

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LV, Nº 217, otoño 2023

Págs. 859-872

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.217.15>

CC BY-NC-ND



Planeamiento y regeneración urbana: la articulación entre políticas urbanísticas y sectoriales como respuesta a los retos urbanos

Iván RODRÍGUEZ-SUAREZ ⁽¹⁾
Lucas ÁLVAREZ-DEL-VALLE ⁽²⁾
Ana DÍEZ-BERMEJO ⁽³⁾

⁽¹⁾ Dr. Arquitecto. Profesor asociado

⁽²⁾ ⁽³⁾ Arquitecto/a. Investigador/a

⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ Departamento Urbanística y Ordenación del Territorio. Universidad Politécnica de Madrid

Resumen: Aunque existe consenso en que la rehabilitación y regeneración urbanas son imprescindibles para afrontar los retos a los que se enfrentan nuestras ciudades, aún no se ha consolidado un modelo de intervención para abordar estos procesos. Las herramientas básicas en España para hacerlo son el planeamiento urbanístico y las políticas de rehabilitación y regeneración urbana de carácter sectorial. Se definen así dos modelos de intervención en la ciudad existente con enfoques y alcances diferenciados que, aunque puedan coincidir en objetivos, no siempre funcionan de forma articulada y que, de hacerlo, permitirían un mejor abordaje de los retos urbanos actuales. El artículo se centra precisamente en la relación entre ambas herramientas, tratando de identificar sus confluencias y divergencias, así como su posible articulación para potenciar las virtudes de cada una de ellas.

Palabras clave: Rehabilitación urbana; Planeamiento; Políticas públicas; Modelos de intervención.

Recibido: 27.01.2023; Revisado: 18.04.2023

Correo electrónico (1): ivan.rsuarez@upm.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9139-0280>

Correo electrónico (2): lucas.alvarez@upm.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4956-4547>

Correo electrónico (3): ana.diez@upm.es ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8524-7501>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Urban Planning and urban regeneration: coordination between urban and sectorial policies in response to urban challenges

Abstract: Despite the existing consensus that urban rehabilitation and urban regeneration are essential to meet the challenges our cities are facing, an intervention model to address these processes has not yet been consolidated. In Spain, urban planning and sectoral urban regeneration policies are the basic tools for doing so. These two intervention models in the existing city have different approaches and scopes. Although they may coincide in objectives, they are not always coordinated and it would allow a better approach to current urban challenges if they did. The article focuses on the relationship between both tools trying to identify their confluences and divergences as well as their possible coordination in order to enhance their virtues.

Keywords: Urban regeneration; Urban Planning; Public policies; Intervention models.

1. Introducción

Existe consenso en que la rehabilitación y regeneración urbanas son imprescindibles para afrontar los retos a los que se enfrentan nuestras ciudades (FARIÑA & al., 2010; MINISTERIO DE FOMENTO, 2019) y así se refleja en las agendas políticas de los países europeos (MARTÍ & al., 2016). Sin embargo, aún no se ha consolidado un modelo de intervención para abordar estos procesos. Las herramientas básicas en España para hacerlo son el planeamiento urbanístico y las políticas de rehabilitación y regeneración urbana de carácter sectorial. Ambas se han aplicado con profusión y efectos diversos sobre nuestras ciudades, aunque, por lo general, no se articulan para aprovechar sus posibilidades complementarias y las sinergias que pueden producirse de su actuación conjunta; o para mitigar los efectos indeseables o redundantes que en ocasiones produce su aplicación secuencial o simultánea sobre los mismos espacios.

Por un lado, el planeamiento sigue siendo el principal instrumento para definir el modelo urbano y transformar los tejidos existentes, por su concepción multidimensional de la realidad urbana, su capacidad para establecer derechos y deberes a la propiedad, y su carácter vinculante. Por el otro, las políticas de rehabilitación y regeneración urbana de carácter sectorial se conciben principalmente como herramientas de estímulo mediante la programación económica dentro de las políticas públicas tanto europeas, como estatales, autonómicas y locales, con especial protagonismo de las de vivienda (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2014 & 2021; JUNTA DE ANDALUCÍA, 2020; MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, 2021).

Mientras que las políticas sectoriales pueden ser ágiles en su tramitación, cuentan con un alcance limitado para transformar el soporte físico y sus propuestas no son de obligado cumplimiento, frente a las del planeamiento que, sin embargo, adolecen de una tramitación muy extensa en el tiempo y no programan presupuestos, lo que dificulta su dimensión operativa. A lo largo de las siguientes secciones se analizan las principales características de cada una de ellas y se explora cómo se pueden relacionar entre sí para optimizar los procesos de rehabilitación y regeneración urbana.

El modelo de intervención en la ciudad existente se ha ido consolidando como un híbrido en el que la primacía recae en uno de estos dos tipos de herramientas. En las actuaciones que consiguen una mayor transformación y mejora de los tejidos y de su posición relativa respecto al resto de la ciudad, una herramienta principal se acompaña de otras complementarias y las intervenciones se dilatan en el tiempo. De este modo, las intervenciones de rehabilitación urbana deben ser entendidas como un proceso, y no como proyectos puntuales de intervención, en el que la gestión y el despliegue temporal de las actuaciones adquiere una importancia fundamental (HERNÁNDEZ AJA & al., 2015).

El artículo se estructura en cuatro partes y una última sección dedicada a las referencias bibliográficas. La primera de ellas es una introducción donde se enmarca el tema de análisis propuesto sobre el marco actual de las políticas urbanas de rehabilitación y regeneración urbana. En una segunda parte y con el objeto de establecer sus convergencias y divergencias, se analizan los dos tipos de herramientas para la rehabilitación y regeneración urbana consideradas en el artículo: el planeamiento urbanístico y las políticas sectoriales de programación económica,

así como los distintos modelos de intervención que de ellas surgen. La tercera parte establece una discusión, en base al análisis anterior, sobre los modelos de intervención, tratando de identificar sus confluencias y divergencias, así como su posible articulación para potenciar sus capacidades a la hora de abordar procesos de rehabilitación y regeneración urbana. Por último, en la cuarta parte se desarrollan las conclusiones, donde se defiende la necesidad de caminar hacia modelos de intervención capaces de integrar las dos herramientas aquí estudiadas.

2. Herramientas para la rehabilitación y la regeneración urbana

A pesar de la utilización de los términos rehabilitación y regeneración urbana como genéricos para referirse a cualquier propuesta que incluya en sus objetivos la mejora de la ciudad, las intervenciones así denominadas han estado tradicionalmente vinculadas a la actuación en áreas previamente delimitadas mediante dos tipos básicos de políticas públicas: el planeamiento urbano y las políticas sectoriales de programación económica. Ambas se desarrollan mediante prácticas de intervención cuyo margen de actuación se encuentra delimitado por la regulación.

El planeamiento se ocupa de la ordenación del soporte urbano, tanto a escala urbana como local, y a la gestión y preparación de suelo para su puesta a disposición de las políticas públicas sectoriales y del sector privado de acuerdo con los usos previstos en la ordenación. La calificación de espacios, mediante la que se establecen o alteran los usos y/o la intensidad edificatoria, es la herramienta fundamental y, derivadas de ella, las técnicas de obtención de suelo destinado a redes públicas y de captura de plusvalías generadas por la acción urbanizadora o reurbanizadora.

Las políticas sectoriales se dedican a la planificación e intervención en alguno de los subsistemas que componen el soporte urbano. Sus propuestas pueden desplegarse con mayor o menor concreción y, por lo general, tienen capacidad para programar inversiones.

Las actuaciones de regeneración urbana precisan de un marco global dentro de la planificación urbana por lo que el planeamiento urbanístico está llamado a desempeñar un papel fundamental como instrumento capaz de intervenir sobre el espacio físico de la ciudad con el objeto de hacer frente a la segregación socioespacial y

la exclusión social (ÁLVAREZ & ROCH & al., 2010, p. 7). Para ello, no basta con que existan medidas desde el planeamiento en paralelo a las políticas de programación económica, sino que es preciso que ambas trabajen de manera integrada y dentro de un marco legal vinculante con capacidad de intervención.

2.1. La rehabilitación urbana de áreas mediante políticas sectoriales de programación económica

Las iniciativas de regeneración o desarrollo urbano sostenible integrado suelen definirse como actuaciones integrales que pretenden lograr una mejora duradera de la situación económica, física, social o ambiental de un área urbana sujeta a procesos de declive y vulnerabilidad urbana mediante actores institucionales y no institucionales involucrados (PARKINSON, 2014).

En España se empezaron a introducir a principios de los años 80, a partir de tres instrumentos principalmente: la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), la definición del primer marco jurídico específico para la rehabilitación y la incorporación de programas de rehabilitación en los planes estatales de vivienda (HERNÁNDEZ & al., 2015, p. 2). El protagonismo en los procesos de rehabilitación urbana basados en políticas sectoriales recae desde entonces en las políticas de vivienda, aunque también se interviene mediante políticas sectoriales de transporte público, urbanización, equipamientos, servicios o infraestructuras, que pueden acompañarse de políticas sociales, ambientales o de fomento de la actividad económica.

Este tipo de iniciativas vienen siendo un elemento clave en los procesos de intervención en áreas urbanas, habiéndose configurado, a partir de los años noventa, como la estrategia o método para el desarrollo de las políticas urbanas promovidas desde la Unión Europea bajo la denominación de 'desarrollo urbano sostenible integrado' (ALONSO, 2017).

Son múltiples las estrategias, planes y programas que se han desarrollado en los últimos años en nuestro país a nivel estatal, regional, o municipal, con financiación a estos tres niveles y también procedente de programas de financiación europea. La Ley del Suelo de 2008, la Declaración de Toledo de 2010 y el Libro Blanco de Planeamiento Urbanístico reconocían la necesidad de la rehabilitación para la mejora de nuestras ciudades y, por su parte, la Unión Europea apuesta desde hace años por la regeneración

urbana como estrategia central de las políticas urbanas de programación económica asociadas a la Política de Cohesión (HERNÁNDEZ & RODRÍGUEZ, 2017) a través de programas, como URBAN, Iniciativa Urbana o EDUSI, en el caso español, realizados desde los años 90 hasta la actualidad.

Si bien es cierto que el marco en el que se encuadran las políticas de rehabilitación y regeneración urbana ha ido variando a largo del tiempo desde la revitalización de centros históricos, pasando por la rehabilitación edificatoria, la regeneración del entorno, o la mejora del comportamiento energético de la edificación, todas ellas han tenido como principal objetivo la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes ya sea a nivel de barrio, áreas delimitadas o estrategias de ciudad, priorizando las áreas urbanas desfavorecidas. En la actualidad, este marco se despliega en todos los niveles de decisión y programación de las políticas públicas:

- **Internacional:** con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en particular el ODS 11, referido a la calidad y confort de las viviendas y a su renovación y eficiencia energética. También a través de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas que propone una serie de compromisos de cara a lograr el cumplimiento de los ODS en las áreas urbanizadas y que para la rehabilitación y regeneración urbana desarrolla especialmente en los compromisos 38, 52, 77 y 97 (NACIONES UNIDAS, 2016). En ellos, aboga por el papel de las RRR (Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas) en el uso sostenible del patrimonio y la mejora de los barrios en peores condiciones constructivas y sociales y la necesidad de priorizar la renovación urbana en la acción urbanizadora, evitando la segregación espacial y socioeconómica.
- **Europeo:** Partiendo de la Agenda Urbana Europea (COMISIÓN EUROPEA, 2016) que incluye entre los temas prioritarios la vivienda, la transición energética y la pobreza urbana, la Comisión Europea ha ido desarrollando una serie de medidas al respecto como el Pacto Verde Europeo (COMISIÓN EUROPEA, 2019), los Fondos *Next Generation* (COMISIÓN EUROPEA, 2020A), la Nueva Carta de Leipzig (COMISIÓN EUROPEA, 2020b) o la Nueva Bauhaus (COMISIÓN EUROPEA, 2021) que abogan por la descarbonización del parque edificado y la priorización de la renovación y regeneración de las zonas urbanas en las políticas de desarrollo urbano en Europa. A esto se suma la Política de Cohesión que,

en el último período de programación finalizado (2014-2020), ha impulsado a través del desarrollo urbano sostenible e integrado, sus prioridades de inversión en la regeneración física, económica y social de las zonas desfavorecidas. Esto se ha materializado en España en las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), desarrolladas por 173 municipios españoles que recibieron un total de 1359,41 millones de euros en subvenciones del Fondo FEDER (HERNÁNDEZ AJA & al., 2021, TOMO I, p. 22).

- **Estatal:** Incluyendo la Agenda Urbana Española (AUE), especialmente sus Objetivos Estratégicos (OE) 2 y 8 para el impulso de la regeneración urbana, y la existencia de un parque de vivienda adecuada a un precio asequible, respectivamente (MINISTERIO DE FOMENTO, 2019); el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que programa las ayudas a nivel de barrio y a nivel edificio para actuaciones de mejora de viviendas (MINISTERIO DE FOMENTO, 2018); el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR, GOBIERNO DE ESPAÑA, 2021) o el documento España 2050: fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de largo plazo (OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA, 2021), que impulsan la implementación de la AUE; o la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE) que, en su Medida 1.4, propone que los Planes de Rehabilitación a escala local o supralocal sean un requisito exigible a medio plazo para poder acceder a la financiación estatal y autonómica (MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, 2020).
- **Autonómico:** a nivel regional prácticamente todas las comunidades autónomas cuentan con marcos específicos de políticas de fomento de la rehabilitación urbana, pivotando, por lo general, en torno a las políticas de vivienda. La modalidad básica es la que replica o concreta los marcos de las políticas estatales, aunque existen experiencias de gran interés con herramientas novedosas y diversas, como pueden ser la pionera Ley de Barrios de Cataluña, o la más reciente Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León, una *“guía o herramienta que permita la transición desde la abstracta previsión normativa a la concreta acción sobre el territorio, al conjunto de actores, concernidos por las políticas de las denominadas tres erres”* (JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, 2016, p. 3).

- **Local.** También a nivel local proliferan las estrategias, planes y programas de regeneración y/o rehabilitación urbana, con especial énfasis en la rehabilitación edificatoria y la concreción de los diversos programas de rehabilitación de áreas previstos en el marco estatal y autonómico, o con financiación propia municipal. En ocasiones, aunque no es lo habitual, estas políticas de rehabilitación basadas en políticas sectoriales se desarrollan en coordinación con las políticas de planeamiento y ordenación urbana, aprovechando las sinergias y capacidades entre ambas. En el marco de la Agenda Urbana Española y de los Planes Locales municipales el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana elaboró una *Guía para las Estrategias Locales de Rehabilitación Urbana* (MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA Y OBSERVATORIO CIUDAD 3R, 2022).

2.2. El planeamiento y la rehabilitación urbana

Si entendemos la regeneración y rehabilitación como *“una práctica que se aplica sobre espacios urbanos existentes, a una escala variable que sobrepasa, en todo caso, la del edificio”* (ÁLVAREZ & ROCH & al., 2010, p. 5) y se pretende el mayor alcance posible en lo que se refiere a la transformación física, el planeamiento urbano es precisamente el instrumento para llevarla a cabo. El planeamiento permite alterar la calificación de los espacios, transformando los tejidos existentes allí donde sea necesario, tanto por necesidades en la escala local como del conjunto de la ciudad, y modificar los elementos estructurales para lograr una mejor integración entre las diversas piezas en la escala urbana. También incorpora una visión multidimensional y permite el encaje de las diversas piezas en el conjunto urbano.

El planeamiento tiene un carácter ambivalente al constituirse al mismo tiempo como parte del marco jurídico y como práctica concreta de ordenación e intervención sobre espacios determinados. De este modo, determina las posibilidades de transformación de los tejidos existentes y define las transformaciones concretas que se realizan sobre ellos.

Las formas en las que se articulan estas transformaciones profundas del soporte construido han variado a lo largo del tiempo en función del marco legislativo de cada momento. Un análisis somero permite distinguir tres fases derivadas

de las posibilidades de intervención en el suelo urbano permitidas por el marco jurídico del suelo, concretadas en diversas modalidades de delimitación de áreas de intervención, de obtención de suelo para redes públicas y de captura de plusvalías:

- **Recuperación de la ciudad.** En una primera fase, con las leyes del suelo de 1975 (L 19/75, JEFATURA DEL ESTADO, 1975) y de 1992 (RDL 1/92, MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, 1992), se permitía la delimitación “abierta” de áreas de intervención y de unidades de ejecución en suelo urbano, estuvieran previstas o no en los instrumentos de planeamiento general. De esta manera, existía libertad para la delimitación y para el establecimiento de cargas, dando al planeamiento de desarrollo la posibilidad de emplearse como herramienta versátil de cirugía y mejora de tejidos. Además, se ensayaron en esos años diversas fórmulas para la captura de plusvalías en suelo urbano y obtención de redes públicas, como las transferencias de aprovechamiento que tuvieron desarrollos diversos y fragmentarios hasta la incorporación de las técnicas de aprovechamiento tipo al ordenamiento estatal básico en la malograda Ley del Suelo de 1992.
- **Burbuja inmobiliaria.** La aprobación de la Ley del Suelo estatal de 1998 (L 6/98, JEFATURA DEL ESTADO, 1998) supuso el abandono de todas esas técnicas y la asimilación de las actuaciones de transformación en suelo urbano a las actuaciones de nueva urbanización en suelo urbanizable. La introducción de la nueva categoría de suelo urbano no consolidado conllevaba las mismas o análogas cesiones y cargas que las previstas para la creación de nueva ciudad en suelos urbanizables. Su delimitación espacial debía realizarse mediante planeamiento general y las intervenciones se concebían como generadoras de plusvalías, fiando su viabilidad a la delimitación de ámbitos de desarrollo en los que fuera posible materializar las cesiones de suelo previstas. Esta nueva regulación limitaba de forma sensible las posibilidades de intervención en la ciudad existente.
- **Retorno de la intervención en la ciudad existente.** Finalmente, la quiebra inmobiliaria puso en evidencia la insostenibilidad del modelo basado en el crecimiento y ocupación de nuevos suelos y la necesidad de centrar los esfuerzos en la ciudad heredada (HERNÁNDEZ AJA & RODRÍGUEZ SUÁREZ, 2017). El nuevo modelo supuso la modificación de la legislación del suelo y de diversas leyes

sectoriales concurrentes para facilitar los procesos de intervención en los tejidos existentes. Las modificaciones han sido diversas y se iniciaron en 2007 con una nueva ley del suelo estatal (L 8/07, JEFATURA DEL ESTADO, 2007) que graduaba las actuaciones en función de la intensidad de la intervención. El nuevo marco distingue las actuaciones de urbanización de las actuaciones edificatorias. Dentro de las primeras las intervenciones se gradúan en nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización y actuaciones de dotación. Para las edificatorias, se distingue entre las de nueva edificación o sustitución de la edificación y las de rehabilitación edificatoria. La gran novedad de este nuevo marco en lo referido a la intervención en la ciudad existente es la sistematización de los tipos de actuaciones y la incorporación de un nuevo tipo de intervención híbrida, las actuaciones de dotación, que se sitúa a medio camino de las actuaciones de urbanización y las edificatorias y que permite incrementar las dotaciones públicas de un tejido existente a cambio de edificabilidad o nuevos usos. De este modo, la intervención en suelo urbano puede producirse mediante las técnicas de planeamiento estructural previstas en la fase anterior; con actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, en las que los procesos y cesiones son análogos a los de creación de nueva ciudad, o mediante un nuevo tipo de técnicas más flexibles que permiten cambios en los usos o intensidades edificatorias, que, siempre que se encuentren dentro de determinados límites, podrán desarrollarse mediante planeamiento de detalle o directamente mediante licencia de obras, con posibilidad de capturar parte de las plusvalías generadas en las actuaciones.

El marco jurídico de la intervención en suelo urbano vigente en la actualidad se encuentra aún en consolidación y ha requerido diversas modificaciones y ajustes, tanto en la legislación estatal como en la trasposición y adaptación del nuevo régimen previsto a los diversos marcos regulatorios autonómicos y locales.

La regulación estatal se ha ido consolidando a partir de tres hitos: la aprobación de la nueva Ley del Suelo estatal en 2007 (L 8/07), seguida del texto refundido de 2008 (RDL 8/08, MINISTERIO DE VIVIENDA, 2008); la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (L 8/13, JEFATURA DEL ESTADO, 2013), que modificaba la regulación del suelo y diversas leyes sectoriales concurrentes que venían dificultando la intervención en suelo urbano; y, por último, la

aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU) de 2015 (RDL 7/15, JEFATURA DEL ESTADO, 2015), dando lugar a las condiciones básicas del régimen urbanístico del suelo que potencian la rehabilitación y regeneración urbana. La puesta en práctica de las nuevas previsiones y técnicas del marco estatal se desarrolla mediante adaptaciones del marco jurídico de la legislación autonómica o por remisión directa de los instrumentos de planeamiento municipales a la regulación estatal, aunque no existan tales previsiones en el marco autonómico. Esta situación ha dado lugar a una diversidad y dispersión de las modalidades y técnicas para la intervención en suelo urbano, que en los últimos años han tenido una importante componente experimental y no han consolidado un modelo único de intervención.

2.3. Confluencias y divergencias entre el planeamiento y las políticas de regeneración urbana

Los atributos del planeamiento y de las políticas sectoriales de RRR para la intervención en la ciudad existente difieren de forma notable (FIG. 1). Las políticas de RRR reúnen algunos atributos (agilidad, programación y presupuesto, programas complementarios) de los que adolece el planeamiento y que lo hacen difícilmente operativo. El planeamiento permite encajar las intervenciones en un marco estructural de ciudad y tiene capacidad para transformar los tejidos existentes mediante propuestas vinculantes que pueden modificar el aprovechamiento y permitir la captura de plusvalías, posibilidades no incluidas necesariamente en las políticas de RRR en áreas. Se trata de dos tipos de actuación complementarios que presentan puntos de confluencia, pero que tienen funcionalidades y capacidades diferenciadas. Ambas se utilizan con profusión, aunque no siempre de forma coordinada.

3. Las modalidades de intervención

Los procesos de regeneración urbana pueden llevarse a cabo mediante planeamiento urbanístico, políticas sectoriales de programación económica, o una combinación de ambas. Las modalidades más habituales son las que incluyen un único instrumento. En el caso de que sea el planeamiento, sus propuestas y la elección de las piezas en las que se intervienen puede

Atributos	Planeamiento	Políticas sectoriales RRR
Definir modelo urbano	Sí. Estructura y determinaciones generales	No, aunque pueden incorporar diagnósticos de ciudad que justifiquen la elección de las áreas
Intervención en escala de ciudad		
Transformar tejidos existentes	Modificaciones de la calificación de alcance diverso: parcelación, volumen, edificabilidad o usos	No modifican la calificación, aunque pueden remitir su modificación a planeamiento parcial
Actuaciones de transformación		
Actuaciones de dotación		
Actuaciones edificatorias	Sí, las regula, y puede fomentarlas mediante incrementos de aprovechamiento	Sí, las fomenta mediante inversiones
Concepción multidimensional	Sí	Sí
Intervención en el soporte construido	Sí. Edificación, urbanización. Escala de estructura o de área	Sí, Edificación, urbanización. Escala de área
Programas adicionales	No necesariamente	Sí, programas socioeconómicos, ambientales
Capacidad para establecer deberes y derechos a la propiedad	Establece derechos y deberes más o menos ventajosos para la propiedad	No pueden obligar, el éxito y alcance depende de la demanda, a la que se ofrecen condiciones más ventajosas que las de mercado
Modificaciones de aprovechamiento	Pueden incrementarlo, mantenerlo o reducirlo	No lo modifica
Incentivos a la propiedad	En especie: incremento aprovechamiento que debe cubrir al menos gastos de las transformaciones	Subvenciones directas a fondo perdido
Captura de plusvalías	Posible	No se capturan, es un trasvase de rentas al sector privado
Carácter vinculante	Sí	No
Agilidad	Tramitación compleja y carácter indefinido, pero no obliga a programar la ejecución	Tramitación por convocatorias y programación en anualidades
Programación económica y previsión presupuestaria	No se programa y vincula a presupuesto	Son inversiones directas de la administración mediante subvenciones, tanto al sector público como al privado

FIG. 1 / Atributos de las herramientas de planeamiento y las políticas de rehabilitación y regeneración urbanas

Fuente: Elaboración propia. Sombreados en gris los atributos con mayores capacidades entre los dos tipos de herramientas.

realizarse para acomodarse a la estructura general y a las demandas del conjunto de la ciudad, pero a pesar de su carácter vinculante, pueden no llegar a ejecutarse o aplazar su inicio indefinidamente a falta de más incentivos que el incremento de aprovechamiento. Si se trata de políticas sectoriales, aunque su ejecución puede ser ágil, no siempre se realizan sobre los tejidos que presentan mayor necesidad, tanto a nivel local, como para la reestructura urbana, sino sobre aquellos en los que puede resultar más viable o visible la actuación.

En las modalidades en las que se combinan instrumentos de los dos tipos pueden desarrollarse secuencialmente de las dos formas posibles: en algunas la actuación principal es el planeamiento y las políticas sectoriales contribuyen a la consecución de sus objetivos; en otras, al contrario, la política sectorial es la que motiva la intervención mediante planeamiento para conseguir sus fines. A efectos analíticos, es posible

distinguir tres modalidades diferenciadas en función de cuál sea el instrumento que define la intervención y que para materializarse necesita el concurso de otra. En dos de ellas es el planeamiento, estructural o de detalle, y en la tercera son las políticas sectoriales:

- Definición desde el planeamiento general al que se le suma una política sectorial.
- Definición desde el planeamiento de detalle que necesita de políticas sectoriales para materializarse.
- Definición desde política sectorial que busca cambios en el planeamiento para viabilizar la transformación.

La utilización de estas modalidades de intervención combinada de instrumentos no son una novedad derivada del nuevo marco normativo, sino que viene siendo una constante en la intervención en la ciudad desde los inicios de la

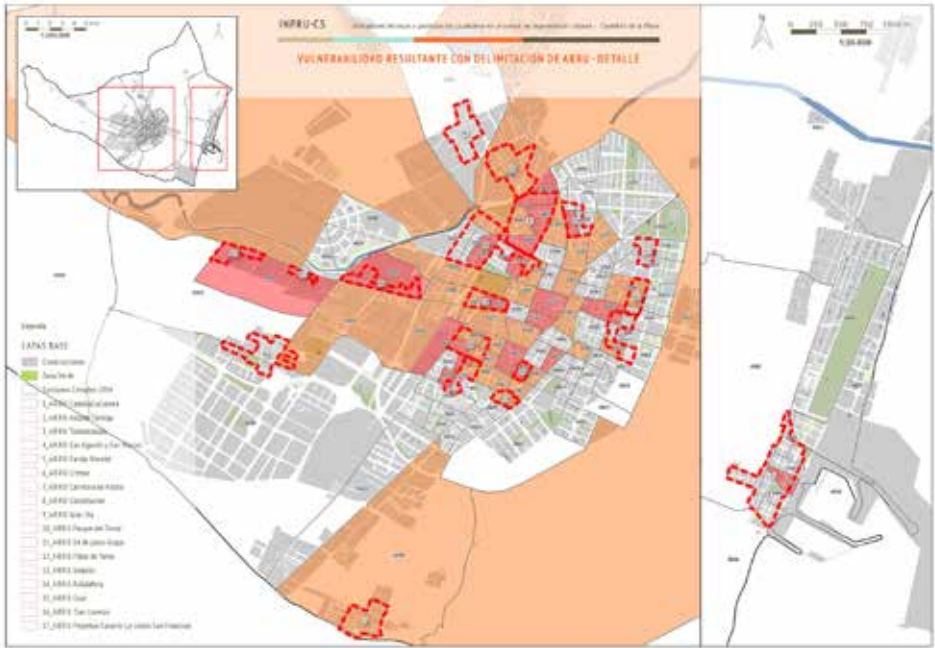


FIG. 2 / Plano de la vulnerabilidad resultante con la delimitación de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de Castelló de la Plana

Fuente: Estudio y propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR) de Castelló de la Plana (Tomo I)

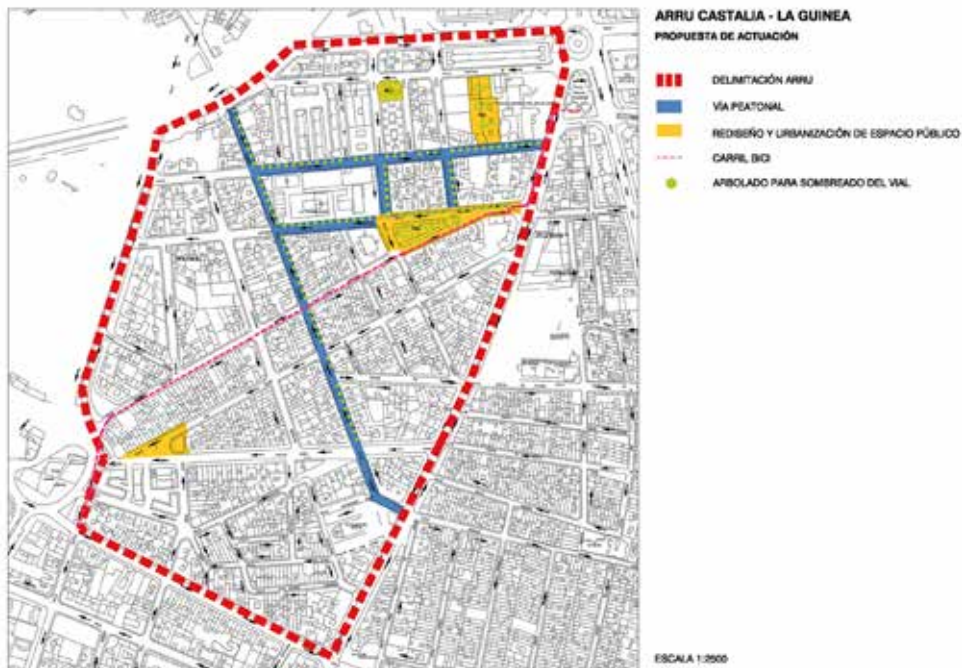


FIG. 3 / Propuesta de actuación en Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) Castalia – La Guinea

Fuente: Estudio y propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y rural (ARRUR) de Castelló de la Plana (Tomo IV)

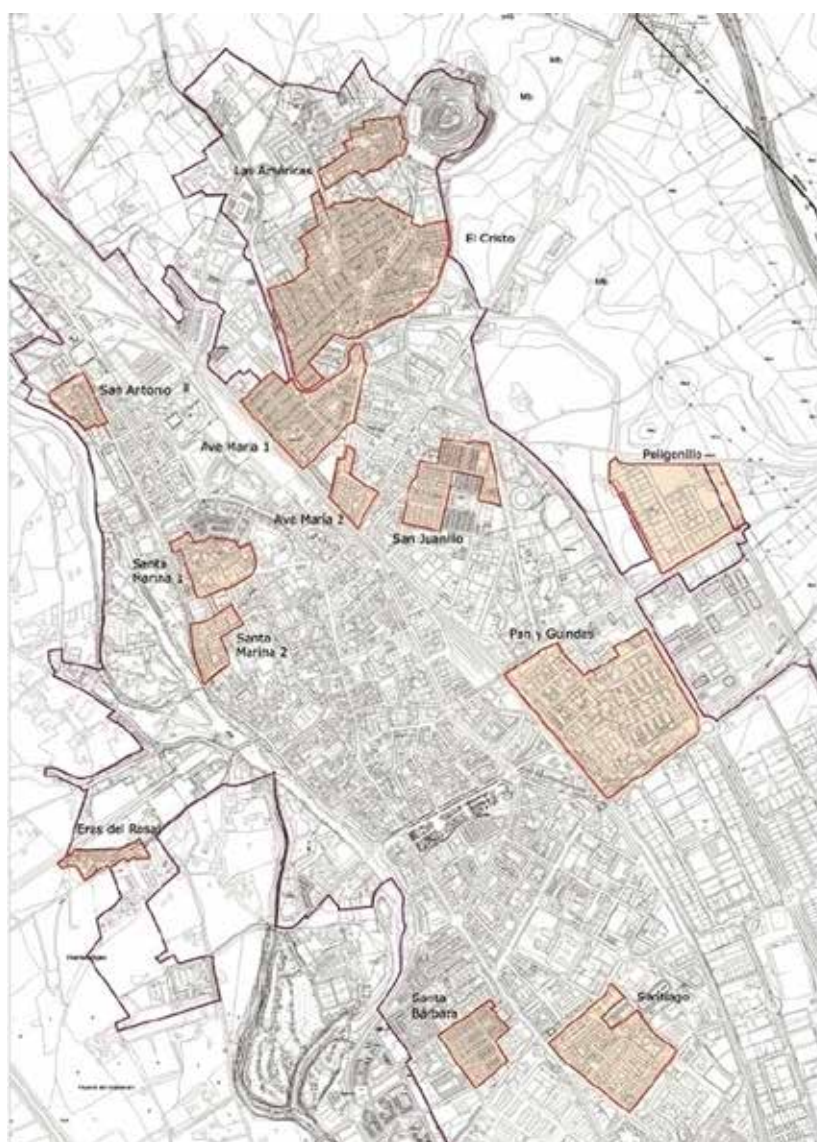


FIG. 4 / Ámbitos del Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

Fuente: PERI para la planificación de actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana en Palencia

rehabilitación en España (HERNÁNDEZ & al., 2014; RODRÍGUEZ SUÁREZ, 2014). En (HERNÁNDEZ & al., 2015) se analiza la integralidad de 20 operaciones de rehabilitación realizadas en España entre 1978 y 2012. Si bien hasta 1992 casi todas las operaciones analizadas se iniciaron mediante una figura de planeamiento, a partir de esta fecha aparecen operaciones de rehabilitación impulsadas por planes y políticas sectoriales de ayudas a la rehabilitación. Entre 2009 y 2012 tan sólo una de las ocho operaciones analizadas en este estudio incluía el planeamiento dentro de la actuación. En los últimos años la

situación se ha diversificado y el planeamiento parece estar recuperando el papel central en la definición de las intervenciones, con combinaciones de ambos tipos de instrumentos en formas novedosas. En los siguientes párrafos se ejemplifican estas tres modalidades con algunos ejemplos recientes.

Definición desde el planeamiento general al que se le suma una política sectorial. *Estudio y propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de Castelló de la Plana* (GARCÍA BERNAL & HUEDO DORDÁ,

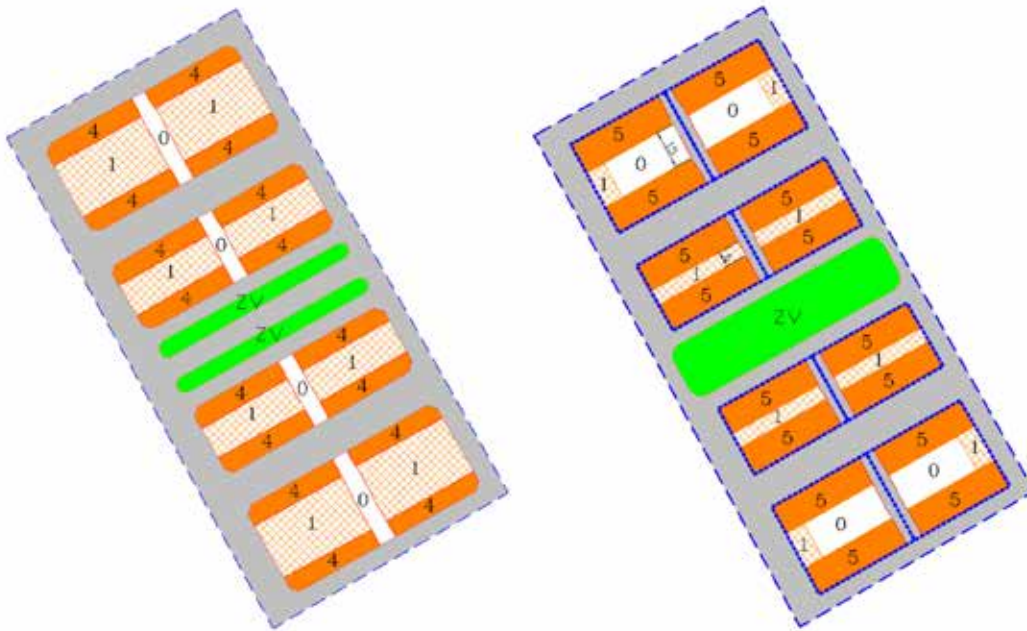


FIG. 5 / Delimitación propuesta del ARRÚ (arriba). Planeamiento vigente (abajo, izquierda) y propuesta de modificación (abajo, derecha) del PGOU en la zona de Santa Teresa

Fuente: Plan Director de Rehabilitación y Regeneración Urbana de Albacete

2017). Como parte de la tramitación del Plan de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la ciudad, se incluye este estudio realizado en 2017 (FIG. 2), a partir de un diagnóstico de vulnerabilidad urbana obtenido mediante la valoración de indicadores y procesos de participación ciudadana, para delimitar 17 ARRÚ. El estudio incluye una propuesta de intervención tipo para uno de ellos, el ARRÚ Castalia – La Guinea (FIG. 3), que propone la mejora del espacio público, peatonalizaciones, ampliación de aceras e inclusión de arbolado, la creación de

un carril bici que atraviese el barrio, transformar un espacio en desuso en una nueva dotación pública y la rehabilitación del edificio Mestrets de viviendas sociales municipales. La ejecución de este ARRÚ se va a financiar a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y aportaciones autonómicas y municipales. Actualmente, se están adjudicando y redactando los proyectos para algunas de las actuaciones planteadas.

Definición desde el planeamiento de detalle que necesita de políticas sectoriales para

materializarse. *Estrategia municipal de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana de Palencia*, aprobada en desarrollo de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL); y financiada a partir de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), con 2 854 307€ según su Plan de Implementación (AYUNTAMIENTO DE PALENCIA, 2014). Las actuaciones se definen a partir de un Plan Especial de Reforma Interior, con su Avance publicado en 2018 y pendiente de aprobación inicial, que identifica los barrios o conjuntos urbanos “que presentan un comportamiento deficitario en cuanto a los estándares de habitabilidad deseables para el conjunto de la ciudad y plantea las actuaciones” (ANDRÉS & MASÍA, 2018, p. 1). A partir de la delimitación de estas áreas, el Ayuntamiento de Palencia (FIG. 4) podrá solicitar su declaración como Área de Regeneración Urbana a la Junta de Castilla y León y acudir a la financiación estatal y europea lo que permitirá formalizar las actuaciones. El documento de Avance no incluye propuestas de actuación para las áreas propuestas, que se harán de manera particularizada para cada una de ellas, perdiéndose así la “visión global del municipio que favorezca la integración urbana y el equilibrio territorial” (MOLINA COSTA, 2019, p. 57).

Definición desde política sectorial que busca cambios en el planeamiento para viabilizar la transformación. *Plan Director de Rehabilitación y Regeneración Urbana de Albacete* (2018) (FIG. 5). A partir de las necesidades de actuación en algunos barrios de la ciudad detectadas en 2015 en el diagnóstico de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), se elabora el Plan Director de Regeneración Urbana Integral de áreas desfavorecidas de la ciudad con el propósito de delimitar áreas de intervención y proveer de elementos necesarios para solicitar financiación autonómica y estatal para la rehabilitación y regeneración urbana. Además, propone la creación de una Oficina Técnica de Rehabilitación y Regeneración Urbana (OTRR) que impulse la rehabilitación y mantenga actualizado el Plan (BERNABÉ & GARCÍA, 2018). También propone la adaptación de la normativa urbanística al TRLSRU, ampliando las posibilidades de transformación de las áreas delimitadas; la modernización de las bases de datos urbanísticas del municipio, como apoyo a la regeneración urbana, así como modificaciones puntuales del Plan General o la programación de Planes Especiales de Reforma Interior para concretar las actuaciones propuestas. Con todo esto, el Plan Director es un documento “abierto y flexible, pero sin definición de medidas a medio y largo plazo” (MOLINA COSTA, 2019, p. 59) que sirve como estructurante de las acciones de regeneración urbana, sujetas

a su vez a los dilatados tiempos de aprobación de los cambios normativos.

4. Conclusiones

Las dos herramientas básicas para la intervención en la ciudad existente son el planeamiento urbano (estructural o de detalle) y las políticas sectoriales de programación de gasto. Sus capacidades y alcances son diversos y ambos tipos de instrumentos se han utilizado y se utilizan a menudo, en función de los recursos disponibles y del marco jurídico de cada momento. En ocasiones se utilizan de forma independiente, en otras de forma secuencial y combinada.

Alcanzado el consenso de que la sostenibilidad del modelo urbano requiere centrar los esfuerzos en la mejora de la ciudad heredada y, una vez removidos buena parte de los obstáculos que inviabilizaban este tipo de intervenciones, resta consolidar modelos de intervención que permitan la generalización y sistematización de las actuaciones. Quizás la solución al acodo entre ambos tipos de herramientas y la posibilidad de aprovechar sus sinergias pasa por la utilización de instrumentos híbridos, que reúnan las características y posibilidades del planeamiento, aunque aligerando su tramitación, y que programen inversiones y gastos. Estos nuevos instrumentos podrían ser de tipos diversos: planes estructurales de RRR, que delimiten o posibiliten la delimitación de áreas de intervención y las encajen en la ciudad con las modificaciones de la estructura que sean necesarias; planes especiales de RRR que ordenen pormenorizadamente las áreas y coordinen las políticas sectoriales sobre ellas; o planes estratégicos que diagnostiquen, prioricen y programen las intervenciones de planeamiento y sectoriales a escala de ciudad. En esta dirección apuntan las previsiones de la Agenda Urbana Española y los Planes Locales aprobados en su desarrollo, así como la *Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana* publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en 2022.

En cualquier caso, las prácticas desarrolladas responden a un modelo de ordenación más o menos global, pero no a un modelo de gestión unitario que vincule la recuperación de plusvalías generadas en determinadas áreas con la mejora de otras áreas de la ciudad. A los efectos de gestión, se trata de intervenciones no vinculadas en las que los beneficios de unas revertan en otras de forma organizada. Aunque existen los Patrimonios Municipales de Suelo

(PMS) y otros vetustos instrumentos heredados del urbanismo franquista (registro de solares, tanteo y retracto, o contribuciones especiales) estos no se utilizan de forma sistemática. Todos ellos dependen, en primera o última instancia, del valor a efectos de expropiación de las áreas sobre las que se pretende actuar. Las técnicas de expropiación se encuentran plenamente desarrolladas, aunque la carestía de los modelos de valoración en suelo urbano hace inviable utilizarlas a gran escala en la ciudad existente. El suelo urbano se valora por su valor de mercado y cualquier expropiación conlleva costes elevados.

A pesar de la retórica habitual utilizada en los procesos de regeneración urbana y el énfasis en su capacidad y deber de reequilibrio territorial y de mejora de la ciudad, estos procesos no se ponen en carga con todas sus capacidades y en coordinación con el resto de los instrumentos existentes ni se arbitran otros nuevos que permitan doblegar las resistencias con las que se encuentran las intervenciones sobre suelo urbano (MOLINA COSTA, 2007, p. 62). La identificación entre generación de plusvalías mediante incrementos de aprovechamiento y viabilidad de las operaciones sigue siendo absoluta en el urbanismo español.

Una vía posible para la mejora de la ciudad existente pasaría por explorar modelos de gestión integral que utilicen de forma coordinada el planeamiento general, las actuaciones edificatorias, las actuaciones de transformación urbanística, los patrimonios públicos de suelo, las políticas impositivas de rescate de plusvalías, y el gasto presupuestario directo mediante inversiones a fondo perdido proveniente de políticas sectoriales. Todas estas herramientas existen, se utilizan constantemente y cuentan con mecanismos de gestión plenamente desarrollados. Su utilización de forma conjunta y coordinada en un proceso continuo de intervención basado en múltiples instrumentos, con y sin recuperación de plusvalías, abre un campo de posibilidades a la mejora de la ciudad existente y al reequilibrio territorial.

5. Bibliografía

- ALONSO, R. (2017): Elementos clave de la financiación comunitaria del Desarrollo Urbano: la superación de la metodología de las Iniciativas URBAN. *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal*: RI-SHUR, ISSN-e 2387-1768, N.º. 6 (Monográfico sobre las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, EDUSI) pp. 6-12.
- ÁLVAREZ MORA, A. & ROCH PEÑA, F. (2010): *Regeneración urbana integrada en Europa. Documento de síntesis*. Informe para la Dirección general de Suelo y Políticas Urbanas del Ministerio de Vivienda de España. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/B8F44D9E-47ED-44DE-8FEC-47FFE2FC630B/111525/3_survey_on_integrated.pdf
- ANDRÉS MATEO, C. & MASÍ GONZÁLEZ, LL. (2018): *Plan Especial de Reforma Interior para la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en el municipio de Palencia*. Avance. Ayuntamiento de Palencia. https://drive.google.com/file/d/1x3rEdBZhOQuWi-viHNOa-9YDKFE_6v6d/view
- AYUNTAMIENTO DE PALENCIA (2014): *Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (DUSI) de la ciudad de Palencia 2014-2019*. <https://edusipalencia.es/>
- BERNABÉ GASCÓN, J.C. & GARCÍA MORRÁS, N. (2018): *Plan Director de Rehabilitación y Regeneración Urbana de Albacete*. Gerencia Municipal de Urbanismo, Ayuntamiento de Albacete. https://www.coacmab.com/wp-content/uploads/2018/11/Plan_Director_RR_2018_1_1.pdf
- COMISIÓN EUROPEA (2016): *Agenda Urbana de la UE*. <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda-eu/what-urban-agenda-eu.html>
- ____ (2019): *El Pacto Verde Europeo*. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, COM(2019) 640 final. https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0004.02/DOC_1&format=PDF
- ____ (2020a): *El momento de Europa: reparar los daños y preparar el futuro para la próxima generación*. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, COM(2020) 456 final. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0456&from=ES>
- ____ (2020b): *New Leipzig Charter- The transformative power of cities for the common good*. https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good
- ____ (2021): *La Nueva Bauhaus Europea: hermosa, sostenible, juntos*. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, COM(2021) 573 final. https://new-european-bauhaus.europa.eu/document/download/6d54623a-09c1-4a60-a8f5-7c292f679f69_es?filename=COM_2021_573_ES_ACT.PDF
- FARIÑA TOJO, J. & NAREDO PÉREZ, J. M. & HERNÁNDEZ AJA, A. (2010): *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*. Ministerio de Vivienda. ISBN 9788496387515. <https://oa.upm.es/56491/>
- GARCÍA BERNAL, D. & HUEDO DORDÁ, P. (2017): *Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana con motivo de la tramitación del Plan General Estructural de Castellón de la Plana*. Ajuntament de Castellón.

- Tomo I: <https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/urbanismo/PGEDic2020/1.2.1.-+TOMO+I.pdf>
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2014): *Acuerdo de Asociación de España 2014-2020*. https://www.dgfc.sepg.hacienda.gob.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcp/1420/p/pa/Documentos/20190215_AA_Espa%C3%B1a_2014_2020_Vdef.pdf
- ____ (2021): *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. https://www.lamoncloa.gob.es/temas/fondos-recuperacion/Documents/160621-Plan_Recuperacion_Transformacion_Resiliencia.pdf
- HERNÁNDEZ AJA, A. & al. (2021): *Informe sobre los planes y programas asociados a las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) y su vinculación con la vulnerabilidad urbana en España en el marco de los nuevos retos urbanos*. Madrid, España, MITMA & IJH (UPM). <https://oa.upm.es/69248/>
- ____ RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. & MATE SANZ PARELLADA, Á. & GARCÍA MADRUGA, C. (2014): Casco antiguo de Logroño: renovación frente a rehabilitación. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*. 181; pp. 550-555. ISSN 1133-4762. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76351>
- ____ & MATE SANZ PARELLADA, Á. & RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I. & GARCÍA MADRUGA, C. (2015): *Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)*. Informes de la Construcción, 67(Extra-1): m024. <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.057>
- ____ & RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. (2017): De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada. *Ciudades*, 20, pp. 1-20. <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.20>
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (2016): *Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCyL)*. <http://www.jcyl.es/junta/cma/ERUCyL.pdf>
- MARTÍ, M. & BLANCO, I. & PARÉS I FRANZI, M. & SUBIRATS, J. (2016): *Regeneración urbana y gobernanza. ¿Cómo evaluar la participación en una red de gobernanza? Tres perspectivas teóricas y un estudio de caso*. Participación, políticas públicas y territorio, 27-52. <https://ddd.uab.cat/record/188566>
- MINISTERIO DE FOMENTO (2019): *Agenda Urbana Española 2019*. Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. NIPO: 161-18-2570. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW061>
- MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (2020): *Actualización 2020 de la Estrategia a Largo Plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)*. Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pagina-basica/recursos/es_ltrs_2020.pdf
- ____ Y OBSERVATORIO CIUDAD 3R (2022): *Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana*. https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/AUE/doc/132_guia_estrategias_rehabilitacion.pdf
- MOLINA COSTA, P. (2007): Análisis de los instrumentos de intervención urbanística en suelo urbano. *Boletín CF+S*, 51, pp. 63-93. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/apmol.html>
- ____ (2019): "Las Estrategias Locales de Regeneración y Rehabilitación y su potencial para el impulso de las actuaciones de rehabilitación con criterios de eficiencia energética", en *Estudio (08) Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana*. ANEXO I. edit. Juan Rubio del Val. Ministerio de Fomento, págs. 47-62. https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/planes_estartegicos/8_2020_innovaciones_sobre_rehabilitacion_anexo_i.pdf
- NACIONES UNIDAS. (2016): *Nueva Agenda Urbana*. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbanos Sostenible (Hábitat III), Quito, Ecuador 2016. ISBN: 978-92-1-132736-6 <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (COORD.) (2021): *España 2050: Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*. Madrid: Ministerio de la Presidencia. https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2021/200521-Estrategia_Espana_2050.pdf
- PARKINSON, M. (2014): *Regeneración urbana integrada en 2014: nada nuevo bajo el sol y ¿Qué pasa con España?* Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, 179, 11-27. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76284>
- RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. (2014): Rehabilitación, regeneración y renovación urbana en Bilbao la vieja, San Francisco y Zabala. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. 179, 199–206. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76303>

6. Referencias normativas y jurídicas

- JEFATURA DEL ESTADO (1975): Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 107, de 5 de mayo de 1975, 9427 a 9448. <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1975-9250>
- ____ (1998): Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, 89, de 14 de abril de 1998, 12296 a 12304. <https://www.boe.es/eli/es/1998/04/13/6>
- ____ (2007): Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, 128, de 29 de mayo de 2007, 23266 a 23284. <https://www.boe.es/eli/es/2007/05/28/8>
- ____ (2013): Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Boletín Oficial del Estado*, 153, de 27 de junio de 2013, 47964 a 48023. <https://www.boe.es/eli/es/2013/06/26/8/con>
- ____ (2015): Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. *Boletín Oficial del Estado* 261, de 31 de octubre de 2015, 103232 a 103290. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2020): Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía* n 127, de 3 de julio de 2020. <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/12/7/>

MINISTERIO DE FOMENTO (2015): Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 261, de 31 de octubre de 2015, 103232 a 103290 <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7>

____ (2018): Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. *Boletín Oficial del Estado*, 61, de 10 de marzo de 2018, 28868 a 28916. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2018/03/09/106/con>

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (1992): Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 156, de 30 de junio de 1992, 22238 a 22274. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1992/06/26/1>

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (2021): Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. *Boletín Oficial del Estado*, 239, de 6 de octubre de 2021, 122127 a 122197. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2021/10/05/853/con>

MINISTERIO DE VIVIENDA (2008): Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, 154, de 26 de junio de 2008, 28482 a 28504. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2008/06/20/2/con>

7. Listado de Acrónimos/Siglas

AUE	Agenda Urbana Española
ARI	Área de Rehabilitación Integral
ARRU	Área de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana
ARRUR	Área de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y Rural
EDUSI	Estrategia de Desarrollo Urbanos Sostenible Integrado
ERESEE	Estrategia para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España
ERUCyL	Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León
FEDER	Fondo Europeo de Desarrollo Regional
L	Ley
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OE	Objetivo Estratégico de la Agenda Urbana Española
OTRR	Oficina Técnica de Rehabilitación y Regeneración Urbana
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo
RDL	Real Decreto Legislativo
RRR	Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas
TRLSRU	Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
URBAN	Proyecto Iniciativa Urbana