3.5.4 *REGENERACIÓN URBANA*

3.5.4.1 Objetivos de la propuesta

El objetivo general que persigue la incorporación en el Nuevo Plan General de una propuesta para la regeneración de la ciudad consolidada es orientar su funcionamiento hacia un comportamiento más eficiente en el uso de recursos, entendiendo la importancia que en ello tiene una utilización eficiente del suelo y una puesta en valor de lo construido.

La regeneración o renovación urbana supone intervenir en los barrios para revitalizarlos con nuevos usos y actividades, así como para rehabilitar el patrimonio edificado, de manera que los edificios se adapten a nuevas exigencias técnicas y necesidades sociales de vivienda. Se busca asimismo una mejora en la estructura urbana, apoyándose en la creación de áreas de concentración de actividad, de identidad o en la potenciación de ejes comerciales y ejes ambientales, que posibiliten una estructura más equilibrada en el reparto de espacios de centralidad y referencia.

Con arreglo a este objetivo general, se identifican dos situaciones particulares. La primera pretende contribuir a invertir o prevenir situaciones de vulnerabilidad socioeconómica de los barrios residenciales, actuando sobre las cuestiones físicas que motivan esta situación de desfavorecimiento, infraviviendas, edificaciones y espacios libres en mal estado y de baja calidad constructiva, además de detectar e impulsar acciones o programas específicos que atiendan a la solución de los problemas sociales y económicos.

La segunda situación corresponde a los ámbitos con síntomas de obsolescencia física o funcional, que en este caso no tienen el carácter de áreas vulnerables, pero que pueden presentar situaciones de deterioro o decadencia en las infraestructuras, los servicios, los edificios o la inadecuación de los usos. Se trata fundamentalmente de ámbitos de actividad económica o usos mixtos que precisan una actuación de recualificación a través de la modernización de las instalaciones, los edificios y los espacios, así como una revitalización con la implantación de nuevos usos productivos y de equipamiento que pueden suponer cambios en la ordenación y estructura urbana.

3.5.4.2 Marco legal

El marco legal de la renovación y rehabilitación urbana viene establecido por la *Ley 9/2001 del Suelo*, el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, la *Ley 2/2011 de Economía Sostenible* y el *RDL8/2011 sobre medidas de impulso a la rehabilitación*.

Ley 9/2001 del Suelo

La *Ley 9/2001* regula las áreas de rehabilitación concertada entre las formas de ejecución del planeamiento (art. 131) y las define como *acciones de reforma, renovación o revitalización social y económica que complementan la gestión urbanística con actuaciones públicas de vivienda y cualesquiera otras sectoriales en:*

- *Conjuntos o zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas y ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de sus infraestructuras, equipamientos o servicios de cualquier clase o de la edificación;*
- *Ámbitos urbanos que presenten disfunciones o carencias de especial gravedad.*

La denominación de *rehabilitación concertada* guarda relación con la ejecución por varias administraciones públicas, con participación de los tres niveles de administración. La ley

establece en estas áreas la necesidad de intervenir mediante la aprobación de un Plan Especial que *complemente y especifique la información, el análisis y las soluciones de planeamiento urbanístico en todo lo referente a la programación temporal de las actuaciones públicas y el fomento y colaboración de la iniciativa privada.*

Cabe señalar que la ley regula entre las funciones de los Planes Especiales (art. 50), *las de rehabilitación o mejora del medio urbano, pudiendo modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico.*

La delimitación de áreas de rehabilitación concertada (art. 133) establece la obligación legal para el municipio de adoptar las medidas precisas para la organización consorcial y para la gestión del área, incluyendo medidas patrimoniales y presupuestarias y la posibilidad de aplicación de derechos de tanteo y retracto en transmisiones patrimoniales y de declaración de urgencia para la expropiación forzosa.

El objetivo de la declaración de áreas de rehabilitación concertada es hacer efectivo el deber de conservación y rehabilitación regulado por la ley para propietarios de edificios en las situaciones de población residente con bajos niveles de renta.

La ley regula el deber de conservación y rehabilitación (art. 168) referido a terrenos, construcciones y edificios, estableciendo que *los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas de habitabilidad o su efectivo.* El deber de conservación de los propietarios se establece en el límite de la mitad del valor del edificio y, en caso de obras impuestas por el Ayuntamiento que rebasen dicho valor, corresponde a este último sufragar el exceso mediante ayudas públicas y bonificaciones.

Esta regulación así establecida ha sido la que se ha aplicado en las áreas de rehabilitación integral y preferente declaradas en el municipio de Madrid a lo largo de los últimos años en que se ha actuado a través de consorcios con participación de la administración regional y estatal.

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

El *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (RDL 2066/2008)* asume las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig otorgando una atención especial a la rehabilitación urbana, y diferencia las actuaciones de rehabilitación integral y de renovación urbana.

Así, en el art. 45 regula las áreas de rehabilitación integral y las refiere como *actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos*. Estas áreas deberán haber sido declaradas por las Comunidades Autónomas y se imponen unas determinadas condiciones en cuanto a antigüedad de la edificación y niveles de ingresos de las familias a los efectos su consideración como áreas de rehabilitación concertada.

Por otro lado, la renovación urbana, regulada en el art. 49 del Plan, se concibe como una actuación de *renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes*. También se requiere que sean declaradas previamente por las Comunidades Autónomas.

El Plan regula asimismo las ayudas, los beneficiarios y las actuaciones protegidas a los efectos de actuar con modos de gestión semejantes a los regulados por la *Ley 9/2001*, en el marco de un consorcio entre las tres administraciones para la financiación pública en áreas declaradas en alguna de estas dos figuras, debido al estado deficiente de la edificación y alojar población con bajo nivel de renta.

Ley de Economía Sostenible

La *Ley de Economía Sostenible* contiene un capítulo específico sobre rehabilitación y vivienda (art. 107) que establece en primer lugar los fines generales de las políticas públicas para el medio urbano sostenible, de los que deben participar las actuaciones de rehabilitación:

- Posibilitar el uso residencial en un contexto urbano, seguro, salubre y adecuado, libre de ruidos e inmisiones contaminantes y provisto de la mejor tecnología para minimizar las emisiones contaminantes, el consumo de agua y energía, y la producción de residuos;
- Mejorar la calidad ambiental y la funcionalidad de las dotaciones, las infraestructuras y los espacios públicos al servicio de los ciudadanos;
- Fomentar unos servicios más eficientes económica y ambientalmente en la gestión del agua, la energía y los residuos;
- Favorecer la localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable y sostenibles ambientalmente;
- Garantizar el acceso equitativo de los ciudadanos a las dotaciones, los servicios y su movilidad, potenciando los medios de transporte, especialmente los de uso público, más eficientes energéticamente y menos contaminantes;
- Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, contribuyendo al equilibrio de ciudades, favoreciendo la aproximación de servicios y dotaciones a la comunidad residente, evitando desplazamientos innecesarios;
- Fomentar el uso de materiales, productos, tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes del sector de la construcción.

Por otro lado, especifica los objetivos para las actuaciones de rehabilitación y renovación urbanas (art. 109) refiriendo *la cualificación, revitalización y, en general, puesta en valor de las tramas y los tejidos correspondientes (…) de acuerdo con criterios de compacidad y proximidad física y funcional y aprovechamiento racional de infraestructuras, dotaciones y servicios y garantizando en todo caso un marco urbano coherente*. Asimismo, hace preciso articular planes, programas o instrumentos integrales que consideren las pertinentes variables de naturaleza ambiental, económica y social en ámbitos obsoletos, desfavorecidos, degradados y que combinen las medidas de creación o mejora del espacio urbano con las de reequipamiento en dotaciones y servicios.

En el art. 110, la ley define con mayor precisión lo que se entiende como *actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas* y las regula como *las actuaciones de renovación o rehabilitación que suponen la reforma de la urbanización o de las dotaciones y la rehabilitación de edificios, especialmente de uso residencial, con alguna, varias o todas las finalidades previstas en el art. 107 en ámbitos urbanos en los que se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico, o de uno u otro, especialmente cuando una parte significativa de la población residente en tales ámbitos se encuentre en dificultades específicas por razón de la edad, la discapacidad, el empleo, la insuficiencia de ingreso medio u otras causas análogas*. Estas actuaciones *tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con lo previsto en el art.14.1 del texto refundido de la Ley del Suelo* (RDL 2/2008) *siéndoles de aplicación el régimen legal establecido (…) a las actuaciones de urbanización o dotación, según sea su objeto.*

Además de ampliar los objetivos de este tipo de actuaciones respecto a la legislación antecedente, regula nuevas formas de gestión de las actuaciones, ya que junto a la actuación de la administración o administraciones mediante consorcio, con ayudas públicas, introduce la posibilidad de ejecución privada *en los supuestos en que se den las condiciones necesarias al efecto, para edificios concretos y también mediante convenio, (…) por empresas, que individualmente o agrupadas y sustituyendo a las propiedad del inmueble, asuman la realización a su costa de la totalidad de las obras a cambio de la cesión de parte del edificio rehabilitado.*

Así, a la vista de lo expuesto, cabe destacar como novedades que la *Ley de Economía Sostenible* introduce la necesidad de un marco urbano coherente para la rehabilitación o la renovación con la integración de criterios de sostenibilidad, la necesidad de actuaciones de carácter integral que combinen acciones sobre el entorno edificado con otras de naturaleza económica y social y la introducción de nuevas formas de gestión y ejecución privada. Es decir, la ley engloba la rehabilitación en el marco de una acción pública en la ciudad, planteada desde objetivos de salubridad, minimización de consumo de recursos y contaminación ambiental y, por tanto, hace partícipe de ellos a las actuaciones de rehabilitación, ampliando con ello los objetivos planteados en legislación antecedente para estos procesos y anticipando otras formas de ejecución diferentes de la concertación y financiación pública.

RDL 8/2011 que regula entre otras medidas las de impulso a la rehabilitación

El *RDL 8/2011* desarrolla parcialmente la *Ley de Economía Sostenible* incluyendo el capítulo IV sobre medidas de fomento para las actuaciones de rehabilitación, en el que define los conceptos de rehabilitación y regeneración en el siguiente sentido (art. 17):

A los efectos de este Real Decreto-ley, el término rehabilitación engloba las siguientes actuaciones:

- *Las de conservación, entendiendo por tales las reparaciones y obras precisas para mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable.*
- *Las de mejora, entendiendo por tales (…) las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía* en cumplimiento de los requisitos básicos de la *Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación* y el *RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*
- *Las de regeneración urbana, entendiendo por tales (…) las que se desarrollen en ámbitos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible.*
- Tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del planeamiento urbanístico o por medio de un instrumento específico.

Del análisis del marco legal aplicable a la rehabilitación urbana, se deduce la existencia de tres conceptos legales: regeneración, renovación y rehabilitación urbanas, aplicados al ámbito de lo urbano y no solo a la edificación y que refieren actuaciones con contenidos similares aunque con ciertos matices que los diferencian.

Si bien la legislación no es en todos los casos coincidente en los conceptos empleados, a los efectos de la propuesta del Nuevo Plan General se enuncia el sentido en que estos conceptos serán de aplicación.

El significado más amplio es el de "regeneración urbana", que se entiende como una intervención física, social y económica, dirigida a ámbitos vulnerables o degradados y que es el término que se introduce en el Nuevo Plan General, ya que se plantea introducir este carácter integral de la intervención.

La rehabilitación y la renovación urbanas se entienden, por tanto, como la parte física de la regeneración integral de los barrios, en el primer caso –de rehabilitación– cuando no supone un cambio en la estructura urbana, sino que se interviene exclusivamente para rehabilitar lo existente, mientras que la renovación urbana contempla cambios en la estructura urbana, por reordenación de usos y edificación.

El Nuevo Plan General pretende hacer uso de los Planes Especiales para ordenar las actuaciones de regeneración urbana, dotándoles de un carácter integral y con una normativa específica que fije el alcance de sus determinaciones. Los ámbitos de intervención no precisarán en todos los casos la declaración de áreas de rehabilitación concertadas, ya que la gestión no se contempla exclusivamente en los términos de la legislación actual vigente.

Se pretende englobar en esta propuesta una variada y más amplia casuística:

- la regeneración integrada en ámbitos vulnerables donde la gestión se aproxime a las áreas de rehabilitación concertada aunque las vías de financiación preferente no sean la inversión pública sino que participen de un mayor porcentaje de financiación privada;
- la renovación de ámbitos no exclusivamente residenciales como son polígonos industriales con síntomas de obsolescencia física y funcional;
- la rehabilitación de barrios o ámbitos funcionales en situación menos grave, no considerada de desfavorecimiento o vulnerable, en donde la gestión sea compartida en mayor medida por los propietarios de los edificios, con menor necesidad de financiación pública, pero donde la intervención municipal se oriente a labores de planificación y coordinación de las actuaciones.

3.5.4.3 Descripción básica de la propuesta

La propuesta de regeneración urbana formulada por el Nuevo Plan General se apoya en dos objetivos fundamentales: articular un planeamiento dinámico para la ciudad existente y crear una normativa que favorezca y haga viable la renovación o rehabilitación física de las situaciones de vulnerabilidad y obsolescencia.

La propuesta se basa en concebir el planeamiento de los barrios con un carácter dinámico, de manera que se adapte a la realidad de la ciudad en cada momento y también a las posibilidades transitorias de financiación pública y privada, condicionadas por situaciones coyunturales. La necesidad de intervención en áreas concretas de regeneración no vendrá determinada desde el propio Plan General, sino que se delimitarán en un determinado momento, en base a la situación de un barrio respecto a la media del municipio y a la viabilidad económica de la operación de regeneración. Esto permitirá otorgar mayor flexibilidad a las necesidades concretas de la intervención del momento en que esta se concrete. Este planeamiento se apoya en una herramienta dinámica de análisis, seguimiento y diagnóstico a través de indicadores orientados a medir la habitabilidad de los barrios y detectar las situaciones necesitadas de intervención.

La segunda cuestión fundamental es desarrollar una normativa que facilite y oriente las operaciones de rehabilitación. Se requiere regular un nuevo tipo de instrumento de intervención, los planes integrales, a los que se dotará de un enfoque integral, determinando los contenidos de carácter social, económico y físico a desarrollar, otorgando un papel relevante a la participación ciudadana, a la coordinación administrativa y a la intervención mediante agentes privados de rehabilitación. También se requiere establecer unas condiciones de edificabilidad, de incremento de número de viviendas, de usos permitidos en espacios libres y en edificios que contribuyan a la viabilidad económica de la intervención.

Relación con las estrategias

La propuesta de regeneración de la ciudad consolidada traslada al Nuevo Plan General los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Se trata de una actuación singular por cuanto participa del conjunto de las líneas estratégicas bajo las que se formula el nuevo modelo urbano.

Así, contribuye a la estrategia de ciudad sostenible ya que responde a los criterios de eficiencia en el uso de los recursos rentabilizando lo construido, posibilitando la necesaria y progresiva adaptación de la ciudad, de sus espacios y edificios, a nuevos requisitos de ahorro energético con capacidad para intervenir de manera decisiva en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del municipio de Madrid.

Participa en alcanzar objetivos de la estrategia de cohesión social y territorial, ya que plantea intervenir en los barrios más vulnerables, en los ámbitos obsoletos de manera que se reduzcan las disparidades sociales y económicas entre los barrios municipales.

También incide en la calidad de vida de los ciudadanos madrileños, ya que impulsará la adaptación de la vivienda existente a nuevos parámetros de la habitabilidad e intervendrá en la eliminación de situaciones de infravivienda.

Por último, cabe citar el enlace con la estrategia de actividades económicas, debido al potencial que presenta el sector de la rehabilitación para convertirse en una actividad de futuro de la economía madrileña y por el carácter integral de las actuaciones de regeneración en la medida que proponen impulso y apoyo a la economía local de los barrios.

3.5.4.4 Descripción pormenorizada

La propuesta de regeneración urbana se organiza en torno a tres instrumentos de gestión, planificación y normativos:

A. *La evaluación de la habitabilidad de los barrios mediante el Sistema de indicadores urbano*

La herramienta básica para la intervención en materia de regeneración urbana será el Sistema de Indicadores Urbanos a desarrollar como instrumento básico para la gestión y seguimiento del Nuevo Plan General, que deberá ser capaz de reflejar las cuestiones clave para medir las disfunciones en la habitabilidad de los barrios, detectando situaciones de vulnerabilidad, de obsolescencia física y funcional, de inadecuación en la estructura urbana, en los usos, etc.

Los campos de información se referirían a características morfotipológicas; características sociales y características funcionales de los barrios.

Respecto a las características morfológicas, se pretende aportar los datos disponibles sobre el patrimonio residencial construido (estado de edificación, accesibilidad, comportamiento energético), las condiciones ambientales del espacio libre y sobre las formas de utilización.

Las características sociales recogerán datos de caracterización sociodemográfica (integración social, edad y género, características laborales, entre otros) y aspectos sobre la vulnerabilidad social y económica (paro, envejecimiento, etc.).

Los datos cualificadores de las características funcionales deberán referirse a subcampos como el tejido dotacional, su capacidad de servicio y grado accesibilidad; el tejido productivo, en lo que respecta la diversidad de actividades y la dotación de comercio; y el tejido residencial, para el que se elaborarán indicadores sobre densidad y compacidad.

También se atenderá a las características del transporte y la accesibilidad y se prestará especial atención a las características funcionales sobre elementos potenciadores de la vitalidad de los barrios como polos y ejes que aglutinan actividades de centralidad.

Además de establecer el mecanismo para caracterización de la ciudad, la propuesta se completa con la identificación de los valores óptimos a los que sería deseable tender y que marcarán las necesidades de intervención y de identificación de situaciones de máximo desfavorecimiento o vulnerabilidad en donde las necesidades de intervenir serían más urgentes. En la definición de valores óptimos será fundamental atender a los parámetros del modelo de ciudad sostenible que establece criterios o umbrales de densidad, de proximidad, de eficiencia en uso de recursos y también de cohesión social.

Esta estrategia de intervención y diagnóstico requiere delimitar barrios o áreas funcionales, unidades más adecuadas y homogéneas en las que fijar objetivos comunes, para lo que se tendrán en cuenta los usos predominantes, el concepto de área o la distancia máxima en donde satisfacer las necesidades básicas ciudadanas. También se tendrán en cuenta las barreras existentes de tipo infraestructural y la sensación de identidad y pertenencia que puedan tener los ciudadanos.

B. *Planes Integrales de regeneración urbana*

La intervención sobre la regeneración de áreas urbanas vulnerables y obsoletas debe por tanto ordenarse mediante planes que responden a las funciones establecidas por la *Ley del Suelo 9/2001, de la Comunidad de Madrid,* para los planes especiales en cuanto a las funciones de rehabilitación o mejora del medio urbano, y que se pormenorizarán en los contenidos desde la normas u ordenanzas del Nuevo Plan General para dar cabida a los objetivos concretos que se pretenden alcanzar. Materias importantes son las relativas al alcance de las actuaciones integrales con intervenciones sobre el parque residencial, los espacios libres públicos, y de carácter socio-económico, a la estructura social participativa y de gestión, que deberán tratarse especialmente.

B.1. Actuaciones sobre la edificación

Las actuaciones sobre la edificación residencial requerirán el establecimiento de un método sistemático de diagnóstico e intervención para poder ser aplicado en ámbitos con características edificatorias similares.

Resulta necesario poder tipificar la edificación residencial generando un modelo de clasificación sistemática en que se establezcan los tipos de los edificios existentes, en el entendimiento de que la época de construcción determina su homogeneidad formal, funcional y constructiva y, por tanto, por una parte su patología y déficit funcionales, y por otra, las soluciones aplicables.

Asimismo, resulta necesario contemplar otros datos que afectan a la edificación como son la densidad y el hacinamiento, el régimen de tenencia y ocupación, los bajos comerciales, la edificabilidad potencial, etc.

La intervención sobre la edificación tiene por objeto su rehabilitación, entendiendo por tal el conjunto de actuaciones encaminadas a conseguir que un edificio existente cumpla con los mismos requisitos de toda índole (constructiva, funcional, energética, de accesibilidad, urbanística, de diseño, etc.). También pretende reutilizar los bajos comerciales vacíos y disponibles, dado que suponen un importante recurso para la implantación de nuevas actividades económicas, para emprendedores o para viveros empresariales, así como para la instalación de servicios públicos dispersos o de proximidad.

Además, se deben estudiar las posibilidades de materializar de la edificabilidad potencial, posibles aumentos que se pudieran plantear en función de los techos de densidad, ocupación, equilibrio dotacional, mediante ampliaciones de la edificación existente o nuevas edificaciones.

B.2. Actuaciones sobre el espacio libre de uso público

Resulta necesario seguir, asimismo, un método sistemático de diagnóstico e intervención en el espacio libre de uso público, contemplando las siguientes cuestiones:

- Deterioro y déficit constructivos y funcionales de la urbanización, en relación a la pavimentación, mobiliario urbano, infraestructuras urbanas;
- Calidad ambiental del espacio libre de uso público, debiéndose analizar las condiciones de soleamiento, vegetación, superficie sellada, presencia de agua y cuantos factores relevantes influyen el confort y la calidad ambiental y climática del medio;
- Movilidad peatonal, ciclista y rodada, con necesidad de plantear las posibilidades de mejora y puesta en uso de nuevos itinerarios destinados a potenciar los sistemas de transporte sostenibles y ordenar el espacio destinado a cada modo de transporte;
- Garajes y aparcamientos, debiéndose analizar los espacios libres con capacidad para acoger la implantación de aparcamientos subterráneos convencionales, robotizados y semirrobotizados, con el fin de capitalizar recursos y poder retirar los vehículos de la vía publica, liberando espacio para otras actividades requeridas;
- Mejora de las condiciones paisajísticas de los ámbitos;
- Posibilidades de incorporar energías renovables o medidas para reutilización de aguas pluviales en los espacios libres;
- Titularidad del espacio libre de uso público, con incidencia en su uso y mantenimiento

B.3. Actuaciones de carácter socioeconómico

Es preciso considerar la vulnerabilidad social y económica de los ámbitos diagnosticando la situación existente y enumerando objetivos de actuación en este ámbito:

- Población y situación socioeconómica;
- Requerimientos de formación e inserción laboral;
- Necesidades educativas y culturales
- Actividad económica existente: caracterización, economía sumergida, necesidades de orientación y ayudas para establecer empresas;

- Mejora de la red de equipamiento y dotaciones a todas las escalas, fundamentalmente a la de proximidad en lo que afecta al comercio, los servicios públicos, los equipamientos, las zonas verdes, etc.;
- Capacidad para albergar nuevas parcelas dotacionales que potencien la integración social y apoyen las nuevas iniciativas empresariales;
- Tejido asociativo existente;
- Seguridad y delincuencia;
- Diagnóstico desde la perspectiva de género.

C. *Modelo de participación, gestión y financiación*

Se deben regular nuevos modelos de participación ciudadana con el fin de hacer partícipes a la población y los agentes sociales en la toma de decisiones colectivas. Será necesario prever y, en su caso, regular normativamente las estructuras sociales y organizativas necesarias para los objetivos planteados.

Los modelos de gestión contemplarán el diferente papel a desempeñar, según los casos, por la administración, los propietarios de terrenos, viviendas y edificios o las agrupaciones de propietarios y los agentes privados de rehabilitación. También resultarán necesarios órganos específicos de gestión.

Deberá justificarse asimismo la viabilidad económica de la intervención en función de las diferentes fuentes de financiación públicas y privadas.

D. *Regulación flexible*

El Nuevo plan general se propone introducir una nueva ordenanza de regeneración urbana, en sustitución de la ordenanza 8.11 del Plan General de 1997, en el sentido de ampliar su ámbito de aplicación, actualmente restringido a polígonos residenciales de vivienda protegida, al conjunto de la ciudad, haciéndolo extensivo a barrios de usos mixtos y polígonos de actividad económica, lo que podría requerir de diferentes grados dada la variada casuística de las intervenciones.

Dicha normativa regulará las situaciones en las que debiera intervenirse mediante operaciones integrales de regeneración y los objetivos y contenidos de los instrumentos de intervención, además de regular las condiciones de edificabilidad. Se trata de establecer una regulación flexible que permita una intervención según la situación que presente un determinado ámbito, en un determinado momento y en función de la disponibilidad o capacidad de financiación.

La búsqueda de viabilidad de la inversión público-privada motiva la posibilidad de incrementar la edificabilidad existente no solo para ampliaciones de la edificación que faciliten la incorporación de elementos bioclimáticos tales como galerías acristaladas o mejoras funcionales de viviendas de dimensión reducida, sino también para materializar nuevas edificaciones incrementando el número de viviendas o implantando nuevos usos de actividad económica. Es el Plan Especial el que valorará esta posibilidad, compatibilizando el incremento de edificabilidad con la preservación de los valores intrínsecos del tejido y las garantías de habitabilidad de la edificación y espacios libres existentes.

Estos incrementos de edificabilidad, en todo caso requerirían contemplar las medidas compensatorias en cuanto a dotaciones que establece la *Ley 9/2001* (art. 67) para las alteraciones de planeamiento que impliquen aumentos de edificabilidad.

La nueva normativa propuesta regulará las dotaciones que, junto a las establecidas por la ley, serían admisibles para realizar dicha compensación, tales como los nuevos espacios libres públicos, superficie construida de aparcamiento para residentes y redes energéticas, locales de edificios que se cediesen para usos dotacionales. Se considera el marco de redacción del Plan Especial el más adecuado para estudiar la localización de los nuevos usos y edificaciones.

La propuesta realizada parte del entendimiento de la conveniencia de una adecuada diversidad de usos, no necesariamente justificable desde nuevas calificaciones de suelo sino de superficies construidas o nuevas redes urbanas que mejoren el comportamiento ambiental de la ciudad y el nivel de servicio al ciudadano, permitiendo de esta manera no producir un empeoramiento de parámetros de densidad urbana o de soleamiento de edificios, ante la dificultad de intervenir en los tejidos existentes.

En todo caso, gran parte de los potenciales ámbitos de actuación, los polígonos residenciales de bloque abierto, parten de una situación patrimonial de suelo en que la propiedad todavía recae en las empresas privadas, sociedades públicas promotoras de la construcción de estos barrios, de manera que la obtención de los espacios libres interbloques como suelo público, sin menoscabo de la complejidad de gestión, daría un margen suficiente de actuación para compensar los incrementos de edificabilidad propuestos.