

REGENERACIÓN URBANA: EL PAPEL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA REVITALIZACIÓN DE BARRIOS DEGRADADOS

Posted on 23/05/2023 by Naider

El planeamiento urbanístico es a menudo entendido como una serie de instrumentos orientados a ordenar y transformar el uso del suelo. A través de los planes urbanísticos se conciben y articulan nuevos barrios, que están condicionados por las características que se establecen en dichos planes: a qué se va a destinar el suelo y de qué manera, cuál va a ser la tipología edificatoria, o qué forma y superficie van a tener los espacios libres y los equipamientos públicos, entre otros.

Uno de los instrumentos de planeamiento de desarrollo a escala de barrio más conocidos es el Programa de Actuación Urbanística, comúnmente conocido como PAU. Los PAU, que ejecutan la ordenación y urbanización de suelo clasificado como urbanizable no programado, tienen la capacidad de desarrollar barrios completamente nuevos en las ciudades. Algunos ejemplos son Las Tablas, Sanchinarro y Valdebebas, los tres en la ciudad de [Madrid](#), planificados en los años 90 y caracterizados por ser enormes terrenos periféricos con manzanas cerradas, escasos bajos comerciales, avenidas infinitas destinadas al tráfico motorizado, rotondas desmesuradas y ausencia de equipamientos públicos.



Figura 1. Ubicación de los PAU en la ciudad de Madrid

Fuente: Diario del Ayuntamiento de Madrid (2023)

Este modelo de desarrollo, basado en el crecimiento de la ciudad y en la máxima ocupación de suelo urbanizable, no era sostenible en su día, pero hoy lo es aún menos. Por una parte, se crean **barrios donde se privatiza la relación social**: no hay presencia de equipamientos públicos, y el modelo de vivienda cerrada favorece que el día a día se lleve a cabo de puertas para adentro. Por otra parte, se **apuesta por la expansión y la construcción masiva de viviendas**, olvidando que el suelo no es infinito, y que **existen muchos barrios ya consolidados en riesgo de degradación** y situación de vulnerabilidad que requieren intervención.

Ejemplo de estos barrios son aquellos construidos en los años 60 a lo largo del territorio estatal, destinados a albergar familias migrantes españolas de clase obrera que se desplazaban a las grandes ciudades para trabajar. Son barrios que se caracterizan por las **construcciones de bloque abierto** con bajos residenciales, la densidad y la ausencia de equipamientos, comercios y zonas verdes. A su vez, debido a la actividad especulativa y a la indisciplina urbanística de la época, la

calidad edificatoria y la accesibilidad de las viviendas se desarrollaron de manera deficiente, resultando en viviendas sin ascensor, de escasa superficie y con severos problemas de eficiencia energética.



Figura 2. Construcción de barrio de Las Viudas (Valladolid) en los años 60
Fuente: Archivo Municipal de Valladolid

Además, en la mayoría de las ocasiones, las características sociodemográficas de estos barrios evidencian **situaciones sociales vulnerables**. Por una parte, la mala calidad edificatoria y la creación de nuevos barrios más atractivos provocan una bajada de precios en las viviendas, atrayendo a población con bajos recursos y en riesgo de exclusión social. Por otra parte, la antigüedad de los barrios da como resultado altos porcentajes de población envejecida, población cuyas viviendas no se ajustan a sus necesidades vitales debido a la inaccesibilidad física de éstas.

Algunos ejemplos de estos barrios son [Las Margaritas](#), en Getafe, [La Mina](#), en Sant Adrià de Besós, [Zaramaga](#), en Vitoria-Gasteiz, Las Viudas, en Valladolid, y [Las Tres Mil Viviendas](#), en Sevilla.



Figura 3. Barrio de Las Margaritas, Getafe
Elaboración propia

En este sentido, **los instrumentos de planeamiento tienen el potencial no sólo de crear nuevos espacios, sino también de modificar aquellos ya existentes** y necesitados de reformas y mejoras en pro de sus habitantes. Por ello, el papel que el planeamiento urbanístico puede jugar en esta tipología de barrios es muy relevante.

Un ejemplo de esto es el **Plan Especial de Reforma Interior** (PERI), que tiene la capacidad de reconfigurar y rehabilitar espacios y construcciones existentes a través de la creación de equipamientos públicos y la mejora de la circulación, entre otros.

Así, un barrio como los anteriormente mencionados podría beneficiarse de las actuaciones públicas de un PERI, incidiendo especialmente en la **transformación del espacio público y dotacional**, a través de la creación de nuevos equipamientos destinados a la relación social, la modificación del viario con el fin de reducir el tráfico motorizado y favorecer los modos de movilidad activa, y la transformación de espacios públicos desaprovechados en espacios funcionales y habitables.

En definitiva, los planes urbanísticos de desarrollo como los PERI, destinados a la rehabilitación de suelo consolidado, pueden ser una gran **herramienta para la regeneración urbana**, junto con actuaciones a escala edificio y vivienda que persigan la mejora de la accesibilidad física y la eficiencia energética¹, y políticas públicas que garanticen el bienestar social de aquellas personas en situaciones de vulnerabilidad.

En la situación económica, social y ambiental en la que nos encontramos en la actualidad, **regenerar en lugar de construir** resulta crucial para la sostenibilidad de nuestras ciudades.

(1) Por ejemplo, los programas de ayudas a los [Entornos Residencial de Rehabilitación Programada \(ERRP\)](#).

Este es uno de los artículos incluidos en la [publicación de primavera de NAIDER](#).

Imagen principal: Edurne Astaburuaga (elaboración propia)

