límites físicos: ejes de calle, división de usos públicos y privados y de parcelas catastrales. También se atiende a la división por distritos y la identidad de las promociones de colonias o polígonos de vivienda. La superposición con la delimitación de 2010 nos lleva a una geografía más amplia en la que ningún ámbito inicialmente considerado queda excluido.

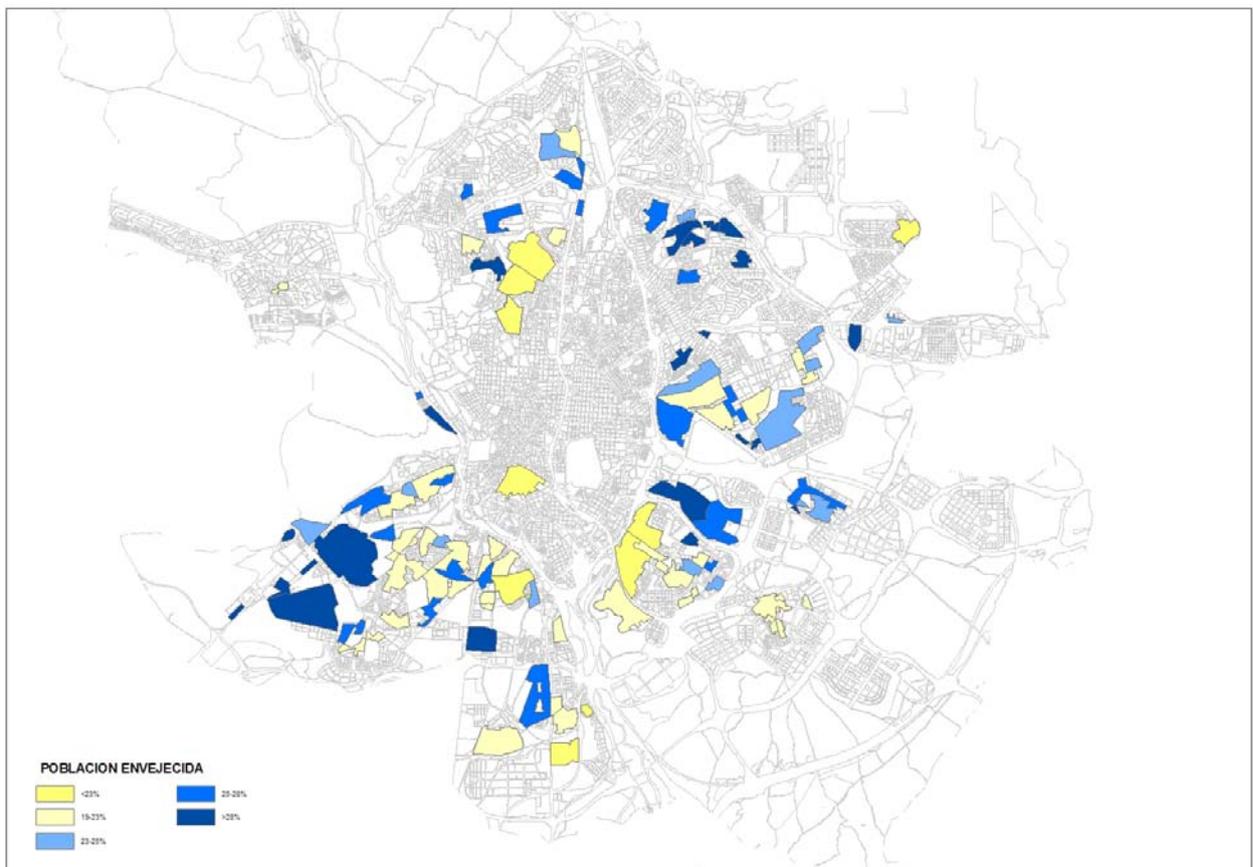


## 2. DATOS MEDIOS DE LAS ÁREAS DELIMITADAS. VALORES RESPECTO MEDIA MUNICIPAL.

Los valores de los indicadores para cada una de las áreas se muestran en la tabla del anexo 2 si bien se aporta seguidamente una visión global de los valores medios del conjunto:

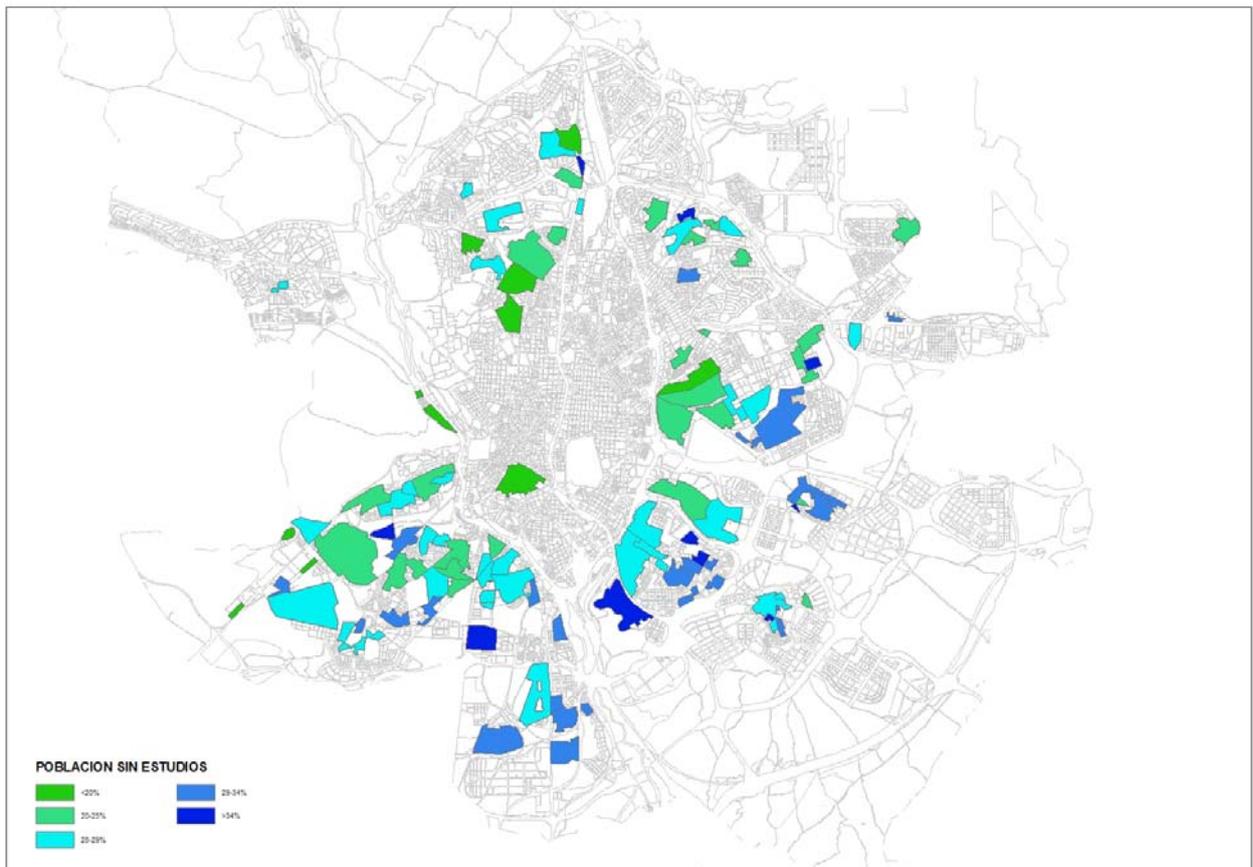
### **Población envejecida:**

El valor medio de población envejecida en áreas vulnerables se sitúa en el 24,3 %, frente al valor medio municipal en suelo urbano consolidado que representa el 17,8% de la población. El valor máximo que se alcanza es del 40% en la colonia las Moreras de Ciudad Lineal y el mínimo es el 14,2 % del barrio de Embajadores.



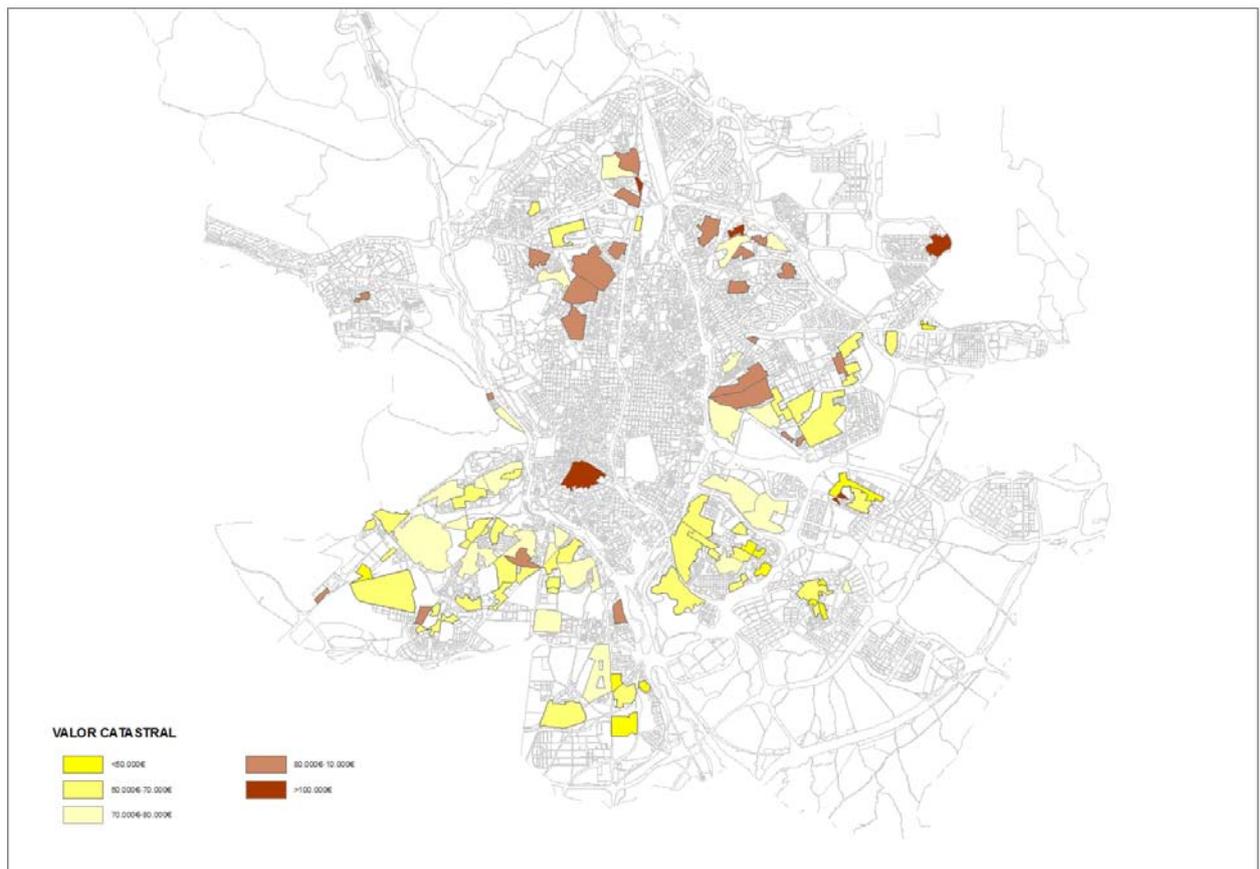
### Población sin estudios:

El valor medio de población sin estudios en áreas vulnerables es de 27,1 % frente al valor medio municipal que en suelo urbano consolidado se sitúa en 15,8%. El valor máximo se alcanza en la colonia Ferroviarios en Vicálvaro con la cifra del 43% y el mínimo, el 16,8 %, en la colonia Cuatro Vientos.



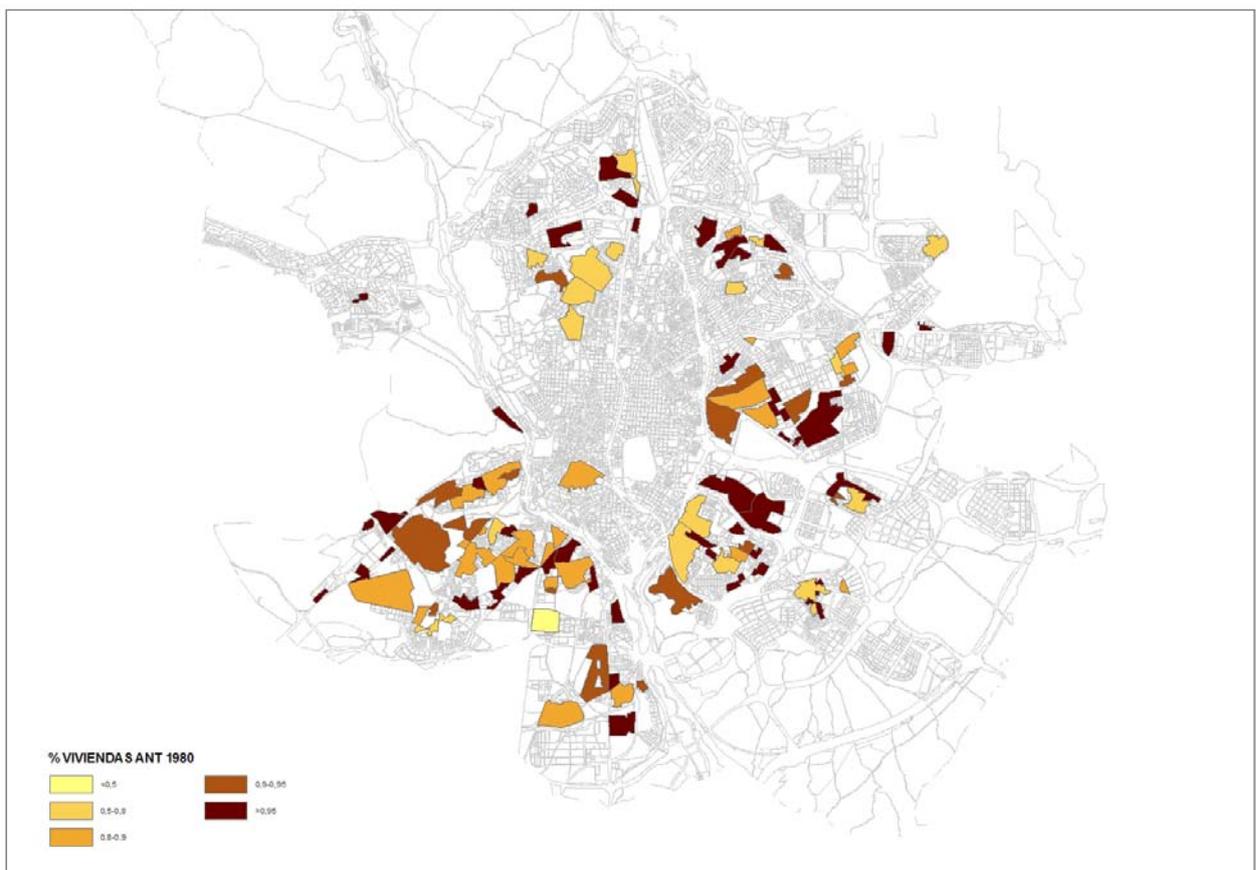
**Valor Catastral:**

El valor medio catastral se sitúa en 71.500 €, que representa el 60% de del valor catastral medio municipal que resulta de 120.000€/viv. En el gráfico se muestran las diferencias entre las áreas delimitadas.



### Porcentaje de viviendas anteriores a 1980

El porcentaje de viviendas anteriores a 1980 en áreas vulnerables es del 90%, mientras que la media municipal se sitúa en 58,6%.



### 3. ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA

El objetivo de la declaración de áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU) es la de identificar el territorio prioritario para implementar una estrategia de regeneración urbana de la ciudad consolidada apoyada en ayudas municipales.

El Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible está comprometida en el periodo 2015-2020 en formular una estrategia urbana destinada al reequilibrio territorial del conjunto urbano, capaz de ofrecer a los ciudadanos un soporte de ciudad más equitativo, más habitable y más cohesionado, mediante una respuesta integral y sostenible a los retos que, con urgencia y responsabilidad, ha de afrontar nuestra sociedad relativos al medio ambiente, la economía y la cohesión social.

La estrategia se plantea con un enfoque integral, mediante ayudas a la rehabilitación edificatoria, pero también con objetivos de recualificación del espacio público para que sea cauce adecuado para una movilidad sostenible de proximidad y con propuestas en el ámbito socioeconómico para estimular, social, cultural y económicamente el barrio.

Este carácter integral precisa de una coordinación de áreas municipales y los distritos, trabajando conjuntamente hacia este objetivo de la regeneración de la ciudad y en este sentido, la identificación de un territorio común donde trabajar desde diferentes ámbitos de competencias, constituye en si mismo una vía de coordinación necesaria, junto con otros instrumentos de trabajo colaborativo.

#### 2.1 Objetivos de la Estrategia de Regeneración Urbana:

1. Impulso a la **rehabilitación aislada de edificios y regeneración de barrios** con disfunciones físicas, sociales y funcionales. La regeneración urbana permitirá alcanzar objetivos de reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, contribuyendo al paso a una economía baja en carbono y a priorizar la atención a los barrios más vulnerables. Se implementarán nuevos instrumentos que traten de maximizar los beneficios de las ayudas públicas y llegar al mayor número de edificios posible.
2. Fomento de una **movilidad más sostenible** que progrese hacia un mejor reparto modal y comprometida con los retos del cambio climático.  
Se favorecerá una accesibilidad de proximidad basada en los modos peatonales y ciclistas, atenta a los problemas de género en la concepción del espacio urbano, y reforzará el papel del sistema de transporte público en todas las escalas.
3. Desarrollo de un nuevo **espacio público** orientado a la creación de corredores verdes que sean soporte de una movilidad equilibrada y sostenible, que conecten los espacios verdes de la ciudad y estos con los espacios de valor ambiental del territorio así como con las redes peatonales de las áreas de centralidad y las sendas de los suelos no urbanizables.  
Se tratará asimismo de corregir las fracturas y barreras entre los espacios centrales de la ciudad y los distritos exteriores y de estos últimos entre sí, reestableciendo la continuidad del espacio público fragmentada por las infraestructuras de transporte de alta capacidad, mejorando la conectividad transversal.

4. Favorecer la aparición de centralidades periféricas donde se **fomente la actividad económica** en un modelo más equilibrado en el territorio superando la dicotomía centro-periferia.

Se desarrollará una estrategia para la actividad económica encaminada a mejorar el potencial de los emplazamientos existentes, tanto con el fomento de la actividad ubicada en el tejido urbano como de los polígonos especializados, para fortalecer o facilitar la recuperación de las actividades maduras y la implantación de nuevas actividades innovadoras y el impulso de zonas de oportunidad tecnológica.

Por ello se promoverá la mejora de las características físicas de sus emplazamientos, de sus necesidades de gestión, de su conectividad, transporte público y la accesibilidad de proximidad, así como la atención a sus necesidades logísticas, medioambientales y energéticas de una manera integral. Esto permitirá que dispongan de la capacidad competitiva necesaria para la recuperación de un empleo de calidad y colaboren en el reequilibrio territorial.

5. Contribución a la **cohesión social** en los barrios mejorando el grado de mixticidad e interacción entre los grupos de personas de diferente edad, sexo, cultura o renta que viven en la ciudad. Los equipamientos, como nodos que articulan los tejidos urbanos, representan una gran oportunidad para generar espacios de encuentro, donde se facilite la participación y se desarrolle una identidad común.

La estrategia plantea el reequilibrio territorial del sistema de equipamientos garantizando la cobertura a las necesidades básicas de los ciudadanos, y procurará que se conciban como elementos de articulación urbana y centralidad. Se deberá mejorar la accesibilidad de sus entornos, generando espacios seguros además de permeabilizar la arquitectura mejorando la integración en la ciudad y facilitando su uso por la población.

## 2.2 Rehabilitación de edificios

En la actualidad el principal reto ambiental y de sostenibilidad de las ciudades lo constituye la mitigación y adaptación al cambio climático, lo que lleva a la necesidad de plantear objetivos cada vez más ambiciosos aplicados a los sectores difusos de la movilidad y la edificación.

El periodo 2015-2020 será un periodo decisivo para impulsar la rehabilitación de edificios, transformando el sector de la edificación y contribuyendo al paso a una economía baja en carbono, por aplicación de las directivas europeas y los compromisos adquiridos en el marco de la Unión Europea. En Madrid el sector de la edificación es responsable del 50% del consumo de energía primaria y de un 30% de las emisiones directas de gases de efecto invernadero<sup>4</sup>. Así la rehabilitación y renovación urbana tienen potencial para lograr casi el 50% de objetivos de mitigación y adaptación de cambio climático.

Pero además, si se estos procesos se orientan con un enfoque integrado y a la escala de barrio pueden contribuir a alcanzar objetivos de integración social de barrios y de mejora económica de la población.

---

<sup>4</sup> según los datos del Inventario de emisiones directas de GEI del municipio de Madrid.

La estrategia municipal debe abordar una casuística diferenciada de barrios y edificios.

En el área de la edificación residencial, Madrid cuenta aproximadamente con 1,5 Millones de viviendas, de las cuales un 70% son anteriores a 1980, fecha a partir de la cual se comienzan a aplicar las normas técnicas de aislamiento de edificios. En estos casos, con la rehabilitación se pueden conseguir ahorros de 70-80% de los consumos energéticos, para lo cual se requiere crear un modelo de intervención que haga viable económicamente estas intervenciones.

En el caso particular de los barrios con problemas de vulnerabilidad urbana, la solución pasa por un mayor apoyo económico desde la administración y por una integración de las soluciones físicas de rehabilitación junto a los problemas sociales y económicos.

En este sentido se plantea que en futuras convocatorias de ayudas municipales se trate de favorecer con porcentajes mayores de subvención la actuación en estas áreas, entendidas como áreas preferentes de impulso a la regeneración urbana (APIRU), frente a otras áreas que se sitúan en valores próximos o más favorables respecto de la media municipal.



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA**

## **El agente rehabilitador y edificador.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>15</b>
<b>Introducción</b>	<b>16</b>
La rehabilitación urbana como un desafío para el desarrollo urbano en el siglo XXI	16
¿Cómo abordarán las políticas de rehabilitación urbana estos desafíos?	18
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>19</b>
Políticas europeas de rehabilitación.	19
<b>Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.</b>	<b>19</b>
1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.	19
2. La rehabilitación y la política energética.	20
3. La rehabilitación como política social en barrios degradados.	20
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>21</b>
El problema de la vivienda y la rehabilitación urbanística integral.	21
1. La rehabilitación urbanística como problema.	21
2. La rehabilitación urbanística como solución.	22
<b>Capítulo 2. La rehabilitación en Europa.</b>	<b>24</b>
1. El porcentaje que representa la rehabilitación respecto de la construcción. (Europa el doble que España).	25
2. Sistema alemán de rehabilitación edificatoria.	25
3. Sistema británico de rehabilitación edificatoria.	26
4. Sistema danés de rehabilitación edificatoria.	27
5. Sistema francés de rehabilitación edificatoria.	28
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>30</b>
La rehabilitación en España.	30
<b>Capítulo 3. La rehabilitación en España.</b>	<b>30</b>
Ayudas a la rehabilitación urbanística en el Plan de vivienda 2018-2021. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	30
1. Rehabilitación urbanística. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	30
2. Ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	30
Realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos	30
Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.	31
Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.	31
Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.	33
Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción.	34
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>38</b>



Rehabilitación edificatoria y urbanística en España. Informe GTR _____	38
Rehabilitación edificatoria y Rehabilitación urbanística. _____	38
Informe GTR ciudades por un cambio en las políticas públicas de fomento de la rehabilitación residencial: los municipios, pieza clave en un marco de cooperación institucional _____	38
<b>Capítulo 4. Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____</b>	<b>84</b>
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas. _____	84
2. El deber de conservación. _____	85
3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria. _____	86
4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística. _____	87
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias. _____	87
b. Actuaciones sobre el medio urbano. _____	89
5. Planes de rehabilitación urbanística. _____	91
6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación. _____	94
7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística. _____	101
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>106</b>
La rehabilitación urbanística. _____	106
<b>Capítulo 5. El régimen legal de la rehabilitación urbanística. _____</b>	<b>106</b>
1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística?. _____	106
2. Rehabilitación y urbanismo autonómico. _____	109
3. Plan Especial de Reforma Interior. PERI de rehabilitación sectorial. _____	111
4. Las ordenanzas de estética. _____	113
<b>Capítulo 6. Áreas de rehabilitación. _____</b>	<b>115</b>
1. Área de rehabilitación. _____	115
a. Área de Rehabilitación Integral. _____	115
b. Área de Rehabilitación de Centro Histórico. _____	115
2. Ayudas a la rehabilitación urbanística. Actuaciones subvencionables. _____	116
a. Actuaciones en los elementos comunes del edificio. _____	116
b. Actuaciones en la adecuación de habitabilidad de las viviendas. _____	116
3. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación. _____	116
a. Requisitos de la edificación. _____	116
b. Requisitos de las actuaciones (tipo de obras). _____	117
4. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación. _____	117
a. Solicitud de Informe Técnico. _____	117
b. Visita del técnico. _____	117
c. Contrato de obra. Constructor. Agente de la edificación. Licencias. _____	117
d. Tramitación de las ayudas a la rehabilitación. Expedientes. _____	118
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>120</b>
Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU). _____	120
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>121</b>
¿Qué es la rehabilitación urbanística? _____	121
Desarrollar en qué consiste la rehabilitación integral. _____	121



Desarrolle los diferentes pasos a dar en caso de rehabilitación de un barrio. _____	121
La Gestión de la Rehabilitación: _____	121
Encargo de gestión _____	121
La memoria de la rehabilitación: Estudio social del área a rehabilitar. _____	121
Aspectos técnicos de la misma: _____	121
- Delimitación del área _____	121
- Detección de patologías y carencias _____	121
- Subsananación de las patologías e implementación de soluciones a las carencias detectadas _____	121
- Evaluación económica de la ejecución de obras y honorarios de proyectos y dirección de obras _____	121
Evaluación económica global de la actuación y programación temporal de la misma _____	121
<b>Capítulo 7. La rehabilitación urbanística integral. _____</b>	<b>122</b>
<b>1. La rehabilitación urbanística integral de barrios. _____</b>	<b>122</b>
<b>2. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público. _____</b>	<b>123</b>
<b>3. La inspección técnica de edificaciones o construcciones. _____</b>	<b>124</b>
<b>4. La disciplina urbanística. _____</b>	<b>124</b>
<b>5. Expediente BIC. Zonas históricas. Legislación sectorial cultural. _____</b>	<b>125</b>
<b>6. Plan Especial de Reforma Interior. Los PERI históricos. _____</b>	<b>126</b>
<b>7. Las disposiciones sobre estética. _____</b>	<b>128</b>
<b>8. Fondos públicos de un plan de rehabilitación integral de un área. _____</b>	<b>129</b>
<b>9. La rehabilitación urbanística integral. _____</b>	<b>130</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>134</b>
Características de la rehabilitación integral. _____	134
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>136</b>
La rehabilitación urbanística integral de las ciudades. _____	136
<b>1. ¿Por qué es tan lenta la reforma interior de un núcleo histórico? _____</b>	<b>136</b>
<b>2. El reto de corregir con urbanismo defectos edificatorios históricos. Diferentes alturas. _____</b>	<b>137</b>
a. Insalubridad, inseguridad edificatoria e inhabitabilidad. _____	137
b. La inspección técnica de edificaciones. _____	138
c. La disciplina urbanística. Expropiaciones. _____	139
c. Legislación sectorial cultural. Expediente del BIC. _____	139
d. Plan Especial de Reforma Interior. PERI. Programa URBAN. _____	140
e. Estética urbana. Ordenanzas de estética edificatoria. _____	144
f. La rehabilitación como medida social de acceso a la vivienda. _____	145
<b>3. La rehabilitación integral dentro del planeamiento urbanístico. _____</b>	<b>146</b>
<b>4. La rehabilitación integral de áreas y la gestión urbanística. _____</b>	<b>149</b>
a. Gestión directa. _____	149
b. El agente rehabilitador o edificador. _____	151
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>156</b>
La insuficiencia de las soluciones rehabilitadoras actuales. _____	156
<b>1. Las órdenes de conservación. _____</b>	<b>156</b>
<b>2. La inspección técnica de edificaciones (ITE). _____</b>	<b>157</b>
<b>3. Las sanciones por falta de conservación. _____</b>	<b>158</b>
<b>4. Patrimonio histórico. BIC. _____</b>	<b>159</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>
La rehabilitación en el patrimonio cultural. Bienes de interés cultural (BIC).	159
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>164</b>
Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del casco histórico. Modelo de ordenanzas municipales.	164
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>167</b>
Rehabilitación y estética municipal.	167
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>169</b>
La rehabilitación de un barrio post-industrial.	169
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>173</b>
Los complejos inmobiliarios privados y su rehabilitación.	173
<b>Capítulo 8. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y a la inspección técnica de edificios.</b>	<b>176</b>
1. Órganos competentes en materia de rehabilitación.	176
2. Relación entre administraciones competentes.	177
3. Instrumentos de gestión para la rehabilitación: las oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES) y los convenios de rehabilitación.	177
4. Ayudas a la realización de la inspección técnica de edificios.	179
5. Ayudas públicas a la rehabilitación de áreas urbanas, edificios y viviendas.	180
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>181</b>
Como solicitar ayudas públicas para rehabilitar la fachada un edificio de viviendas.	181
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>184</b>
<b>Ordenanza municipal de ayudas a la rehabilitación integral del casco antiguo y fachadas de la ciudad.</b>	<b>184</b>
TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES	185
Artículo 1º. Objeto.	185
Artículo 2º. Recursos Económicos Municipales.	185
Artículo 3º. Criterios de preferencia para la concesión de ayudas Artículo 4º. Suspensión de las Ayudas.	185
Artículo 5º: Tramitación y gestión.	185
Artículo 6º. Ayuda mixtas por convenio.	185
Artículo 7º. Ayudas no económicas.	185
TÍTULO II –AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y DE RENOVACIÓN EN EDIFICIOS DEL CASCO ANTIGUO.	185
Artículo 8º. Condiciones generales	185
Artículo 9º. Concepto de obras para la adecuación estructural y funcional Artículo 10º. Concepto de presupuesto protegible.	185
Artículo 11º. Límite de las ayudas municipales.	185
Artículo 12º. Ayudas económicas municipales	185
Artículo 13º. Realojos municipales	185
Artículo 14º. Subvenciones a rentas a satisfacer por realojos municipales	185
Artículo 15º. Ayudas a propietarios sin recursos económicos	185
Artículo 16º. Ayudas a actuaciones singulares.	185
Artículo 17º. Condiciones para la percepción de las ayudas	185
Artículo 18º. Pérdidas de las ayudas	185
Artículo 19º. Tramitación de ayudas económicas personales	185
<b>PARTE CUARTA.</b>	<b>213</b>



El agente rehabilitador y el agente edificador. _____	213
<b>Capítulo 9. ¿Cómo gestionar la rehabilitación urbanística?.</b> _____	<b>213</b>
1. Gestión directa de la rehabilitación desde el ayuntamiento. _____	213
2. Gestión indirecta por un agente rehabilitador. _____	214
<b>Capítulo 10. El agente rehabilitador en la gestión urbanística.</b> _____	<b>216</b>
1. Antecedentes al agente rehabilitador. _____	216
2. Una aproximación a la rehabilitación desde la normativa estatal y autonómica. _	221
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>226</b>
El agente rehabilitador. _____	226
<b>Capítulo 11. ¿Por qué hace falta un agente edificador y un agente rehabilitador?.</b> _____	<b>230</b>
1. El agente edificador y rehabilitador. _____	230
2. El agente rehabilitador desde la perspectiva de la contratación administrativa. _	232
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>238</b>
El agente rehabilitador. Regenerar y edificar. _____	238
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>259</b>
El agente rehabilitador en la contratación administrativa. _____	259
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>263</b>
Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras. _____	263
1. El régimen de edificación y rehabilitación de las parcelas en suelo urbano. 263	
2. Inspección urbanística para detectar deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación. _____	264
3. Edificación y rehabilitación sustitutoria de los inmuebles. _____	264
4. Procedimiento para imponer el régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar _____	266
5. Expedientes de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. _____	269
Proyecto básico de edificación o rehabilitación. _____	269
Memoria de Calidades de las obras. _____	269
Propuesta financiera. Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario. _____	270
Coeficiente del aprovechamiento edificatorio que le corresponde al edificador o rehabilitador. 271	
Convenio urbanístico de compromisos, plazos, garantías y penalizaciones por la adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. _____	271
6. Pliego de condiciones de convocatoria y tramitación del concurso para la adjudicación de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras. _____	271
7. Aprobación y adjudicación de la actuación edificatoria o rehabilitadora. _____	273
<b>CHECK-LIST</b> _____	<b>274</b>
¿Qué es el agente rehabilitador? _____	274
¿Qué es el agente edificador?. Ventajas e inconvenientes de ambas figuras. _____	274
¿Qué son los Programas de Actuación Urbanística, los de Actuación Edificatoria y los de Actuación Rehabilitadora? _____	274
¿Se puede rehabilitar un edificio y rentabilizar aumentando su edificabilidad? _____	274
<b>Capítulo 12. Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.</b> _____	<b>275</b>



<b>1. Andalucía.</b>	<b>275</b>
El agente edificador andaluz.	275
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>279</b>
<b>Ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas así como del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.</b>	<b>279</b>
Artículo 1.- Objeto	281
TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	281
Artículo 2.- Presupuestos de la edificación	281
Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar	281
Artículo 4.- Edificación inadecuada	282
Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar	283
TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	283
Artículo 6- Deber de conservación y rehabilitación.-	283
Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público	283
Artículo 8.- Edificación deficiente	283
Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación	284
Artículo 10- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación	284
Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa	285
TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR	286
Artículo 12.- Inicio del concurso	286
Artículo 13.- Formas de inicio del concurso	286
Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.	286
Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso	287
Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria	287
Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso	288
TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	288
Artículo 18- Contenido del Registro	288
Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro	289
Artículo 20.- De la publicidad del Registro	290
Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad	290
<b>2. Aragón.</b>	<b>291</b>
<b>1. Actuaciones de rehabilitación urbana.</b>	<b>291</b>
<b>2. Programa de rehabilitación urbana.</b>	<b>292</b>
<b>3. Edificación forzosa de solares y construcciones en ruina.</b>	<b>293</b>
<b>4. Ejecución sustitutoria del deber de edificar.</b>	<b>293</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>296</b>
<b>Las Juntas de Rehabilitación en el Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.</b>	<b>296</b>
<b>1. Concepto de juntas de rehabilitación.</b>	<b>296</b>
<b>2. Organización</b>	<b>297</b>
<b>3. Funciones</b>	<b>297</b>
<b>4. Régimen jurídico</b>	<b>297</b>
<b>5. Constitución</b>	<b>298</b>
<b>6. Funcionamiento</b>	<b>298</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>300</b>
<b>Caso real. Modelo de resolución municipal de orden de ejecución de obras de conservación de una edificación.</b>	<b>300</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>302</b>
Informe de tramitación de los procedimientos administrativos del deber de conservación de edificios y declaraciones de ruina.	302
<b>3. Asturias.</b>	<b>317</b>
El agente edificador o rehabilitador asturiano.	317
Programas de edificación forzosa	326
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>339</b>
Las áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa en Asturias.	339
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>347</b>
El agente rehabilitador en Asturias.	347
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>349</b>
Plan de edificación forzosa de Avilés	349
El ayuntamiento saca a subasta los solares del Plan de Edificación que no tengan proyecto	349
I. MEMORIA	351
1. Justificación, conveniencia y oportunidad de la aprobación del programa de edificación forzosa	351
2. Finalidad del programa de edificación forzosa	351
3. Marco jurídico	351
4. Contenido del programa de edificación forzosa	351
II. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS PRIORITARIAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA	351
III. ACREDITACIÓN DE LA COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SECTORIAL	351
IV. FICHAS INDIVIDUALIZADAS	351
V. PROPUESTAS DE CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES CON OTRAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES	351
VI. BASES DE LA ACTUACIÓN POR INICIATIVA PRIVADA Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR	351
VII. ANEXOS	351
1. Notas registrales.	351
2. Certificaciones Catastrales	351
3. Nuevos datos propiedad.	351
<b>4. Baleares.</b>	<b>451</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>451</b>
El agente edificador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	451
1. La ejecución sustitutoria en la edificación o rehabilitación.	451
2. Operador privado (empresario-edificador o rehabilitador)	451
3. Procedimiento de ejecución sustitutoria forzosa y concertada mediante el concurso para la adjudicación de programas de rehabilitación edificatoria.	452
4. Procedimiento para el desarrollo de la ejecución sustitutoria forzosa	452
a. Declaración de incumplimiento	452
b. Convocatoria de un concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria	453
5. Agente rehabilitador. Programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria.	454
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>456</b>
El deber de edificar en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de	



ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	456
<b>Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano y de suelo urbanizable. _____</b>	<b>456</b>
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano. _____	456
<b>Derecho de edificación en suelo urbano. _____</b>	<b>456</b>
Deber de urbanización y de edificación en plazo. _____	457
Deber de urbanización en ámbitos no sujetos a actuaciones urbanísticas. _____	457
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas. _____	457
Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	460
Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	460
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable. _____	460
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>463</b>
Las actuaciones de reforma interior (ARI) y regeneración urbanas. _____	463
1. Actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____	463
2. Desarrollo de las actuaciones de reforma interior y regeneración urbana. _____	463
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>465</b>
Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____	465
1. Señalada como ejemplo por la norma estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el "agente rehabilitador". _____	465
2. Ley 2/2009 de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears. _____	465
5. Canarias. _____	467
1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias _____	467
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	467
a. La intervención administrativa sobre usos del suelo. _____	467
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos _____	467
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. _____	468
6. Cantabria. _____	469
7. Castilla-La Mancha. _____	470
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>474</b>
Decreto 71/2014, de 24/07/2014, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. _____	474
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>509</b>
Ordenanza de conservación e informe de evaluación de edificios. _____	509
8. Castilla y León _____	518
9. Cataluña. _____	519
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>524</b>
El Decreto 64/2014, de 13 de mayo aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística de Cataluña. _____	524
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>535</b>



<b>Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.</b>	<b>535</b>
a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña.	538
b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias	538
c. Viviendas de protección pública	540
d. Servicios urbanísticos básicos	541
e. Ámbitos discontinuos	542
f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento	542
g. Medidas económicas de la Ley.	543
h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse.	544
<b>10. Extremadura.</b>	<b>545</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>545</b>
<b>Deber edificador y Agente edificador en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.</b>	<b>545</b>
<b>1. Deber de uso, conservación y rehabilitación.</b>	<b>545</b>
a. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.	545
b. Expropiación por incumplimiento del deber de edificar e intervención del agente edificador.	546
c. Informe de Evaluación del Edificio	546
<b>2. Órdenes de ejecución</b>	<b>547</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>549</b>
<b>Agente rehabilitador en Extremadura</b>	<b>549</b>
Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. ORDEN de 1 de septiembre de 2014 por la que se modifica la Orden de 5 de junio de 2013 por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	549
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>551</b>
<b>Ley de Barrios: Ley 16/2010, de 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</b>	<b>551</b>
<b>11. Galicia.</b>	<b>553</b>
<b>Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.</b>	<b>553</b>
a. El deber de conservación.	553
b. Las órdenes de ejecución.	554
c. Registro de Solares.	554
d. Venta forzosa	555
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>556</b>
<b>Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación.</b>	<b>556</b>
<b>1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar.</b>	<b>556</b>
<b>2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento.</b>	<b>556</b>
a. Registro de solares.	557
b. Órdenes de ejecución municipales.	557
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>564</b>
<b>Ley 1/2019, de 22 de abril, de «Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia.</b>	<b>564</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>572</b>



El agente edificador de Galicia. _____	572
<b>12. Madrid.</b> _____	<b>574</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>575</b>
El agente rehabilitador en Madrid. Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de los inmuebles. _____	575
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>582</b>
<b>Rehabilitación urbanística del barrio del aeropuerto. Esquemas.</b> _____	<b>582</b>
Plan urgencia social _____	582
Iniciativa privada _____	582
Realojo trabajadores industrias próximas _____	582
36 edificios 3 tipologías _____	582
50m2 por vivienda _____	582
Falta urbanización e inundaciones periódicas _____	582
Aparcamiento invasión de los vehículos del barrio terciario colindante _____	582
Movilidad barrio desconectado _____	582
Termografía y test de infiltraciones _____	582
- insuficiencia de aislamientos térmicos. _____	582
Criterios de intervención - consolidación - envolvente térmica - _____	582
Accesibilidad _____	582
Fachadas _____	582
<b>13. Murcia.</b> _____	<b>589</b>
<b>14. Navarra.</b> _____	<b>590</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>591</b>
Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación en Navarra. _____	591
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>594</b>
<b>La rehabilitación urbanística en Navarra. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b> _____	<b>594</b>
<b>15. País Vasco.</b> _____	<b>598</b>
<b>Incumplimiento por el propietario. Agente rehabilitador.</b> _____	<b>598</b>
<b>1. Ejecución subsidiaria por la Administración, a cargo del propietario</b> _____	<b>600</b>
<b>2. Imposición de multas coercitivas a los propietarios</b> _____	<b>600</b>
<b>3. Incoación de un expediente de expropiación forzosa</b> _____	<b>600</b>
<b>4. Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación a un agente rehabilitador</b> _____	<b>601</b>
<b>5. Imposición de sanciones por comisión de infracción consistente en incumplimiento de lo dispuesto por una orden de ejecución</b> _____	<b>601</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>602</b>
<b>La rehabilitación urbanística en el País Vasco.</b> _____	<b>602</b>
Área de Rehabilitación Integrada (ARI); Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja (PERRI); Proyecto Piloto Urban Bilbao Puerta Abierta; Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2000-2004 (PIR 2000-2004); Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2005-2009; Plan Global Comunitario de Acción en los Barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2012-2016. _____	602
<b>16. Rioja</b> _____	<b>611</b>



<b>17. C. Valenciana</b>	<b>612</b>
<b>1. El deber de edificación</b>	<b>612</b>
<b>2. Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones.</b>	<b>613</b>
<b>3. Deber de dotación de servicios urbanísticos básicos y de incorporación de medidas de integración paisajística</b>	<b>614</b>
<b>4. Límite del deber de conservación y rehabilitación.</b>	<b>616</b>
<b>5. Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes.</b>	<b>616</b>
<b>6. Órdenes de adaptación al entorno.</b>	<b>617</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>619</b>
<b>Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana</b>	<b>619</b>
<b>1. Sujetos</b>	<b>620</b>
<b>2. Registros e inscripciones (Documentación)</b>	<b>621</b>
<b>3. Obligaciones y responsabilidades</b>	<b>621</b>
<b>4. Métodos de control</b>	<b>621</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>623</b>
<b>Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario.</b>	<b>623</b>
Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario	623
Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa	623
Programa de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria	626
Modalidades de participación de los propietarios	629
Venta forzosa	630
Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar	631
Iniciación de las actuaciones para la edificación forzosa y subrogación de la Generalitat	632
Actuación fuera de las áreas de actuación delimitadas	632
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>634</b>
<b>Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.</b>	<b>634</b>
<b>Capítulo 13. Técnicas administrativas de intervención restauradora: las órdenes de ejecución.</b>	<b>634</b>
<b>1. Caracteres de las órdenes de ejecución.</b>	<b>634</b>
<b>2. Finalidades de las órdenes de ejecución.</b>	<b>635</b>
a. De conservación de los edificios.	635
b. Por motivos turísticos o estéticos.	635
c. De rehabilitación de los edificios.	636
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>637</b>
<b>Incumplimiento de las órdenes de ejecución o de rehabilitación.</b>	<b>637</b>
a. Ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada hasta el límite del deber de conservación.	637
b. Imposición de multas coercitivas por Comunidades Autónomas.	638
c. Expropiación del inmueble o ejecución por sustitución.	638
d. Expropiación por incumplimiento de la función social.	639
<b>Capítulo 14. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.</b>	<b>640</b>
<b>1. Deber de conservación</b>	<b>640</b>



2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?.....	642
3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución. ....	645
4. Clases de órdenes de ejecución .....	649
5. Finalidades de las órdenes de ejecución. ....	649
<b>TALLER DE TRABAJO .....</b>	<b>651</b>
<b>Los edificios en ruina y la necesidad de rehabilitación. ....</b>	<b>651</b>
1. ¿Qué es un edificio en ruina?. El estado ruinoso de un edificio. ....	651
2. Características del estado de ruina. ....	655
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa. ....	657
<b>Capítulo 15. El procedimiento en la orden de ejecución. ....</b>	<b>658</b>
1. Generalidades e iniciación. ....	658
2. El expediente .....	660
3. Instrucción. ....	660
4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio.....	661
5. Informes periciales .....	662
6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta. ....	663
7. La resolución u orden de ejecución .....	664
8. Efectos de la orden de ejecución .....	665
9. Caducidad del expediente. ....	666
10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina. ....	666
Aragón .....	667
1. Deber de conservación. ....	667
2. Inspección periódica de edificaciones. ....	667
Baleares .....	671
Canarias .....	672
Cantabria .....	676
Castilla-La Mancha .....	677
Castilla y León .....	678
Extremadura .....	679
Galicia .....	680
Madrid .....	685
Murcia .....	686
Navarra .....	687
País Vasco .....	688
Comunidad Valenciana .....	689
<b>TALLER DE TRABAJO .....</b>	<b>692</b>
<b>El perito judicial. ....</b>	<b>692</b>
Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación. ....	692
<b>INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES .....</b>	<b>697</b>
<b>FASE DE PREPARACIÓN .....</b>	<b>698</b>
<b>REDACCIÓN DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>699</b>
<b>REPORTAJE FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>699</b>
<b>CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN). ....</b>	<b>699</b>
<b>RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA. ....</b>	<b>700</b>
<b>ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO .....</b>	<b>700</b>



RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR	701
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA	702
1. Análisis de la organización estructural	702
2. Análisis de los daños	702
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	703
PRESENTACIÓN	704
1. Portada	704
2. Índice	704
3. Derechos de propiedad intelectual.	704
4. Descripción del edificio	704
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>708</b>
Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria.	708
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>738</b>
Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución.	738
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>760</b>
La ejecución forzosa.	760
1. La ejecución forzosa de los actos administrativos	760
2. La ejecución subsidiaria	761
3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa	762
4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico.	762
a. Introducción	762
b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local.	775
c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.	779
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>782</b>
Esquemas de expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.	782
1. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación	782
2. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios).	787
3. Licencia Urbanística de Obra Mayor ( Rehabilitación Integral de edificios).	791
4. Licencia de Demolición.	797

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es la rehabilitación urbanística?**
- **Incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética**
- **Rehabilitación y urbanismo autonómico.**
- **Áreas de rehabilitación. Área de Rehabilitación de Centro Histórico.**
- **Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU).**
- **El agente rehabilitador o edificador.**
- **El agente rehabilitador en la contratación administrativa.**
- **Ejecución sustitutoria en actuaciones edificatorias y rehabilitadoras.**
- **Proyecto básico de edificación o rehabilitación.**
- **Regímenes autonómicos de rehabilitación edificatoria y urbanística.**
- **Las órdenes de ejecución en la restauración edificatoria.**
- **El perito judicial. Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.**
- **Expedientes urbanísticos y licencias urbanísticas de rehabilitación.**

## Introducción



### La rehabilitación urbana como un desafío para el desarrollo urbano en el siglo XXI

La rehabilitación urbana o la regeneración urbana es un término amplio que se refiere a acciones y programas especiales de desarrollo local destinados a mejorar las áreas urbanas deterioradas. Más recientemente, el término también ha llegado a cubrir los objetivos generales de 'integración' o 'inclusión social', aunque la interpretación precisa de estas nociones puede variar de un contexto a otro.

Podría decirse que los conceptos relacionados con el desarrollo urbano rara vez han sido tan controvertidos como la rehabilitación urbana. Por un lado, el mismo término podría usarse para designar un desarrollo inmobiliario voluntario que resulte en la limpieza y reconstrucción completa de un área urbana, o, por otro lado, podría referirse a iniciativas de base de residentes locales que revitalicen sus vecindarios.

Su primera aparición se remonta a principios del siglo XIX, el nacimiento de la ciudad industrial y las sociedades urbanas industriales. En este sentido, la intervención en París durante la década de 1840 puede considerarse como una forma de rehabilitación o regeneración urbana, ya que trajo consigo la reconfiguración de la infraestructura urbana en el centro de la ciudad (a través de la creación de nuevos ejes para el desarrollo y nuevos espacios públicos, el sistema de alcantarillado, un nuevo modelo de construcción urbana, etc.).

Sin embargo, hasta el final de la Segunda Guerra Mundial, no se puede hablar de la rehabilitación urbana como una herramienta típica del desarrollo urbano. Las intervenciones físicas solo ocurrieron esporádicamente, en muchas ciudades capitales europeas a fines del siglo XIX, y estaban más relacionadas con la modernización simbólica de las ciudades que con la revitalización / reintegración de barrios deteriorados como se entiende hoy en día.



Tal como se concibe hoy, la rehabilitación urbana designa una intervención específica relacionada con la revitalización de una parte limitada de la ciudad, un vecindario y, como tal, puede considerarse como una herramienta específica de la política pública urbana.

Los programas estratégicos de rehabilitación urbana como parte de las políticas públicas urbanas se implementan con mayor frecuencia en áreas donde la proporción de viviendas públicas y sociales es relativamente alta.

La mayoría de los programas de rehabilitación urbana se implementan a través de la cooperación de las dos esferas (asociaciones público-privadas), y los casos en que la esfera pública o privada es el único actor en la rehabilitación de un área son relativamente poco comunes.

En las últimas décadas, la posición específica de la rehabilitación urbana dentro de las políticas urbanas en los países europeos se ha enfatizado y reformado continuamente, y en paralelo también se ha convertido en un objetivo claro de las políticas espaciales europeas.

Entre el final de la Segunda Guerra Mundial y la década de 1970, el principal desafío era el problema de la vivienda obsoleta y / o la escasez de viviendas, en gran parte relacionada con las demoliciones durante la guerra y la necesidad cada vez mayor de viviendas relacionadas con el impulso demográfico en la posguerra. En Francia, la reconstrucción de la vivienda se llevó a cabo mediante la creación del Fondo Nacional para la Rehabilitación de la Vivienda (Fonds national pour la renovation de l'habitat), y las nuevas construcciones a gran escala solo comenzaron más tarde, a principios de la década de 1960.

Desde finales de la década de 1960, se crearon diferentes programas y fondos públicos en varios países de Europa occidental para ayudar a introducir "programas más sensibles para la rehabilitación de viviendas y el mejoramiento de áreas" (Ley de Vivienda de 1969 en el Reino Unido).

Las décadas de 1980 y 1990 fueron las décadas en que el elemento social de la rehabilitación urbana y de la rehabilitación de viviendas públicas salió a la luz, especialmente a través del dilema de cómo mantener el equilibrio espacial, cómo evitar la segregación y la exclusión social y la concentración de la pobreza en ciertos barrios de la ciudad.

Desde los años 1990 y 2000, el desarrollo urbano integrado se ha convertido en un paradigma predominante en las políticas urbanas en Europa. Este paradigma está fuertemente respaldado por las sucesivas declaraciones políticas de la Unión Europea a favor de una estructura urbana más sostenible y más equilibrada en Europa.

Por lo tanto, la rehabilitación urbana se concibe como un programa complejo con la intersección de los tipos de intervenciones físicas, económicas y sociales. De hecho, el desarrollo urbano integrado es un pilar importante de las políticas de cohesión de la UE respaldadas con una variedad de herramientas, como las



Inversiones Territoriales Integradas (ITI) para el período 2014-2020, que respaldan intervenciones intersectoriales en ciertas áreas urbanas, permitiendo la combinación de diferentes objetivos temáticos (sociales, económicos, etc.) concentrados en un territorio específico.

La rehabilitación urbana es un concepto bastante controvertido que abarca una gran escala de acciones con una gran variedad de enfoques sobre el desarrollo urbano. Puede tener lugar a través de la intervención voluntaria de una autoridad pública, así como a través de la acción democrática y participativa generada por la colaboración de múltiples partes interesadas. Es un proceso enfrentado que puede generar tanto integración urbana como exclusión urbana al mismo tiempo.

La rehabilitación urbana ha sido fuertemente disputada desde la década de 1960 debido a su relación causal con la gentrificación. Recientemente, también se han formulado más críticas "operativas" con respecto a la eficiencia y los efectos de los programas de rehabilitación urbana.

A pesar de las críticas, por supuesto no existe una receta única para los programas de rehabilitación urbana "buenos" o "malos". En primer lugar, como resultado de la complejidad de estas intervenciones, las pérdidas en un lado siempre se consideran ganancias en el otro lado.

El papel de los vecindarios y la solidaridad local en general necesita ser reconsiderado en las ciudades europeas: los vecindarios son elementos esenciales de nuestras ciudades, no solo como los recursos sociales y económicos básicos para una gran parte de sus habitantes (y especialmente los grupos pobres o minoritarios), pero también como portadores de la esencia de nuestra cultura e identidades urbanas.

## ¿Cómo abordarán las políticas de rehabilitación urbana estos desafíos?

En Europa, hay y habrá una variedad de respuestas a estas preguntas según países, grandes regiones y ciudades, con sus historias, sociedades, culturas y hábitos locales.

De estas cuestiones se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de la rehabilitación urbanística. El agente rehabilitador y edificador.

## PARTE PRIMERA.

*Políticas europeas de rehabilitación.*

### Capítulo 1. La rehabilitación como opción de futuro en la construcción.



#### 1. La rehabilitación como alternativa a la obra nueva.