



Plan Regenera Madrid



políticas de
vivienda

MADRID

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CONTEXTO Y NECESIDAD

EL PLAN REGENERA MADRID

MODELO DE REGENERACIÓN

ESTRUCTURA Y DESARROLLO

HERRAMIENTAS DEL PLAN REGENERA MADRID

UNIDADES DE REGENERACIÓN

INDICADORES URBANOS

LÍNEAS GENERALES DE ACTUACIÓN

FICHA DE UNIDAD DE REGENERACIÓN

JERARQUIZACIÓN DE ACTUACIONES

VISOR DE REGENERACIÓN

GUÍA PARA LOS PLANES DE ACCIÓN

INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN REGENERA MADRID

PLAN DE ACCIÓN

PLANES URBANÍSTICOS PARA LA REGENERACIÓN

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

PROGRAMAS DE REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN

CRITERIOS Y NORMATIVA

UTILIDADES DEL PLAN REGENERA MADRID



INTRODUCCIÓN

El Plan Regenera Madrid surge como respuesta a la necesidad de abordar la recuperación de la ciudad consolidada, en un contexto global definido y organizado en torno al paradigma de la sostenibilidad y en el que la ciudad ha adquirido un papel central. En este marco, la regeneración de la ciudad consolidada se configura como objetivo clave para reequilibrar y hacer sostenible y resiliente el sistema territorial. El presente documento estructura y sienta las bases del Plan Regenera Madrid.

Madrid busca ese necesario equilibrio urbano apoyada, por un lado, en la planificación prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997 que se desarrolla en las grandes operaciones urbanas que han de absorber el crecimiento propio de una ciudad global y dinámica y, por otro lado, en un modelo de intervención sobre la ciudad consolidada que debe diseñar el proceso de regeneración del espacio urbano bajo múltiples criterios que mejoren la situación ambiental y socioeconómica de los barrios incorporando en el proceso mecanismos de gestión que colaboren a ajustar los costes de la actuación. Un modelo que, partiendo de un análisis integrado de la ciudad centrado en los barrios, dará forma a un Plan-Programa compuesto por un variado conjunto de instrumentos que favorecerán la adaptación de la intervención sobre los diferentes ámbitos de la ciudad consolidada asumiendo su complejidad y dinamismo. La eficiencia de este modelo reside en la capacidad de estructurar una planificación-programación dinámica, evaluable y revisable.

El Plan Regenera Madrid es el instrumento con el que concretar a nivel local las políticas municipales de vivienda en lo que se refiere a la regeneración del tejido residencial a escala de barrio. El modelo de intervención se plantea con un alcance realista, asentado en las propias competencias del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, priorizando a los más vulnerables, mediante: propuesta de acceso a programas públicos de subvenciones para la rehabilitación privada; formulación de planes para la regeneración; y la intervención física en el espacio público a través de obras de urbanización. Además, este modelo se refuerza con la idea de que las herramientas del Plan Regenera Madrid se desplieguen para posibilitar la intervención, y con ella la mejora, y no únicamente como indicadores de análisis, de diagnóstico o seguimiento.

CONTEXTO Y NECESIDAD



CONTEXTO Y NECESIDAD

Desde los años 90 se ha incrementado progresivamente la relevancia de la ciudad y la forma de intervenir sobre ella en el marco del discurso del desarrollo sostenible. El papel de los espacios urbanos en la sostenibilidad global ha tenido un recorrido análogo a su creciente peso en la estructura territorial, social, económica y ambiental a nivel global y en la superación de la visión unidimensional de la sostenibilidad, tradicionalmente ligada a su vertiente ambiental.

En este sentido, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) adoptados por la ONU, tras el escaso éxito de los Objetivos del Milenio, sitúan por primera vez a la ciudad en una posición preferente y a la regeneración urbana sostenible como la vía de intervención sobre el espacio urbano más adecuada para conseguir el éxito en varios de los 17 objetivos definidos. Concretamente, en el ODS 11 Ciudades y comunidades sostenibles, el ODS 3 Salud y bienestar, el ODS 7 Energía asequible y no contaminante y el ODS 13 Acción por el clima. Se considera que la regeneración urbana contribuye de una forma decisiva a reducir la huella de carbono de las ciudades, mejora la calidad del aire y del agua, y aumenta la eficiencia energética de los edificios y la movilidad urbana. Esto conlleva una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, promueve la inclusión social y económica, y fomenta la creación de empleo y el desarrollo económico local, configurándose como un elemento clave para lograr un futuro más sostenible y equitativo para todos.

A escala europea, la regeneración urbana ha tenido un recorrido similar al descrito previamente para la escala internacional. Se integra dentro del discurso político en los 90 y se certifica a través de la firma en 1994, en Aalborg de la Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad, dónde se reconoce el papel central del nivel local en la consecución de un territorio sostenible y la necesidad de adoptar estrategias locales y creativas para alcanzar la sostenibilidad. Actualmente, se puede considerar que, después de treinta años de trabajo en el marco de la sostenibilidad urbana, la regeneración se ha afianzado como el paradigma que determina los modelos de actuación e intervención sobre la ciudad consolidada, especialmente sobre áreas degradadas, zonas desfavorecidas, sensibles o vulnerables.

Como hitos más recientes y relevantes en esta línea es fundamental señalar dos documentos: la Carta de Leipzig de 2007 -actualizada en 2020- en la que se destaca la importancia de la planificación urbana integrada, la movilidad sostenible, la inclusión social y la participación

ciudadana; objetivos y herramientas centrales de la regeneración urbana y, la Declaración de Toledo de 2010 que significó una mayor concreción en el compromiso que debían adquirir los municipios en la regeneración urbana. La Declaración de Toledo define el concepto *Regeneración Urbana Integrada* como una apuesta clara por la intervención en la ciudad consolidada y sobre tejidos existentes a través de actuaciones que deben comprender un enfoque transversal basado en términos de integración medioambiental, social y económica. Europa ha fortalecido este enfoque a través de diversos documentos configurando una amplia base metodológica que ha facilitado una comprensión integral de la ciudad y de los mecanismos de intervención que deben diseñarse para corregir los desequilibrios urbanos, incrementar la salud comunitaria, mejorar la calidad ambiental de las ciudades y, en definitiva, construir ambientes urbanos más saludables, sostenibles y resilientes. Se dibuja así una visión de la regeneración urbana que amplía la visión tradicional de intervención sobre la ciudad consolidada -muy ligada a los procesos de recuperación y rehabilitación de entornos concretos de ciudad que tuvieron su origen en los años 70 en torno a las experiencias de Bolonia y la Declaración de Ámsterdam de 1975- que derivó en muchas ocasiones en procesos especulativos en entornos centrales de las ciudades, lejos de los objetivos de regeneración asumidos hoy día.

De forma general, se puede concluir que, a nivel europeo, se consideran objetivos prioritarios y recurrentes de la regeneración urbana:

- La producción de vivienda asequible.
- La revitalización de áreas degradadas convirtiéndolas en espacios urbanos saludables.
- Garantizar la inclusión social, haciendo beneficiarios de los procesos de regeneración urbana a todos los ciudadanos evitando los procesos de gentrificación.
- El fomento de la participación ciudadana en el proceso de regeneración.
- La digitalización como herramienta para garantizar el éxito de los proyectos de regeneración de barrios.
- La creación de nuevos modelos de financiación para la regeneración urbana buscando la implicación de múltiples agentes, entre ellos las entidades comunitarias como principales impulsoras de proyectos.

Instrumentos para la regeneración

La articulación de las políticas para la regeneración urbana necesita de la creación de una serie de instrumentos que aporten una sólida base para alcanzar los objetivos que se han establecido en el marco de organismos internacionales y de las diferentes administraciones públicas. Esta base se ha de componer al menos de tres grandes bloques de instrumentos: los programáticos, los financieros y los normativos que aporten horizonte, viabilidad y base legal.

La Agenda Urbana como marco programático

El corpus teórico anteriormente expuesto se ha instrumentalizado de forma efectiva en las Agendas Urbanas; conformadas al amparo de la Agenda 2030 de la ONU y constituidas como hojas de ruta orientadas a convertir las ciudades en espacios más saludables y sostenibles.

La Unión Europea puso en marcha en 2016 su Agenda Urbana , apoyada en el extenso acervo urbano común de Europa y adoptando a modo de síntesis y punto de partida los planteamientos del Pacto de Ámsterdam de 2016. Más recientemente esta política se ha visto reforzada por iniciativas y nuevos compromisos de preservación del medio ambiente y actuación sostenible en los espacios urbanos adquiridos por la Comisión Europea como el Pacto Verde o la Nueva Bauhaus.

La Agenda Urbana de la Unión Europea está compuesta por un conjunto coherente de acciones impulsadas por parte de los actores europeos destinadas a desarrollar el potencial pleno de las zonas urbanas e impulsar su contribución a la consecución de los objetivos comunes a escala nacional y europea. Persigue un enfoque integrado y coordinado más efectivo hacia las políticas y la legislación comunitaria que tienen un impacto potencial en las Áreas Urbanas y que contribuyen a la cohesión territorial.

España, apoyada en la Agenda Urbana Europea, fortalecida en 2019 por la Declaración de Bucarest, diseña la Agenda Urbana Española, aprobada en 2019, que se configura como un programa de carácter voluntario y no vinculante para el conjunto de administraciones y en concreto las administraciones locales. Sus objetivos son amplios y ambiciosos y a ellos responde su marco estratégico, que se compone de un decálogo de objetivos estratégicos y de una lista de posibles líneas de actuación que pueden desplegar los actores que deseen comprometerse con la Agenda.

Estos documentos suponen el marco programático de la acción pública sobre la ciudad. Aportan una guía y una visión común para las diferentes administraciones competentes. En

España, la Agenda Urbana sitúa a la regeneración urbana como uno de los mecanismos preferentes para afrontar los nuevos retos que se abren en torno a las ciudades, tal y como se deduce de los objetivos estratégicos que apuntan la necesidad de hacer un uso racional del suelo, revitalizar la ciudad existente, evitar la dispersión urbana, mejorar la resiliencia de la ciudad, hacer una gestión sostenible de los recursos, favorecer la proximidad y la movilidad sostenible, fomentar la cohesión social, garantizar el acceso a la vivienda o mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Los fondos Next Gen-UE como impulso clave para la regeneración urbana

El nuevo modelo de regeneración urbana ha experimentado un importante impulso desde la Unión Europea a raíz de la creación de un instrumento excepcional de recuperación en 2020, los Fondos Next Generation. Su principal objetivo es tratar de articular la recuperación de la situación de crisis sin precedentes originada por la pandemia del COVID. La obtención de estos fondos por parte de los socios de la Unión está condicionada a articular políticas concretas y viables centradas en la sostenibilidad, la digitalización, la cohesión social y territorial y la igualdad. Este marco general posiciona a la ciudad como uno de los territorios clave para articular la recuperación por su ya citado papel de estructurador social y económico del territorio comunitario.

En España para absorber y gestionar los fondos se ha articulado un Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia compuesto por 4 ejes, 10 palancas y 31 componentes. El Componente 2 que se destina al Plan de Rehabilitación de vivienda y Regeneración Urbana, se desglosa en 6 programas. Destacan, para el objeto que nos ocupa, el Programa 1 de Ayuda a las actuaciones a nivel de Barrio a través de la declaración de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), o el Programa 3 de Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

Los fondos Next Gen suponen una oportunidad para transformar de forma efectiva y eficiente las ciudades y exige una respuesta inmediata que involucre a todos los actores presentes en este reto, y que permita dotar a las ciudades de proyectos que canalicen y materialicen ese impulso. Los fondos europeos actúan como catalizadores del proceso, liderado por las administraciones públicas competentes, pero para que la transformación sea completa el verdadero reto es la creación de un nuevo sector inmobiliario, un sector atractivo y responsable que traccione definitivamente inversiones privadas hacia actuaciones de regeneración urbana.

El marco normativo como sustento legal de la regeneración

El tercer conjunto de instrumentos que soportan la regeneración urbana son los instrumentos normativos. Desde hace años, en España se ha ido articulando un interesante y amplio marco legal entre el que se han querido destacar los textos que se detallan a continuación.

La Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, que tiene por objeto proteger, fomentar y difundir la calidad de la arquitectura como bien de interés general, incide en la tendencia a rehabilitar, regenerar y renovar, frente a los procesos tradicionales de ocupación de suelo y nueva construcción, tal y como reclaman tanto el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 como la Agenda Urbana Española.

El último Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 recoge, entre otros y en línea con todo lo anterior, el *Programa 11, de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas* y, específicamente, el *Programa 12, de ayudas a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda*, cuyo objeto es la financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la erradicación de zonas degradadas o áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda.

En la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se recogen también los planes estatales en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural como uno de los instrumentos principales de actuación del Estado en política de vivienda. Las comunidades autónomas podrán identificar, dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que prevengan y reparen la exclusión social y residencial de la población residente.

El Plan Regenera Madrid se integrará en el Plan Estratégico Municipal de la Ciudad de Madrid, que, de acuerdo a la actual redacción de la ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, servirá como marco de referencia para todos los demás instrumentos urbanísticos del municipio.

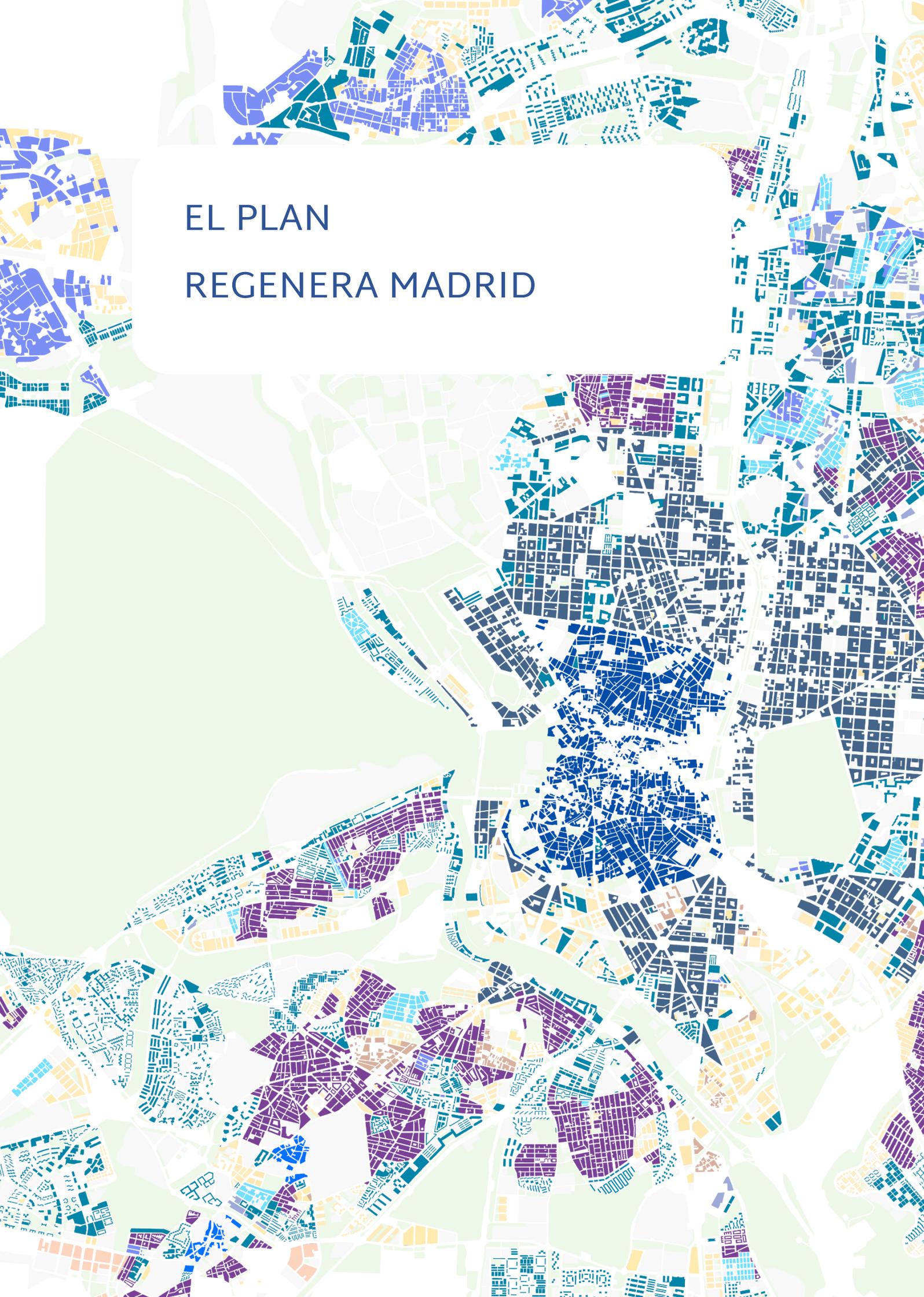
La regeneración en la ciudad de Madrid: Necesidad y oportunidad

Madrid no se ha situado al margen de la corriente expuesta en los apartados precedentes y la regeneración urbana ha adquirido un notable peso en el discurso y en la conformación de políticas concretas de intervención sobre la ciudad. Así, en los Acuerdos de la Villa del Ayuntamiento de Madrid, suscritos por unanimidad de todos los grupos políticos municipales en julio de 2020, se contemplan diversas medidas de calado en las que la regeneración urbana es el objeto principal, como establecer un Plan Estratégico de Regeneración y Renovación Urbana de Madrid o la creación de un programa de regeneración urbana prioritaria en barrios periféricos para avanzar en el concepto de ciudad policéntrica con nuevas centralidades en los barrios.

Madrid también cuenta con el Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de la Ciudad de Madrid, aprobado en septiembre de 2022, como documento guía para implementar el modelo de ciudad de la Agenda Urbana Española en la realidad concreta de Madrid. Aquí se recogen los procesos de regeneración urbana como objetivo específico dentro del Objetivo Estratégico 2: evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

La actual organización y competencias de la corporación municipal encomienda a la Dirección General de Regeneración Urbana, dentro del Área de Gobierno Políticas de Vivienda, la formulación de un Plan Estratégico de Regeneración de Barrios. Un documento que ha de optar por un modelo de ciudad que se asiente sobre unos principios básicos: una ciudad verde y que respira; una ciudad accesible que transforma sus barrios; una ciudad dimensionada para vivir; una ciudad saludable para la ciudadanía.

Madrid ha de proponer un modelo de intervención sobre la ciudad consolidada que contribuya a paliar las deficiencias y disfuncionalidades propias de una ciudad que creció en las décadas centrales del siglo pasado tratando de adaptarse a unos cambios impuestos por un complejo contexto social y económico que incorporó a la ciudad un gran volumen de población. Una ciudad conformada por piezas urbanas singulares que dieron lugar a una trama urbana extensa y heterogénea en la que los espacios libres adquirieron un gran protagonismo y que hoy día representa en torno a un tercio del suelo urbano. Esto hace necesario que la ciudad de Madrid se dote de un Plan Estratégico como el que se presenta con este documento, que impulse la regeneración urbana sostenible, permita identificar prioridades de rehabilitación y regeneración, favorezca el acceso a los mecanismos de financiación estructurados por organismos europeos y nacionales y articule los recursos económicos públicos y privados con criterios de eficiencia y reequilibrio territorial.



EL PLAN REGENERA MADRID

MODELO DE REGENERACIÓN

Hacia el Barrio Saludable

El Plan Regenera Madrid establece como punto de partida unos objetivos y un modelo de regeneración de la ciudad residencial consolidada para dar la necesaria respuesta a los desafíos expresados en el capítulo anterior.

OBJETIVOS DEL PLAN REGENERA MADRID

El objetivo general del Plan Regenera Madrid es proporcionar un marco sobre el que fundamentar e impulsar la regeneración urbana a escala de barrio en los tejidos residenciales de la ciudad de Madrid con mayores necesidades de intervención, tanto en la rehabilitación edificatoria como en la reurbanización de los espacios libres.

Como objetivos específicos se consideran:

- Identificar y caracterizar los ámbitos residenciales de regeneración.
- Diagnosticar las necesidades y características de la regeneración, para alcanzar adecuados niveles de urbanización, dotaciones y edificación.
- Establecer un modelo de regeneración, mediante acciones de conservación, rehabilitación y ordenación en la ciudad que potencie y favorezca la participación ciudadana y la colaboración público-privada.
- Priorizar las actuaciones municipales necesarias sobre el espacio público.
- Proponer y diseñar mecanismos de gestión que viabilicen las intervenciones y faciliten la financiación público-privada, considerando en todo caso la redensificación edificatoria como un vector de la regeneración dentro de un contexto de mejora urbana y social.
- Garantizar la vinculación vecinal, la participación y la cohesión social en los procesos de regeneración.
- Valorar la propuesta de una nueva normativa de rehabilitación y regeneración urbanas, en el marco de la legislación urbanística y de vivienda.

UNIVERSO CONSIDERADO

El Plan Estratégico de Regeneración de Barrios se formula sobre tejidos residenciales de la ciudad de Madrid desarrollados con anterioridad a 1985 atendiendo a dos fechas clave:

- Edificaciones residenciales anteriores a 1980, construidas previamente a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios, NBE-CT-79, que presentan un evidente déficit de confort y que cuentan con un amplio potencial de mejora en cuanto a reducción de demanda energética y de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Edificaciones residenciales construidas entre 1980 y 1985, tomando como referencia 1985, fecha de la aprobación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, que considera la ciudad terminada en su crecimiento y se centra en la regulación del suelo urbano consolidado, poniendo los mimbres de una planificación racional y compacta semejante a la que se persigue con el presente Plan Regenera Madrid. En este periodo de cinco años se completan numerosos desarrollos urbanos de la periferia y se concluyen edificaciones construidas todavía sin amparo de la NBE-CTE 79 o en sus albores y, por tanto, son todavía muy ineficientes energéticamente y con grandes deficiencias vinculadas a la accesibilidad o incluso a la escasa funcionalidad del conjunto urbano (mala estructura del espacio público, superficies duras predominantes, falta de aparcamiento) aspectos que también se pretenden mejorar con el presente plan.

El universo completo considerado en el Plan Regenera Madrid lo conforman algo más de tres cuartas partes de los edificios residenciales de la ciudad de Madrid.

MODELO URBANO

La ciudad de Madrid se ha articulado en las últimas décadas en torno al modelo de ciudad propuesto por el Plan General de 1997 basado en la recualificación del espacio urbano, la cohesión social y territorial, la sostenibilidad ambiental y la competitividad económica.

Asimismo, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, refiriéndose al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, expresa que *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

Con estos puntos de partida y transcurridos casi treinta años desde la aprobación del Plan General, el Plan Regenera Madrid, alineado con el contexto nacional e internacional descrito previamente, se plantea abordar en profundidad la regeneración de la ciudad consolidada, teniendo como objetivos la mejora y revitalización de los tejidos residenciales más desfavorecidos a través de la mejora de la calidad urbana de los barrios de la ciudad.

El Plan Regenera Madrid define un modelo de *Barrios Saludables*, basado en tres principios: *barrios accesibles y seguros; barrios cohesionados e integradores; barrios verdes y sostenibles.*



Estos principios guiarán su contenido, estructurando los objetivos, el análisis y diagnóstico, las líneas generales de actuación y los instrumentos para su implementación, propiciando transformaciones que mejoren la habitabilidad de los barrios manteniendo y potenciando su carácter identitario y sus singularidades, con el objetivo final de alcanzar una ciudad que sea capaz de satisfacer las necesidades de la ciudadanía presente y de las generaciones futuras.



ESTRUCTURA Y DESARROLLO

Metodología para la regeneración

El modelo de regeneración adoptado pone el foco en la intervención física, considerando la dimensión espacial que tienen los problemas sociales y entendiendo que es los barrios degradados en los que hay que trabajar de una forma más decidida por la cohesión social, y que las mejoras económicas y ambientales son resultado de la transformación del entorno construido en estos ámbitos.

HERRAMIENTAS E INSTRUMENTOS DEL PLAN REGENERA

El modelo de regeneración propuesto por el Plan Regenera Madrid se concreta en el territorio sobre las Unidades de Regeneración, piezas territoriales que serán la base sobre la que efectuar los diversos diagnósticos y las propuestas de actuación, que tienen como objetivo corregir las deficiencias que las alejan del modelo de BARRIO SALUDABLE que el Plan Regenera Madrid se fija como meta. El diagnóstico cuantitativo se realizará aplicando un sistema estructurado de indicadores que cuantificará los objetivos establecidos para cada dimensión urbana a través de unos umbrales de valor mínimos y deseables. El Plan Regenera Madrid incluirá unas líneas generales de actuación para todo su territorio, orientadas a alcanzar los estándares de calidad en las distintas dimensiones de estudio. Serán de aplicación en cada Unidad de Regeneración aquellas que sirvan para corregir los parámetros en los que no se alcance la calidad deseable. Este diagnóstico cuantitativo y las líneas de actuación de aplicación se recogerán, de manera estructurada, en unas fichas de Unidad de Regeneración.

La jerarquización de las Unidades de Regeneración para la rehabilitación y regeneración constituye otro elemento importante del Plan Regenera Madrid, a fin de orientar, combinando criterios de vulnerabilidad y de oportunidad, las actuaciones y la financiación públicas.

Completan las herramientas el Visor de regeneración que, junto a la información propia del Plan Regenera Madrid, incluirá toda aquella referida a los procesos de implementación del mismo.

Entre los instrumentos de implementación del Plan Regenera Madrid, adquiere una especial importancia el Plan de Acción de la Unidad de Regeneración, instrumento de que analiza, diagnostica, recoge, y programa en su caso, las propuestas de actuación y mejora. Su contenido se fijará en una guía que se desarrollará en el Plan Regenera Madrid, siendo los elementos centrales un Diagnóstico de barrio saludable y las directrices pormenorizadas de actuación, tanto en el plano urbanístico como en el de la intervención física. Deberán desarrollar, con carácter preceptivo, las directrices generales de actuación que sean de aplicación según los diagnósticos.



En el nivel normativo, se sitúan los criterios generales de urbanización, que deben guiar los proyectos de intervención en el espacio público y, en el futuro, la posibilidad de establecer una normativa de regeneración del barrio que aborde las condiciones que han de regir los procesos de regeneración urbana.

DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN

Desde la perspectiva adoptada por Agenda Urbana Española y dentro del marco del *Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de la Ciudad de Madrid*, se propone que el Plan Regenera Madrid se acompañe de procesos de difusión y comunicación con distintos agentes.

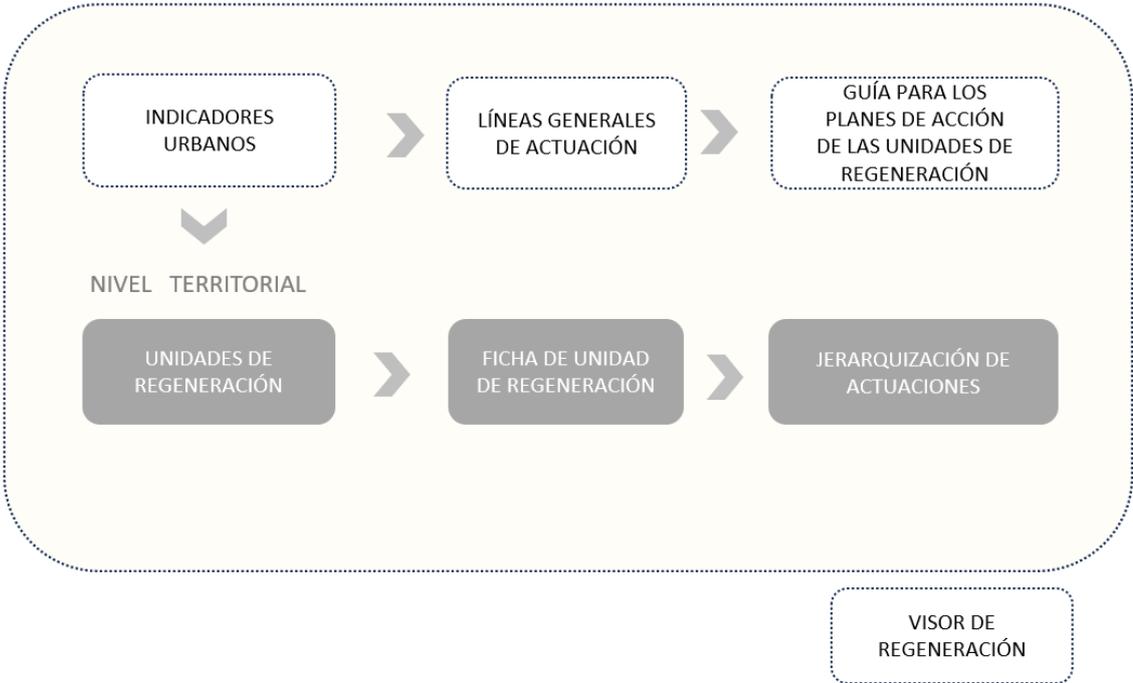
Para que pueda ser una realidad, es relevante aprovechar los espacios de comunicación ya existentes y generar nuevos espacios de encuentro, a diferentes niveles, que creen las condiciones necesarias para la implicación, conocimiento y compromiso de los múltiples agentes que el Plan Regenera Madrid precisa para su viabilidad y sostenibilidad.

Los procesos de comunicación se plantean desde el propio diseño del Plan Regenera Madrid, configurando foros de encuentro con el sector del urbanismo para que sean los agentes especializados, en un primer momento, quienes enriquezcan con sus propuestas las líneas básicas del Plan Regenera Madrid.

En el nivel más concreto de intervención, las Unidades de Regeneración se conciben como entornos propicios para el encuentro con los profesionales que trabajan en el territorio. Desde la colaboración con las Juntas Municipales de Distrito, se irán abriendo espacios para que la ciudadanía que reside en esos ámbitos aporte sus propuestas y preferencias sobre los instrumentos planteados en primera instancia a nivel técnico para las actuaciones concretas en los barrios.

Todo lo anterior precisa de un proceso de difusión constante de las actuaciones que se vayan desarrollando y que se irá dando a conocer en los espacios web del Ayuntamiento de Madrid (TRANSFORMA MADRID) y en el Visor de regeneración.

Herramientas del Plan Regenera Madrid



HERRAMIENTAS DEL PLAN REGENERA

El Plan Regenera Madrid integra, para su desarrollo, diversos componentes, de carácter muy diverso: territoriales, de análisis y visualización, de información y jerarquización, de criterios de actuación y de desarrollo, que llamamos genéricamente, *herramientas*.

Unidades de Regeneración

Ámbitos territoriales homogéneos social y espacialmente sobre los que diagnosticar las condiciones de calidad urbana y sobre los que formular planes, instrumentos de gestión, proyectos y políticas sectoriales de actuación para la regeneración.

Indicadores urbanos para la regeneración

Sistema de indicadores, estructurados en categorías, que permiten, a través de una horquilla de valores mínimos y deseables, un diagnóstico cuantitativo de la calidad urbana de las Unidades de Regeneración.

Líneas generales de actuación

Conjunto de medidas establecidas para las Unidades de Regeneración, a concretar en cada unidad, de acuerdo a su diagnóstico, con el objetivo de alcanzar los umbrales de calidad urbana fijados en los indicadores urbanos.

Ficha de Unidad de Regeneración

Documento que recoge la caracterización de cada Unidad de Regeneración y el diagnóstico cuantitativo de su calidad urbana, derivado de la aplicación de los indicadores y sus umbrales a la totalidad de su territorio.

Jerarquización de actuaciones

Clasificación de las Unidades de Regeneración en tres niveles de prioridad para llevar a cabo acciones públicas de rehabilitación y regeneración, combinando indicadores de vulnerabilidad con criterios de oportunidad.

Visor de regeneración

Visor digital construido sobre una base GIS actualizable con la delimitación territorial de las Unidades de Regeneración, sobre el que se vuelca toda la información georreferenciada del Plan Regenera Madrid, lo que posibilitará su seguimiento.

Guía para los Planes de Acción de las Unidades de Regeneración

Documento de criterios para la elaboración del Plan de Acción para las Unidades de Regeneración, previo a la formulación de cualquiera de los instrumentos de implementación del Plan Regenera Madrid.

UNIDADES DE REGENERACIÓN [UR]

Ámbitos territoriales para la regeneración

La Unidad de Regeneración [UR] es el ámbito territorial para la medición de la calidad urbana a través del sistema de indicadores, así como el marco para abordar la regeneración con una propuesta unitaria y global.

Las [UR] son piezas urbanas de la ciudad construida con anterioridad a 1985 cuyas características homogéneas en sus aspectos morfotipológicos, unidad constructiva y de la trama urbana, funcionales, socioeconómicos, etc., les dotan de cierta independencia y entidad dentro de la ciudad.

Tienen un uso eminentemente residencial y entidad suficiente como para ser el marco territorial adecuado que permita la formulación de un proyecto unitario de regeneración urbana sostenible. Coinciden en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada y sus límites son elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

Estos ámbitos territoriales poseen una determinada coherencia espacial y unidad funcional y tipológica interna que permite caracterizarlos a través de un análisis conjunto y realizar un diagnóstico cuantitativo comparado.

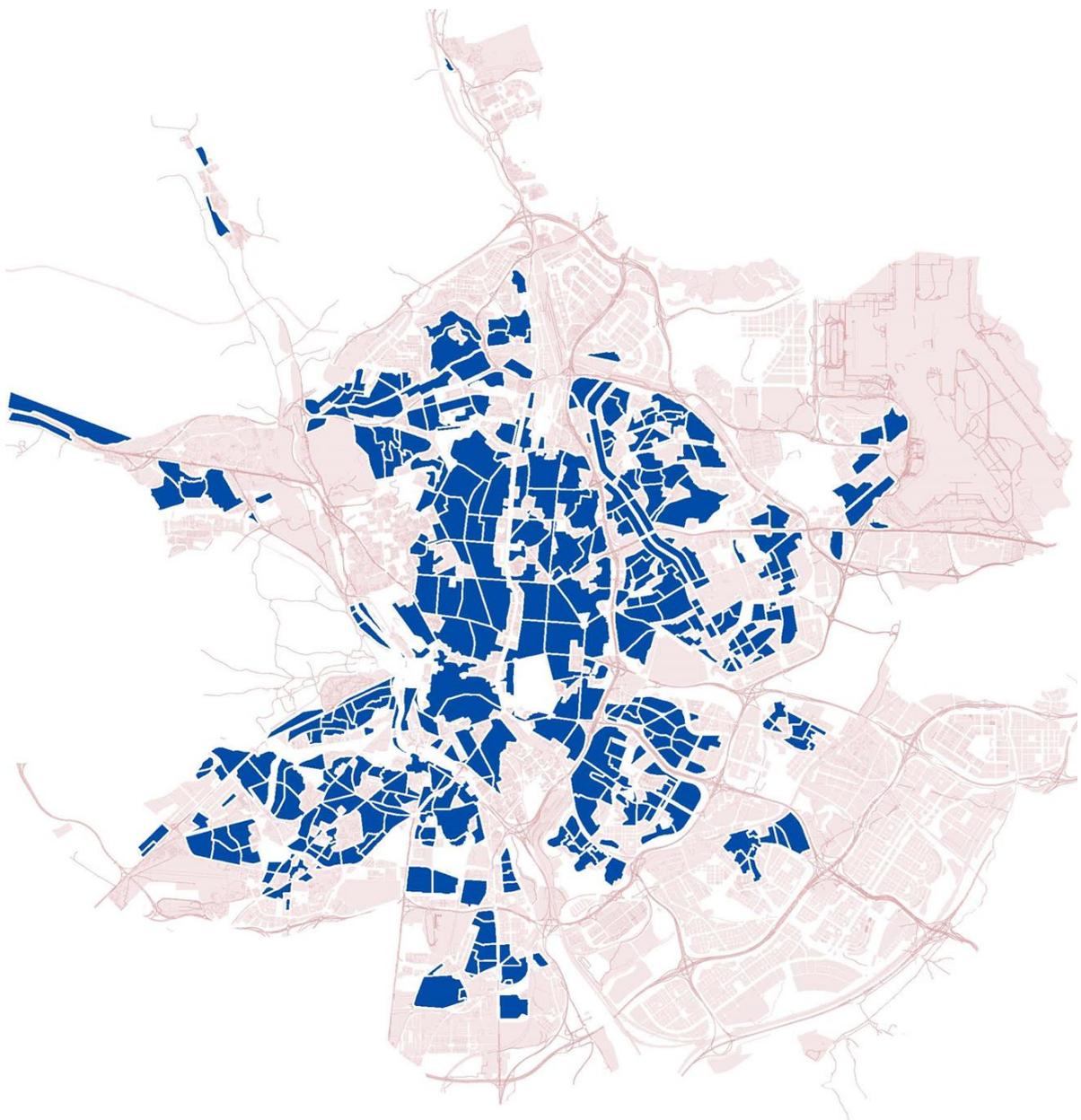
Las [UR] tienen una intencionalidad propositiva. Por ello, será para estos ámbitos territoriales para los que se establezcan unos objetivos de calidad urbana definidos a través del sistema de indicadores del Plan Regenera Madrid y sus umbrales de valores. La Unidad de Regeneración también es el ámbito para la formulación de los Planes de Acción, siendo la pieza de referencia completa respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación, cuando sea necesario formular un plan urbanístico. El plan urbanístico que en su caso se formule tratará, con sus determinaciones, de aproximar los valores reales del diagnóstico cuantitativo a los óptimos, para controlar, corregir y mejorar la calidad del tejido urbano.

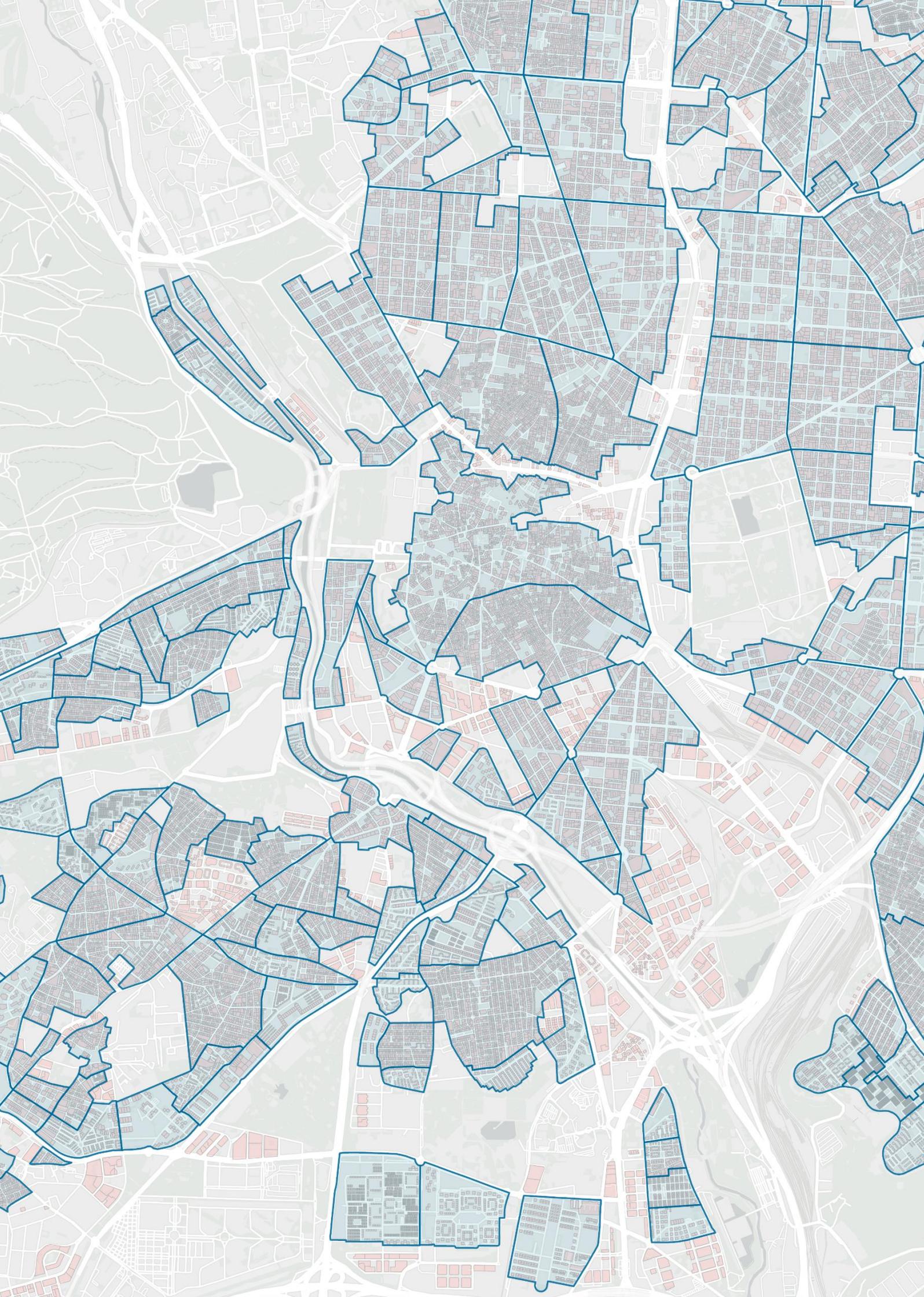
De igual forma, la [UR] es el ámbito territorial para la propuesta de actuaciones de intervención física, que se desarrollarán mediante uno o varios proyectos de urbanización.

Conteniendo el universo considerado se han delimitado 409 [UR] que abarcan aproximadamente un 60 % de la superficie de los tejidos urbanos consolidados de uso residencial de la ciudad de Madrid.

La diversidad tipológica de los tejidos urbanos de cada [UR] justifica los diferentes tamaños y límites territoriales y determinará las posibilidades de intervención.

El Plan Regenera Madrid establece los criterios utilizados para la delimitación de las [UR], así como las reglas para la redelimitación de las mismas, en su caso, para abordar procesos de regeneración unitarios y globales.





Tipos de Unidades de Regeneración

Las variables para caracterizar los diferentes tejidos urbanos deben atender no solo a las diferencias funcionales y sociales, sino a la morfología del espacio público. Se clasifican de los tejidos a partir de una taxonomía que los agrupa en las categorías de bloque abierto, manzana cerrada, unifamiliar y mixta. Estas se pormenorizan en un segundo escalón en colonias históricas dentro de las unifamiliares, cascos históricos en manzana cerrada, bloque abierto con o sin espacio libre privado... La intervención en cada uno de los tipos de tejido definidos determinará la necesidad o conveniencia de unos indicadores específicos para el diagnóstico y para orientar las actuaciones. Parámetros relativos a la capacidad y accesibilidad dotacional de parcela diferirán en los tejidos netamente unifamiliares frente a los tejidos más densos. Requerimientos del reparto de la sección viaria adquirirán una importancia mayor para los tejidos en manzana cerrada frente a los de bloque abierto, en los que la disponibilidad del suelo de carácter estancial es mucho mayor. Los datos analizados tendrán en cuenta estas diferencias entre barrios, cuando sea preciso, para evaluar su calidad urbana. Asimismo, diferentes tejidos urbanos precisarán del establecimiento de umbrales diferentes en algunos de los parámetros a analizar o una modulación distinta de los parámetros de ponderación de unos sobre otros, en atención a las principales características de cada uno.

Caso particular de las Unidades de Regeneración de la ciudad de bloque abierto con espacios interbloque.

El conocimiento y análisis de los recursos públicos disponibles, y muy especialmente del patrimonio municipal para su puesta en uso y valor, resulta de gran interés en el marco de las estrategias de regeneración urbana, especialmente por su capacidad para paliar necesidades y demandas urbanas, contribuyendo así de forma eficaz a la regeneración de la ciudad existente. El uso de espacios entre bloques infrutilizados, marginales o mal conservados que pudieran mejorar su funcionalidad puede suponer una herramienta útil para intervenir sobre la ciudad existente. Se trata de identificar suelos pendientes de algún proceso de gestión que puedan ser activados para corregir las carencias detectadas. Esta gestión previa del suelo es imprescindible para permitir la inversión municipal en espacios aún no incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En los tejidos urbanos construidos entre los años 50 y 80, con bloques de viviendas aislados y espacios libres entre bloques, la regulación urbanística presenta ciertas indefiniciones, tanto en su ordenación, basada en una alineación oficial de carácter indicativo, como en su regulación que remite a instrumentos difícilmente homologables con la legislación vigente. El espacio interbloque es un suelo de incertidumbre urbanística para el cual, el planeamiento no

determina un destino cierto. Estas indefiniciones ocultan discrepancias sobre calificación, titularidad y uso de los espacios libres, que han dificultado su conservación y su adaptación a las normativas de accesibilidad, sostenibilidad y seguridad exigibles.

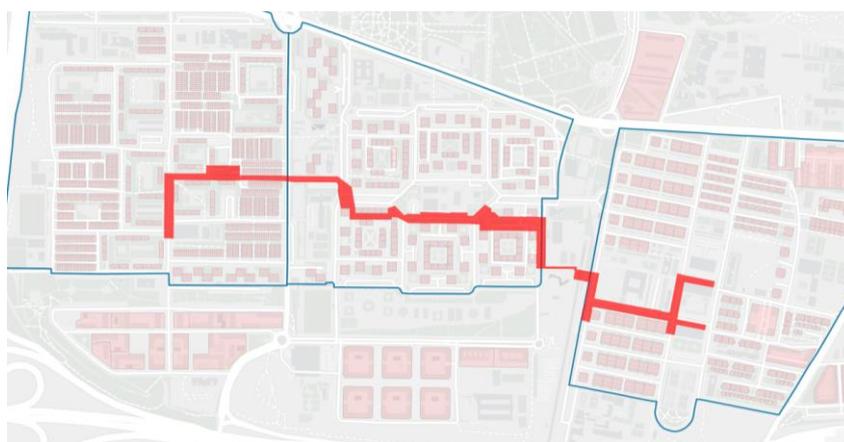
La presencia de este tipo de tejido urbano en la ciudad consolidada es enorme. La superficie ordenada bajo la norma zonal 3 del Plan General, mayoritariamente construida con esta tipología de bloque abierto, alcanza en la actualidad 8.868 hectáreas, lo que supone el 60 % del suelo urbano común ordenado mediante norma zonal y representa aproximadamente el 43 % del suelo del conjunto de las [UR]

RED DE ITINERARIOS SALUDABLES

La compartimentación de la ciudad analizada en el Plan Regenera Madrid en piezas territoriales complejas e independientes permite, como se ha indicado, su análisis individual, global y comparado. Pero se hace necesario contar con un elemento que articule la relación entre todas ellas y de estas piezas con el resto de la ciudad y que guíe, asimismo, los criterios de intervención en todas las escalas.

Con este propósito, el Plan Regenera Madrid incorpora, como un elemento de estructura urbana, tomado del *Plan Madrid Recupera. Estrategia de regeneración urbana 2018*, una red de itinerarios de preferencia peatonal que conecta las dotaciones locales, los espacios libres de proximidad o los medios de transporte colectivos, conformando una red de escala distrital.

La red de itinerarios trasciende los viarios, discurriendo igualmente por espacios interbloque, estructurando la relación entre las diferentes [UR] y vertebrando, en su caso, las intervenciones físicas de la Unidad, constituyendo ejes de cohesión y centralidad internos.



Esta red servirá de base para un estudio más pormenorizado de su trazado y características para su incorporación a los Planes de Acción de las [UR] y para la identificación de nuevas oportunidades de extensión y conexión con otros elementos de la estructura urbana.

INDICADORES URBANOS

Calidad urbana

Tomando como referencia diferentes guías sobre regeneración urbana, así como los parámetros de información propios de la ciudad, se diseña un sistema de indicadores para definir la calidad urbana que se aspira a conseguir en las [UR] de Madrid.

Para poder estructurar las propuestas, se establecen unas dimensiones urbanas y socioeconómicas para las cuales se proponen unos objetivos generales que se cuantificarán en el sistema de indicadores con una horquilla de valores, señalando un valor mínimo exigible y un valor deseable, que será, a su vez límite superior para determinados indicadores. Estos umbrales se definen por referencia a la desviación estándar sobre la media del tipo (tipología) residencial, a los valores medios de la ciudad o a otros valores de referencia extraídos del estudio de otras ciudades.

El resultado de la aplicación de estos indicadores y sus umbrales de calidad en las [UR], servirá para orientar la toma de decisiones encaminadas a mejorar su calidad, corrigiendo las deficiencias diagnosticadas. Asimismo, servirá para realizar el seguimiento de su grado de obtención tras las intervenciones urbanas, físicas y jurídicas, de acuerdo con las líneas generales de actuación y las pormenorizadas para cada [UR].

Los indicadores se vuelcan en una base GIS actualizable, sobre el mosaico de las [UR] delimitadas. Además de tener en cuenta los criterios morfotipológicos de los barrios, se incorporarán aspectos funcionales, ecológicos, culturales, sociales y económicos de la población que las habita, con el fin de obtener un patrón que exprese las características y necesidades de los barrios y de su población. Del mismo modo, las condiciones socioeconómicas de la población servirán para determinar el grado de acceso a las políticas públicas de promoción de la regeneración urbana a escala de barrio.

El conjunto de indicadores o índices que se vuelque inicialmente en el GIS podrá ampliarse o modificarse en el futuro, para atender a los cambios urbanos, normativos, nuevas exigencias de calidad y a la evolución constante de los sistemas de medición de datos públicos y privados acerca del medio urbano y sus dinámicas. Además, los indicadores deberán incorporar en su

descripción, la periodicidad y el sistema de actualización de sus valores, de modo que sea una herramienta útil y dinámica.

Se define asimismo un conjunto de parámetros descriptivos que permiten caracterizar las [UR] y algunos de los cuales servirán, a su vez, para la construcción de los indicadores de análisis: superficie total, superficie de suelo por usos, tipología residencial predominante, edad de la edificación, parcelas dotacionales vacantes, número de viviendas, entre otros.

Los indicadores se diseñan a partir de tres grandes bloques o ejes temáticos y se agrupan en diferentes categorías urbanas y socioeconómicas según el siguiente esquema:

BARRIOS ACCESIBLES Y SEGUROS	CATEGORÍA Compacidad y eficiencia de la trama Complejidad Movilidad sostenible Habitabilidad del espacio público
BARRIOS COHESIONADOS E INTEGRADORES	CATEGORÍA Igualdad y cohesión social Situación socioeconómica Habitabilidad de la vivienda Dotación equilibrada de equipamientos
BARRIOS VERDES Y SOSTENIBLES	CATEGORÍA Calidad y suficiencia de zonas verdes Naturalización y biodiversidad Metabolismo urbano

La selección de indicadores se ha realizado para caracterizar cuidadosamente las [UR] y, operativamente, para diagnosticar aspectos que permitan desplegar herramientas de intervención dentro del ámbito competencial del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, si bien pueden servir de referencia a otros servicios municipales con competencias en la mejora del espacio libre o las dotaciones, así como para otros agentes privados que intervengan en la regeneración de la ciudad consolidada. La detección de otras variables deficitarias podrá servir asimismo para establecer políticas o acciones desde otras Áreas de Gobierno con distintos campos competenciales (transporte, economía...)

Los indicadores socioeconómicos dibujan un mapa de la desigualdad territorial, con un desequilibrio global norte sur y una vulnerabilidad más acusada en el arco sureste de la ciudad. El Plan Regenera Madrid debe tener en cuenta estos desequilibrios a la hora de definir el modelo de gestión de la regeneración urbana, la rehabilitación residencial y la

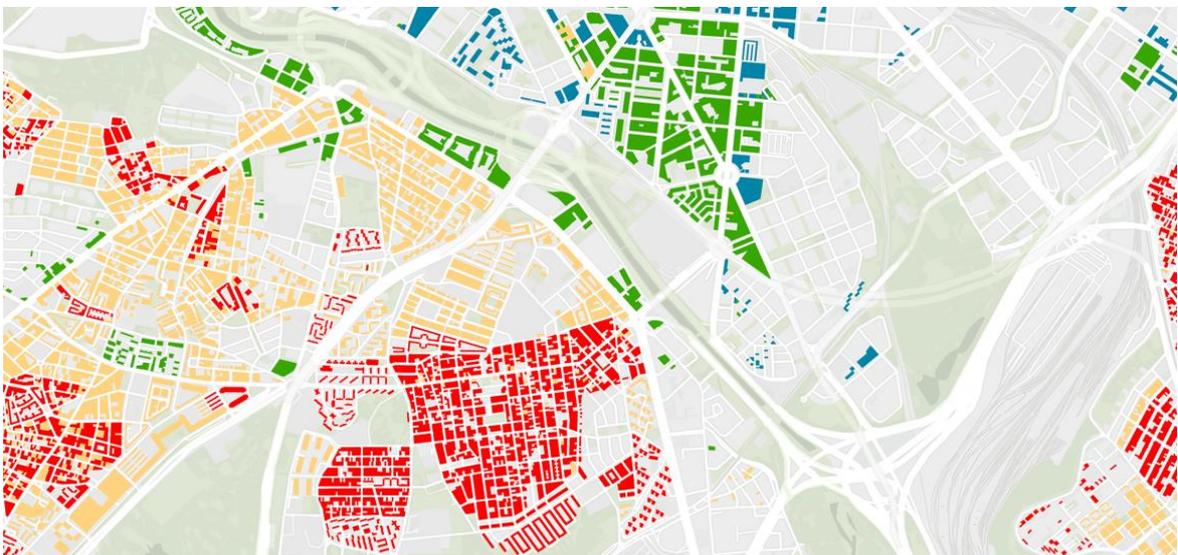
jerarquización de actuaciones, bajo el principio de priorizar estas en los ámbitos más vulnerables.

En la fase de implementación del Plan Regenera Madrid se incorporarán otros indicadores pormenorizados para establecer diagnósticos cualitativos que orientarán el diagnóstico y las propuestas del plan de acción.

CLÚSTERES PARA LA REGENERACIÓN

El amplio universo considerado hace precisa una primera caracterización y categorización de unos tejidos residenciales que fueron construidos en desarrollos sucesivos, presentando muy diferentes características que reflejan la diversidad territorial de la ciudad. Con este propósito, se elabora un índice sintético de ciudad basado en dos variables concretas que expresa, de forma muy nítida, la capacidad económica de los hogares para afrontar la rehabilitación de sus viviendas y edificios:

- El valor catastral, que determina el valor de la vivienda como garante hipotecario
- La renta media por unidad de consumo, que señala la capacidad de endeudamiento de los propietarios.



Estos dos parámetros, considerados para cada parcela residencial y tratados estadísticamente, permiten establecer cuatro clústeres o agrupaciones que van desde el clúster 1, más desfavorecido por concurrir en él los tramos inferiores de valor catastral y de renta, hasta el clúster 4 que contiene la agrupación de parcelas con los valores más altos, conformando el clúster de mayor nivel socioeconómico.

Extrapolados a la [UR], constituyen un *superindicador* que permite representar un mapa con una primera síntesis de la compleja realidad social, económica y urbanística de Madrid. La agrupación en clústeres también ha sido una herramienta útil como referencia para guiar las delimitaciones de las [UR], asumiendo que individuos de un mismo clúster comparten una misma delimitación.

Los clústeres, por otra parte, son una herramienta que, combinada con otros indicadores de vulnerabilidad social y capacidad organizativa, podrá ser útil para la gestión de los fondos destinados a la regeneración, puesto que la pertenencia a cada uno de ellos refleja las necesidades de gestión y financiación para llevar a cabo actuaciones de regeneración. Constituyen, además, un primer criterio indicativo para la priorización de las intervenciones impulsadas por parte de la administración municipal.

LÍNEAS GENERALES DE ACTUACIÓN

Mejora de la calidad urbana

Las líneas generales de actuación son el conjunto de medidas que el Plan Regenera Madrid establece para el conjunto de las [UR] y cuya utilización se concretará en cada una de las unidades, de acuerdo con su diagnóstico cuantitativo, con el objetivo de reducir las desviaciones respecto a los umbrales de calidad urbana en los indicadores aplicados en su territorio.

Estas líneas son de carácter general para el conjunto de las [UR] y responden a los ejes que definen el modelo urbano adoptado y a las dimensiones analizadas en el sistema de indicadores. Constituyen un catálogo de medidas que serán de aplicación en cada [UR], referidas a los indicadores donde no se alcancen los estándares de calidad fijados.

Se diseñan, para conseguir, entre otras: una mejora en la compacidad y eficiencia de la trama; mejora de la complejidad; fomento de la movilidad sostenible; mejora de la habitabilidad del espacio público; caminar hacia la igualdad y cohesión social; impactar sobre la situación socioeconómica; mejorar la habitabilidad de la vivienda; perseguir una dotación equilibrada de equipamientos; avanzar en la calidad y suficiencia de zonas verdes; multiplicar la naturalización y biodiversidad; y mejorar el metabolismo urbano.

Serán de obligado cumplimiento para los instrumentos de implementación del Plan Regenera Madrid, dentro de los umbrales de calidad establecidos y en atención a las funciones de cada uno de ellos. Para asegurar su carácter normativo, podrán incorporarse a la normativa de regeneración del barrio que se pueda desarrollar en el futuro.

FICHA DE UNIDAD DE REGENERACIÓN

Diagnóstico cuantitativo

La ficha de [UR] es un documento que incorporará el Plan Regenera Madrid como parte de su contenido, con el objetivo de ofrecer una descripción y caracterización de cada [UR], así como el diagnóstico de su calidad urbana a través de los indicadores urbanos cuantitativos incorporados al Visor de regeneración.

Este diagnóstico se elaborará sobre la totalidad del territorio de cada [UR] e incluirá una parte descriptiva de la unidad en términos morfológicos -tipología residencial predominante-, de superficie, número de viviendas y otras variables urbanas, junto a una tabla descriptiva de los valores alcanzados en los indicadores, por referencia a los umbrales establecidos para la calidad urbana. Las desviaciones que se produzcan respecto a los valores de referencia, por defecto o por exceso, se reflejarán mediante un código de fácil lectura.

En función de este primer diagnóstico se seleccionarán entre las líneas generales de actuación del Plan Regenera Madrid aquellas que sean de aplicación para corregir los parámetros en los que no se alcance la calidad deseable.

La ficha de [UR] contiene también una parte específica de caracterización socioeconómica: estructura de la población, nivel de estudios, índice de dependencia demográfica, nivel de renta, entre otros, que se referenciarán a la media de los valores para la ciudad de Madrid y la media de los valores de la ciudad residencial anterior a 1985.

Asimismo, incluirá el mapa de su localización en el municipio y su delimitación territorial.

El Plan Regenera Madrid incorporará una ficha de estas características para cada una de las [UR] delimitadas. Constituye un diagnóstico cuantitativo y propositivo derivado del sistema de indicadores volcado en el Visor en una fecha determinada, que se actualizará conforme al protocolo que se determine en el propio Plan Regenera Madrid y a la disponibilidad de actualización de los datos asociados.

JERARQUIZACIÓN DE ACTUACIONES

Un Plan-Programa

El Plan Regenera Madrid incorpora la jerarquización de las [UR] como herramienta para priorizar las actuaciones públicas necesarias para implementar esta estrategia de regeneración.

Esta jerarquización se basará en el diagnóstico cuantitativo y comparado establecido en las Fichas de cada [UR].

A partir de una selección de los indicadores urbanos expresivos de la necesidad de la intervención pública se establecerán tres niveles de jerarquización (P1, P2 y P3) que servirán para orientar las actuaciones previstas para la regeneración.

Esa jerarquización cuantitativa se incorporará al Visor y se revisará periódicamente de acuerdo a la propia actualización de los indicadores urbanos de la [UR]. En todo caso, se podrá ajustar con la introducción de criterios de oportunidad derivados de las solicitudes vecinales ante los órganos representativos, de la disponibilidad presupuestaria y por razones de reequilibrio territorial. El Plan Regenera Madrid preverá a las condiciones en las que esta revisión deberá ser confirmada mediante una evaluación cualitativa de las circunstancias reales de la [UR].



La jerarquización de las [UR] conforma el Plan Regenera Madrid como un Plan-Programa que sirva para orientar y priorizar el esfuerzo municipal en la implementación de la regeneración que se iniciará con el Plan de Acción de cada [UR]. Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Regenera Madrid prevé la priorización excepcional de actuaciones con carácter previo al Plan de Acción.

VISOR DE REGENERACIÓN

Calidad urbana

El Visor de regeneración es la herramienta-contenedor donde se aloja y expone la medición y el seguimiento de la calidad urbana, según el acercamiento e implantación de los objetivos generales del modelo en el territorio. Los datos incorporados al Visor permitirán seguir el análisis, el diagnóstico y las propuestas de actuación del Plan Regenera Madrid.

Se construye sobre un sistema de información geográfica actualizable y con la información disponible en las bases de datos municipales: Geoportal, Datos Abiertos, Padrón, y otras bases de datos de diferentes Administraciones: Catastro, Comunidad de Madrid.

Esta herramienta digital será de utilidad para conocer y actualizar la realidad de la calidad urbana de las [UR] que constituyen el universo del Plan Regenera Madrid, para posibilitar decisiones de jerarquización y coordinación, y para conocer y adecuar las intervenciones de regeneración y evaluar su impacto.

El Visor expondrá los valores del sistema de indicadores de calidad urbana y de cohesión en las [UR] y su referencia a los umbrales de calidad establecidos con un código de colores que permita una ágil lectura. El Visor permitirá acceder a las fichas descriptivas de los indicadores trabajados, las fuentes de los datos empleados para su construcción y el periodo y el modo de actualización de estos.

Incorporará, asimismo, las fichas de [UR] que recogen la información descriptiva de cada una de ellas, las variables de caracterización y el diagnóstico cuantitativo derivado de la aplicación de los indicadores urbanos, y estarán referenciados a los valores medios de la ciudad residencial anterior a 1985, a las [UR] con las que comparten taxonomía, a valores normativos, a objetivos de organizaciones internacionales, etc.

GUÍA PARA LOS PLANES DE ACCIÓN

Del Plan Regenera Madrid a los instrumentos para su implementación

El Plan de Acción de la [UR] constituye el primer paso para la implementación del Plan Regenera Madrid. Se concibe como un instrumento de diagnóstico y propuesta, con el objeto de definir las características de las actuaciones precisas para la regeneración de una [UR].

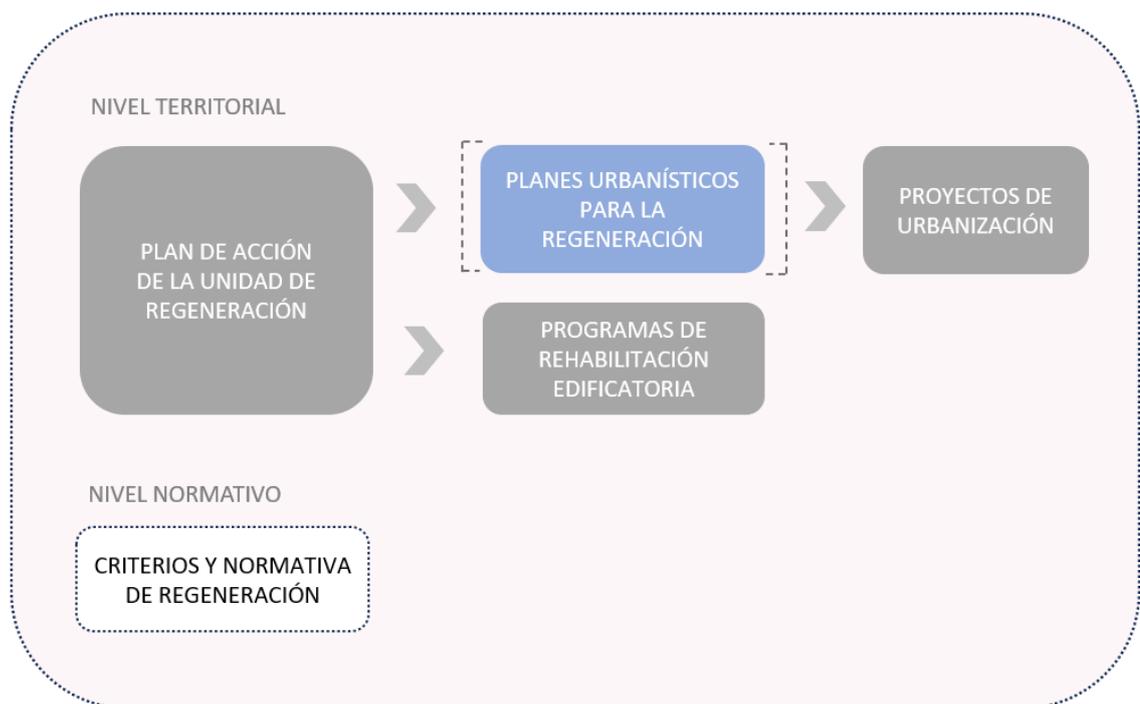
El Plan de Acción es un instrumento derivado del Plan Regenera Madrid, pero autónomo y con contenidos específicos para cada [UR]. Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Regenera Madrid incluirá en su estructura una Guía para la elaboración de los Planes de Acción de las [UR], para garantizar la coherencia de su diagnóstico y sus propuestas con los principios, objetivos y herramientas del Plan Regenera Madrid.

La Guía definirá la metodología de elaboración de los Planes de Acción, así como su estructura y contenidos, diferenciando entre los comunes a todas las [UR] y otros que deberán incorporarse en función de la taxonomía y de las características particulares de cada [UR].



INSTRUMENTOS DE
IMPLEMENTACIÓN
DEL PLAN REGENERA MADRID

Instrumentos para la implementación del Plan Regenera Madrid



INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN REGENERA MADRID

El Plan propone, para su implementación, dos tipos de instrumentos: territorializados y normativos.

La implementación territorializada del Plan Regenera Madrid se inicia con el Plan de Acción de cada [UR] y culmina con el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de otros instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución física.

Los instrumentos de carácter normativo abarcarán desde criterios generales de urbanización hasta una posible normativa para la regeneración.

Plan de acción de la Unidad de Regeneración Documento de diagnóstico y propuesta para cada [UR], que incorpora el Diagnóstico de barrio saludable y las directrices pormenorizadas de actuación. Es el documento previo y necesario para la formulación del resto de los instrumentos de ejecución del Plan Regenera Madrid.

Planes urbanísticos para la regeneración Instrumentos de planeamiento y/o de gestión requeridos para alcanzar las condiciones urbanísticas señaladas en el Plan de Acción. Se incluyen aquí los instrumentos para la regularización de los espacios interbloque que se desarrollan desde la D.G. de Regeneración Urbana.

Proyectos de urbanización Proyectos técnicos para la intervención física en el espacio libre de uso público, redactados según directrices pormenorizadas del Plan de Acción y en consonancia con los criterios generales de urbanización.

Programas de rehabilitación edificatoria Programas públicos de ayudas para impulsar la mejora del comportamiento energético de los edificios, la accesibilidad universal y la salubridad.

Criterios y Normativa de regeneración del barrio Normas y criterios de referencia para guiar cualquier intervención física y urbanística de regeneración con adecuados estándares de calidad urbana.

PLAN DE ACCIÓN

Una estrategia global para la Unidad de Regeneración

El Plan de Acción constituye el primer paso para la implementación del Plan Regenera Madrid. Se concibe como un instrumento de diagnóstico y propuesta.

Toma como ámbito el territorio íntegro de una [UR]. Deberá proponer y justificar, en su caso, cualquier modificación del mismo, así como la definición de sub-ámbitos para propuestas específicas.

Tiene por objeto la implementación del Plan Regenera Madrid mediante la definición de las características de las actuaciones precisas para que la [UR] alcance las condiciones deseables de barrio saludable.

El Plan de Acción se redacta según la Guía para la elaboración de los Planes de Acción que forma parte del propio Plan Regenera Madrid, y contiene el diagnóstico de barrio saludable y las directrices pormenorizadas de actuación que se describen a continuación.

Diagnóstico de barrio saludable

El Plan de Acción describe y caracteriza la [UR] mediante un diagnóstico pormenorizado que completa el diagnóstico cuantitativo y comparativo recogido en las Fichas de [UR].

Este Diagnóstico de barrio saludable incorporará el análisis del uso y estado real de los espacios libres, el estudio de antecedentes urbanísticos, el historial de procesos participativos y demandas vecinales, así como la interlocución con los servicios del distrito.

En aplicación de la Guía para la elaboración del plan de acción, y teniendo en cuenta la taxonomía y características particulares de cada [UR], el Diagnóstico de barrio saludable incorporará otros contenidos específicos, como un estudio de titularidad u otras interlocuciones locales.

Con toda esta información se identificarán las deficiencias y oportunidades en materia de accesibilidad, seguridad, sostenibilidad y cohesión social, así como en cualquier otra materia implicada en la regeneración de la [UR].

Directrices pormenorizadas de actuación

La propuesta del Plan de Acción es de carácter integral y estratégico a nivel local, y se expresa mediante directrices pormenorizadas que concretarán en el territorio las líneas generales de actuación del Plan Regenera Madrid contempladas en la Ficha de cada [UR].

El Plan propondrá los instrumentos urbanísticos precisos para establecer las condiciones que viabilicen la intervención municipal sobre los espacios libres de uso público. Esos instrumentos podrán incluir los de gestión o planeamiento para la regularización del espacio interbloque, así como los de planeamiento para ordenar actuaciones de transformación urbanística, entre otros.

Las directrices pormenorizadas de actuación incluidas en el Plan de Acción definirán los objetivos y alcance de la transformación física del espacio libre de uso público de la [UR]. En función de la necesidad de regularización del suelo, de la disponibilidad presupuestaria y de otros criterios de oportunidad, el Plan de Acción programará esa transformación en uno o varios proyectos de urbanización.

El Plan de Acción servirá de base para la participación vecinal y la coordinación con otros agentes implicados en la regeneración de la [UR], mediante la propuesta de un proceso participativo específico.



REVISIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN DE ACCIÓN

El Plan de Acción se revisará a la luz del proceso participativo, se incorporará al Visor de regeneración y requerirá de una actualización periódica.

El Plan de Acción es el instrumento de evaluación del Plan Regenera Madrid. Para ello, seleccionará los Indicadores Urbanos que caracterizan el escenario inicial y que se verán modificados por la transformación propuesta, para abordar un análisis comparado de sus valores con su proyección al escenario posterior a esa transformación.

Una vez realizada la actuación física, será posible evaluar su impacto transformador a partir de una revisión de los valores de los indicadores en comparación con la situación de partida.

PLANES URBANÍSTICOS PARA LA REGENERACIÓN

El planeamiento como garante de la viabilidad de las actuaciones

Se encuadran en este epígrafe todos los instrumentos de planeamiento cuyo objetivo sea la regeneración de los tejidos urbanos, incluyendo o no actuaciones de transformación urbanística y, en tal caso, la creación de nuevas edificabilidades, densidades o mejora de usos.

Los Planes Especiales serán los instrumentos fundamentales para la implementación del Plan Regenera Madrid, por la amplitud de sus funciones descritas en la ley del suelo, desde la definición de redes públicas, la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio urbano, hasta la singularización de la normativa urbanística para servir mejor a la regeneración de ámbitos, si bien pueden ser necesarias, en tanto no dispongamos de un Plan General adaptado a la ley del suelo, las Modificaciones puntuales de Plan General.



PLANES ESPECIALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE SUELO INTERBLOQUE

Los planes especiales de regularización de suelo interbloque son los instrumentos urbanísticos para la regeneración que van a tener un papel más relevante como línea de trabajo para la implementación del Plan Regenera Madrid, bien por su volumen, o por su potencial transformador, sin que ello suponga que sea el único instrumento disponible para dicha implementación.

La regularización de la propiedad en los suelos pendientes de algún proceso de gestión que puedan ser activados para paliar carencias recogidas en el Visor, constituye una línea de trabajo muy relevante para el desarrollo del Plan Regenera Madrid. Esta gestión previa del suelo es imprescindible para permitir la inversión municipal en espacios aún no incorporados al patrimonio municipal de suelo.

El enorme volumen de suelo que se encuentra en esta situación justifica la formulación de estos Planes Especiales como una línea de trabajo de gran importancia para la implementación del Plan Regenera Madrid, ya iniciada con el proyecto del *Plan Especial de Incremento y Mejora de las redes públicas en barrios de promoción pública* que ordenó 45 ámbitos de la ciudad consolidada.

Esta línea de trabajo de regularización tiene por objeto los ámbitos de suelo urbano consolidado que el Plan General vigente califica como Volumetría Específica (Norma Zonal 3). La regulación mediante norma zonal 3 se extiende por todos los distritos de la ciudad, con especial incidencia en Fuencarral-El Pardo, Latina, Puente de Vallecas, Moncloa-Aravaca, San Blas, Ciudad Lineal, Moratalaz y Hortaleza. La superficie ordenada bajo esta norma alcanza en la actualidad 8.868 hectáreas, lo que supone el 60 % del suelo urbano común ordenado mediante norma zonal. De ellas, el 39% son espacios libres entre bloques.

Por otra parte, 1.740 Ha, un 20%, de la norma zonal 3 están reconocidas como Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRU).

El objetivo último de esta línea de trabajo es viabilizar la actuación municipal sobre los espacios libres de uso público, en condiciones de seguridad jurídica y de coherencia funcional con la estrategia de regeneración de barrios.

El Diagnóstico de barrio saludable contenido en el Plan de Acción de las [UR] prioritarias para su regularización se caracteriza por la necesidad de analizar los antecedentes urbanísticos y la titularidad de los espacios libres para regularizar su situación urbanística y registral mediante los instrumentos técnicos precisos para viabilizar la actuación en cada ámbito: plan urbanístico, inscripción de suelo, proyecto de urbanización, etc., cuya remisión deberá formar parte de las determinaciones pormenorizadas del Plan de Acción.



En los casos en que sea precisa la redacción de un Plan Especial para la calificación de espacios libres de uso público, el Plan tratará, mediante esa calificación y las propuestas de urbanización, de aproximar los valores reales diagnosticados en la Ficha a los óptimos, integrándose plenamente en la estrategia de regeneración de Barrios establecida en el Plan Regenera Madrid.

Instrumentos de gestión directa

No todos los suelos privados de uso público requerirán la redacción de un Plan Especial para llevar a cabo su incorporación al patrimonio municipal de suelo. En determinados casos, los suelos que reúnan unas determinadas características de propiedad y planeamiento antecedente podrán ser incorporados al mismo a través de determinados instrumentos de gestión que agilizarán este proceso urbano.

Se han identificado, en una fase inicial, un total de 164 [UR] que podrían verse beneficiadas con la redacción de un plan o instrumento que permita la regularización del espacio interbloque de uso público, para una mejor conservación de este.

OTROS PLANES URBANÍSTICOS DE REGENERACIÓN

Con una mirada volcada sobre la ciudad ya existente, la aplicación de modelos de Regeneración Urbana Sostenible en un contexto en el que quede descartada la especulación inmobiliaria ha de velar por que las transformaciones que supongan aumentos de edificabilidad tengan en todo caso un fin social claro y solo deberán concebirse como un vector de la regeneración urbana.

Contrarrestar el envejecimiento de las poblaciones de los barrios periféricos y la atención a los problemas de habitabilidad de un parque construido en los años 50 y 60 del siglo pasado, en condiciones no aceptables hoy en día, así como las dificultades de acceso al mercado de vivienda, puede suponer, en algunos casos, la necesidad de incorporar nuevas viviendas y de tipologías diversas en tejidos ya consolidados.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece un marco teórico favorable para la formulación de actuaciones de renovación y regeneración urbana de los tejidos urbanos existentes, cuando sea necesaria para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Dentro de este objetivo se han de enmarcar los planes de redensificación urbana sostenible. La Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, con la actual redacción del artículo 35, permite la posibilidad de la modificación de ciertas determinaciones estructurantes mediante planes especiales, entre ellas, el aumento de edificabilidad hasta en un 15 %.

Al servicio de este objetivo, que incluye la producción de vivienda social en la ciudad consolidada, los aumentos de edificabilidad han de producirse en un marco de mejora de la calidad urbana de los barrios existentes. Hay que aprovechar la aparición de nuevas viviendas o de nuevos usos para mejorar las condiciones físicas del barrio y para canalizar recursos

económicos que colaboren a subsanar las deficiencias y mejorar la calidad del espacio público y de la edificación residencial.

Los umbrales de calidad definidos en el visor y referidos a la densidad, compacidad, eficiencia de la trama, parcelas vacantes y capacidad dotacional, acotarán la posibilidad de redensificación en las [UR] analizadas. Junto a ellos, y con el objetivo de alcanzar los estándares de barrio saludable (para la obtención de suelo dotacional o para el incremento de la oferta de vivienda), la formulación de estos planes urbanísticos para la regeneración (Modificaciones puntuales de Plan General o Planes Especiales con determinaciones estructurantes, en su caso), incentivarán las actuaciones integradas a nivel de [UR], mediante mecanismos que vinculen las cesiones de suelo a la consecución de valores de referencia de calidad urbana.

En estos planes de ordenación para el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización o actuaciones de dotación), los aumentos de edificabilidad no pueden ser un fin en sí mismos, sino una herramienta para conseguir objetivos de mejora dentro de un marco más amplio dibujado por un modelo integrado de regeneración urbana que atienda a los aspectos ambientales y sociales del funcionamiento y la convivencia de los barrios.

Dentro de este modelo, los incrementos de edificabilidad se consideran mecanismos de generación de plusvalías que permitan apoyar, en lo económico, los costes de la regeneración, dentro de los márgenes de mejora de la sostenibilidad indicados. Los aumentos de edificabilidad deben estar acompañados de mecanismos de gestión y redistribución a escala local de la plusvalía generada, con el fin de que dichos aumentos estén al servicio de los objetivos ambientales y sociales considerados en operaciones con una visión integral del barrio y de la mejora de sus problemas.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El espacio público como garante de la calidad de vida urbana

El diseño, estado de conservación y mantenimiento del espacio público tiene una gran importancia en la calidad de vida urbana. Los espacios públicos contribuyen a la conformación de los sentidos individuales y necesarios de “lugar”, que nos identifican con un territorio, y de “pertenencia”, que surge cuando dichos lugares se ligan a la memoria y las emociones. Por tanto, la regeneración urbana tiene entre sus líneas de intervención la mejora de los espacios libres, poniendo especial atención a las áreas más vulnerables, de manera que la renovación del espacio público también produzca un reequilibrio territorial y sea una herramienta de lucha frente a la desigualdad. Pero es preciso desarrollar el aspecto subjetivo del territorio, teniendo en cuenta las necesidades y el uso que de él hacen los habitantes. Por eso, en esta fase, se hace imprescindible la participación ciudadana, unida a la de otros agentes clave en el barrio.

El Plan Regenera Madrid, para combatir la desigualdad territorial, propone la jerarquización de las actuaciones, priorizando aquellas en los barrios con más necesidades, proponiendo diferentes alcances en las propuestas de urbanización.

Se proponen intervenciones capaces de producir un alto impacto en la regeneración urbana y que sean significativas en la mejora de la cohesión social, mejorando el diseño del espacio urbano para la interacción social y dotándolo de los elementos indispensables para esta interacción y la apropiación del espacio público. Pero también que permitan una adecuada movilidad-estancialidad en los ejes urbanos de carácter local más emblemáticos en la [UR]; o que permitan establecer itinerarios de cohesión, que estructuren la [UR] uniendo las dotaciones locales, los espacios libres de proximidad o los medios de transporte colectivos y se integren en una red estructurante de ciudad; o que atenúen la presencia del aparcamiento en el espacio público, haciéndolo convivir de manera más amable con los habitantes.

Los proyectos de intervención física para llevar a cabo las actuaciones de urbanización deberán atender a las líneas generales de actuación que vienen referidas desde el Plan Regenera Madrid, pero también a las directrices pormenorizadas provenientes del Plan de Acción del Barrio, con objeto de alcanzar los adecuados estándares de calidad urbana.

Desarrollarán, de manera unitaria o mediante proyectos diferentes, con entidad propia, las intervenciones físicas propuestas en el Plan de Acción de cada [UR], en función de la disponibilidad presupuestaria y los criterios de reparto equitativo entre ámbitos y/o distritos.

PROGRAMAS DE REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN

Actuaciones conjuntas para la regeneración integrada

No cabe hablar de regeneración urbana sin tener en cuenta la edificación y su relación con el entorno libre que complementa el programa residencial. Es por tanto necesario que en el diagnóstico de las [UR] se incluyan los indicadores relativos a la calidad y estado de la edificación, que determinarán buena parte de las necesidades de regeneración de los espacios libres asociados y guiarán sus estrategias de mejora.

El parque de viviendas de la ciudad de Madrid anterior a 1985 presenta cierto grado de obsolescencia y buena parte de los edificios son ineficientes energéticamente. Los certificados energéticos así lo confirman, obteniendo más de dos tercios de las viviendas bajas calificaciones, por haber sido construidas con anterioridad a la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de la edificación (NBE CT-79). Asimismo, las limitaciones a la accesibilidad universal en los edificios residenciales, en particular la falta de ascensores en edificios de más de dos plantas, la falta de calidad en la construcción y la presencia de elementos potencialmente tóxicos como el amianto, así como las carencias en las condiciones de conservación, son indicadores que deben aparecer en cualquier diagnóstico de la calidad urbana enfocada a la regeneración del uso residencial.

En este contexto, el Ayuntamiento de Madrid tiene una larga trayectoria de programas de ayudas a la rehabilitación, tales como el *Plan Rehabilita Madrid*, el *Plan Transforma tu Barrio* o el *Plan Adapta Madrid*, que buscan impulsar la mejora del comportamiento energético de los edificios, favorecer la accesibilidad universal, la salubridad y la mejora de la calidad del aire interior. Otros programas vienen derivados de los planes estatales, donde se encuadran las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU, ARRUR) o las recientes ayudas provenientes de los fondos Next-Gen de la Unión Europea canalizados a través de la delimitación de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) y en los que se combinan las ayudas a la rehabilitación edificatoria con la regeneración del espacio libre, con el objetivo de una mejora urbana más integrada e integral.

Todos los planes, programas y líneas de ayudas a la rehabilitación desarrollados por las unidades competentes en cada caso son complementarios a los objetivos del Plan Regenera Madrid.

CRITERIOS Y NORMATIVA

Hacia un barrio saludable

Los documentos de criterios que se elaboren para la implementación del Plan Regenera Madrid podrán adquirir eficacia normativa mediante su inclusión en una normativa específica para la regeneración, de ámbito municipal, que podrá desplegar determinaciones concretas, así como criterios prestacionales, siguiendo el modelo de otras normativas de ámbito europeo en la dimensión edificatoria.

CRITERIOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Los criterios generales de urbanización se incorporarán al Plan Regenera Madrid como documento de referencia para las obras de urbanización que se lleven a cabo para la implementación de este.

Estos criterios, se articularán en torno a la mejora en las condiciones de accesibilidad y movilidad peatonal, las condiciones de seguridad, la mejora de las condiciones medioambientales y de confort climático, así como la mejora en la cohesión social y escucha ciudadana, que definen los barrios accesibles y seguros, barrios cohesionados e integradores y los barrios verdes y sostenibles que constituyen los principios sobre los que se define el modelo de regeneración del Plan Regenera Madrid.

El despliegue de medidas para contribuir a la adaptación y mitigación al cambio climático de la ciudad de Madrid constituye uno de los grandes desafíos urbanos y guiará globalmente las propuestas de reurbanización de los barrios, apostando por la renaturalización de sus espacios libres.

Junto a los criterios generales propios, en el Visor de regeneración se incluirán referencias a otros documentos de interés que complementen y enriquezcan la visión propia de la regeneración urbana.

NORMATIVA DE REGENERACIÓN DEL BARRIO

La normativa de regeneración a escala de barrio podría ser el instrumento que recogiera los estándares de calidad para guiar la regeneración, las líneas generales de actuación que permitan alcanzarlos y las condiciones para incentivar la regeneración en el suelo urbano finalista a través de actuaciones integradas, es decir, que involucren a todo el barrio. Su inclusión en una normativa dotaría de fuerza normativa a las líneas de actuación, criterios y objetivos de calidad urbana establecidos en el Plan Regenera Madrid.

Está en estudio, por parte de la DG de Políticas de Vivienda y Rehabilitación, la formulación de una Ordenanza de Habitabilidad, que trata de abordar las tres escalas de la regeneración: la vivienda, el edificio y el barrio. La propuesta normativa aquí enunciada, centra su objetivo en la escala del barrio.

Condiciones para las actuaciones de transformación urbanística

En el caso de actuaciones de transformación urbanística con incrementos de edificabilidad, la ordenanza podría establecer, en su caso, determinadas condiciones para modular esos incrementos en función de la consecución de la mejora de las condiciones ambientales y el refuerzo de la cohesión social. Las propuestas deberán compatibilizar: la mejora de la habitabilidad del tejido urbano y la preservación de sus valores intrínsecos; la búsqueda del interés social y la recuperación de plusvalías para el ámbito; y el impulso para que las operaciones se lleven a cabo como actuaciones integradas. Estos incentivos podrían abarcar desde la propuesta de declaración como área para la regeneración hasta la consiguiente aplicación de ayudas públicas a la rehabilitación.

La aplicación de los indicadores debería acompañarse de una demostración de la viabilidad económica de la propuesta con un modelo de gestión económica aplicable y desarrollable en el tiempo y el modo en el que ha de producirse el proceso de negociación con los diferentes agentes implicados.

Condiciones para la redelimitación de ámbitos de intervención

La normativa también establecería las condiciones exigibles para proponer una redelimitación de las [UR] para la intervención, basadas en una justificación de las características urbanas, socioeconómicas, históricas o funcionales del medio, el porcentaje de superficie del área redelimitada y las condiciones de afección a las unidades colindantes, entre otros.

UTILIDADES DEL
PLAN REGENERA MADRID



UTILIDADES DEL PLAN REGENERA MADRID

Hacia la regeneración urbana sostenible

La redacción del Plan Regenera Madrid responde a la necesidad de establecer condiciones para favorecer la regeneración de la ciudad consolidada, favoreciendo el reequilibrio social y territorial. Muchas son las utilidades del Plan Regenera Madrid, como respuesta a los objetivos planteados por el mismo y orientadas principalmente a priorizar las actuaciones en las áreas más vulnerables y a ofrecer una información de la ciudad y sus barrios, que fomente la rehabilitación y regeneración por los agentes públicos y privados, aprovechando el beneficio que supone la ejecución de intervenciones integrales a escala de barrio.

Elaboración de un mapa de ámbitos municipales preferentes para la regeneración

La información contenida en el Visor de regeneración, permitirá elaborar un mapa de ámbitos preferentes para la regeneración que incorpore los indicadores de sostenibilidad, con una actualización continua, para guiar las políticas municipales de ayudas a la regeneración, dando respuesta a lo establecido en la Disposición Adicional primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TR 7/2015) en lo referente a la conformación de mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.

Este mapa tiene su antecedente en el Mapa de Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana (APIRUS), una herramienta indispensable para guiar las políticas municipales de ayudas a la rehabilitación edificatoria desde 2018 hasta la actualidad.

Propuestas de declaración de áreas de regeneración

El diagnóstico físico y socioeconómico arrojado por el Plan Regenera Madrid debe ser la base para la propuesta de la declaración de áreas de regeneración contempladas en los vigentes y futuros programas de ayuda a la regeneración a escala de barrio: ERRP, Zonas Degradadas...

El diagnóstico comparado de las Unidades de Regeneración justificará la priorización dentro de la ciudad, conteniendo los indicadores necesarios para su elección. Las líneas generales establecidas para conseguir los objetivos cuantificados en los valores óptimos del Visor constituirán el Programa exigible para la declaración.

Formulación de Programas municipales de ayudas a la rehabilitación

Las diferentes carencias recogidas en el Plan Regenera Madrid pueden ser la base para el establecimiento de programas de ayudas específicos en las Unidades de Regeneración que presenten una mayor vulnerabilidad o unas condiciones específicas que así lo aconsejen (campañas de ITE / IEE, presencia de amianto en la edificación...). La intensificación de las ayudas en unos barrios concretos, que pueden programarse y divulgarse, puede animar a los vecinos a organizarse más eficazmente para acometer la rehabilitación de sus edificios, produciendo el ya testado efecto contagio de la rehabilitación.

Priorización de intervenciones municipales

El Visor ofrecerá información sobre las deficiencias urbanas de las Unidades de Regeneración y el estado de conservación de su urbanización. Esta información comparada permitirá establecer una priorización para la intervención municipal en ámbitos con mayores necesidades de intervención física, mediante obras de urbanización; en espacios interbloque infrautilizados o marginales que pudieran mejorar su funcionalidad, a través de planes e instrumentos de gestión para la regularización de suelos; en ámbitos en los que se encuentren oportunidades de redensificación, liderando estas operaciones desde la iniciativa pública. La priorización de actuaciones, establecida sobre la jerarquización propuesta por el Plan Regenera Madrid, atenderá igualmente al perfil socioeconómico de la población que lo habita para que la renovación del espacio público también produzca un reequilibrio territorial y sea una herramienta de lucha frente a la desigualdad.

Información actualizada de las condiciones de los barrios

La información actualizada de las deficiencias y oportunidades de las Unidades de Regeneración debe animar a la participación de agentes de la rehabilitación, atraídos por la economía de escala y los incentivos que, en su caso, aporten los incrementos de edificabilidad, para llevar a cabo actuaciones integrales que impliquen a toda la [UR].

Marzo de 2025

Subdirección General de Análisis Urbano

Dirección General de Regeneración Urbana



políticas de
vivienda

MADRID