

*La ciudad recuperada*  
*El reto de la regeneración urbana*



Más de la mitad de la población mundial vive actualmente en ciudades, e incluso, en grandes áreas como Latinoamérica, la población urbana ya llega al 80% del total.

Es evidente que las ciudades desempeñan un papel fundamental en la sostenibilidad de su entorno y, por extensión, en la del propio planeta. Y también que las ciudades cambian, comportándose como organismos vivos. La forma en que las ciudades evolucionan y crecen condiciona el patrón de desarrollo de los países, la cohesión y equilibrio en sus poblaciones, y la preservación de los recursos naturales y medioambientales.

**Regenerar la ciudad consiste en buscar, diseñar e implantar nuevos modelos capaces de canalizar, de manera sostenible, la transformación y el crecimiento urbano en cada momento y en cada situación.** La regeneración urbana, así entendida, es el eje en torno al cual debe girar la mejora de nuestra calidad de vida y la adecuación a la evolución inevitable de un entorno vivo.

Bajo el concepto de regeneración o rehabilitación urbana, suelen incluirse diferentes tipos de actuaciones, que generalmente inciden sobre la trama existente de la ciudad,



DERRIBOS EN EL ÁREA DE PONIENTE, GIJÓN.



LA ISLA DE LA INNOVACIÓN, AVILÉS.

con ámbitos delimitados de tamaño superior al de un edificio y en las que la dimensión urbanística tiene una importancia destacada.

Aunque la regeneración urbana se define, en ocasiones, como opuesta al crecimiento de la ciudad a través de nuevos desarrollos, es más preciso destacar de ella sus características específicas:

- **El contexto urbano y social:** la regeneración urbana no es una actuación *ex novo*; el ámbito urbano sobre el que se diseña juega ya un papel en la ciudad, no sólo en cuanto a su conexión con la red general de infraestructuras y servicios (viales, redes, transporte y movilidad urbana) sino que también porque tiene una historia, y su propia personalidad heredada. Todos los barrios evocan redes de relaciones y sensaciones, en ocasiones intangibles, en sus residentes, y entre éstos y los del resto de su ciudad.

2



SITUACIÓN DEL BARRIO DE EL LLANO ANTES DE LA INTERVENCIÓN DE SOGEPSA, GIJÓN.

- Y el **contexto humano**, al que dan forma sus habitantes, pero también sus asociaciones, cultura, nivel formativo, intereses y aspiraciones colectivas. Y con un carácter más general, las personas que viven el ámbito, trabajan en él o utilizan sus equipamientos comerciales, de ocio, educativos o sanitarios.

**Precisamente porque la regeneración urbana no actúa sobre un espacio en blanco, en Sogepsa defendemos un modelo integral para estas complejas operaciones urbanísticas, que considere, conjuntamente y ya desde su diseño y planificación, las dimensiones urbanística, social y humana.**

Desde este punto de vista conviene revisar numerosas experiencias, especialmente en centros históricos, en los que la regeneración urbana se limitó a aumentar los derechos edificatorios de los solares existentes. Nuevos y modernos edificios reemplazan casas envejecidas o en ruinas. Otros residentes, con niveles de ingresos medios y altos sustituyen a los

3

anteriores habitantes, que son realojados en barrios alejados, o expulsados por el encarecimiento progresivo de la vivienda, lo que fomenta situaciones no previstas de desarraigo y marginalidad.

Tampoco deberían ser un ejemplo ciertos modelos de regeneración urbana encaminados a transformar barrios de infravivienda, en los que coexisten problemas de seguridad, sanitarios o educativos. **Cuando estas actuaciones se han planteado exclusivamente desde una perspectiva urbanística o inmobiliaria, los resultados a medio plazo han sido decepcionantes.**

*Actuar desde una perspectiva exclusivamente inmobiliaria suele llevar a resultados decepcionantes*

El realojo en viviendas de nueva construcción en otro lugar, suele suponer que los problemas se trasladan al nuevo barrio y que, en cinco o diez años, también las viviendas nuevas experimentan un grado importante de deterioro. Los terrenos de origen, si se abandonan, acaban siendo ocupados de nuevo por infravivienda y se acentúa la exclusión social de los colectivos más desfavorecidos.

Como es evidente, no todos los programas de regeneración urbana pueden ser iguales, puesto que los barrios de una ciudad no lo son entre sí ni las ciudades entre ellas. Para abordar esta complejidad, Sogepsa dispone de una **metodología específica para programas de regeneración urbana** basada en nuestra experiencia en este tipo de trabajos.



PLAZA PRINCIPAL DEL BARRIO REGENERADO DE LA CORREDORIA, OVIEDO.

**S**ogepsa lleva 30 años colaborando con las Administraciones en el diseño y puesta en marcha de programas de regeneración urbana. Hemos aportado nuestra visión integral en numerosos proyectos, actuando como asesores en el diseño y gestión de los programas, asumiendo la ejecución de los proyectos, apoyando reformas normativas relacionadas con la regeneración, supervisado la ejecución de obras hasta la consecución final de los objetivos inicialmente propuestos con la implantación del modelo sobre el terreno e, incluso, hemos invertido conjuntamente con nuestros socios en operaciones complejas que ya han sido concluidas con éxito.

Nuestra metodología identifica **10 aspectos clave**:

1. Llevar a cabo una completa **caracterización** del ámbito en el que se pretende actuar: social, demográfica, económica y urbana. La fijación de objetivos y la toma de decisiones deben apoyarse en datos y análisis actualizados para que el diagnóstico de los problemas sea preciso.
2. Establecer de forma explícita, y comunicar sistemática y regularmente los **objetivos** que perseguirá el programa de regeneración urbana, fijando previsiones cuantitativas y límites temporales, de modo que se pueda realizar un seguimiento de los mismos. Los objetivos deben ser **compartidos** por todos los departamentos de la Administración implicados.
3. La **iniciativa privada** es fundamental para el desarrollo y ejecución de las operaciones urbanísticas, por lo que es necesario determinar conjuntamente con ella el papel que va a desempeñar, e implicarla desde los aspectos iniciales de diseño del programa y, especialmente, en la **planificación y estructuración financiera** de los proyectos.
4. Establecer un **modelo de gobierno**: ¿Qué rol van a jugar los agentes implicados en el diseño y ejecución? ¿Quién va a liderar el programa garantizando la colaboración de todos los agentes? ¿Cómo van a participar en la estructura financiera el sector bancario o los organismos multilaterales?
5. Identificar un proyecto inicial de reducidas dimensiones y complejidad, un **proyecto piloto**, que pueda ejecutarse en un corto espacio de tiempo, permita refinar el modelo sin excesivos riesgos, y transmita la sensación de seguridad en el avance y rapidez en la ejecución.
6. Diseñar un **modelo integral**, considerando acciones en todas las dimensiones implicadas.
7. Valorar durante el diseño del programa, y especialmente en el caso de espacios degradados, la incorporación de un **elemento icónico** (por ejemplo, un equipamiento singular) que simbolice la transformación y conecte el ámbito con el resto de la ciudad.
8. Prestar especial atención a las **situaciones transitorias** entre el estado inicial y el final, evaluando diferentes opciones por los residentes: realojo definitivo, realojo temporal, coexistencia con el desarrollo, compensaciones económicas, etc.
9. Contribuir con la regeneración urbana al **desarrollo sostenible** de la ciudad, desde el diseño (estudiando, por ejemplo, el soleamiento, las posibilidades de generación y conservación de energía, o favoreciendo el transporte público), hasta la propia ejecución de los proyectos, o la rehabilitación de edificios con criterios de eficiencia energética.
10. Las actuaciones de regeneración urbana suelen ser en sí mismas proyectos complejos, que requieren involucrar a numerosos agentes. Para asegurar la correcta asignación de los recursos y el cumplimiento de la planificación es recomendable aplicar técnicas de **gestión del programa urbano (urban program management)**, empleando metodologías y herramientas específicas.

## Nuestras experiencias

A lo largo de sus 30 años de existencia, Sogepsa ha participado en numerosos proyectos de regeneración urbana y en grandes operaciones de desarrollo urbanístico en las que la recuperación de parte de la trama existente de la ciudad era un aspecto de vital importancia.

En particular, Sogepsa ha asumido el papel de promotor e inversor en muchas de estas operaciones, trabajando conjuntamente con la Administración y el sector privado. Como promotor, Sogepsa diseñó, planificó y gestionó el proyecto, adquirió el suelo, elaboró la ordenación urbanística, dirigió la urbanización y comercializó el suelo resultante de la transformación.

Cada operación ha tenido su problemática específica pero, al ser un elemento clave en todas ellas la recuperación de espacios urbanos, presentan ciertas características comunes:

- Se actuó sobre ámbitos degradados de las ciudades, sin urbanizar o con una urbanización deficiente, en los que convivían infraviviendas, edificaciones en ruina y locales de actividades molestas e insalubres.

- La propiedad del suelo presentaba una estructura compleja con gran cantidad de propietarios, arrendatarios e incluso ocupantes irregulares.
- Documentar y regularizar la propiedad original del suelo resultó, en prácticamente todos los casos, una de las tareas de mayor complejidad, ante la desactualización de la documentación o, simplemente, su inexistencia.
- Se previeron diferentes soluciones para los realojos de familias y pequeñas empresas, que debían continuar con su actividad.
- La implicación de los promotores de vivienda en el diseño facilitó la comercialización del suelo.

*Desarrollamos las operaciones de regeneración colaborando con la Administración y el sector privado*



VIVIENDAS GENERADAS TRAS LA RECUPERACIÓN DEL ÁREA DE PONIENTE, GIJÓN.



## *El Llano, Gijón*



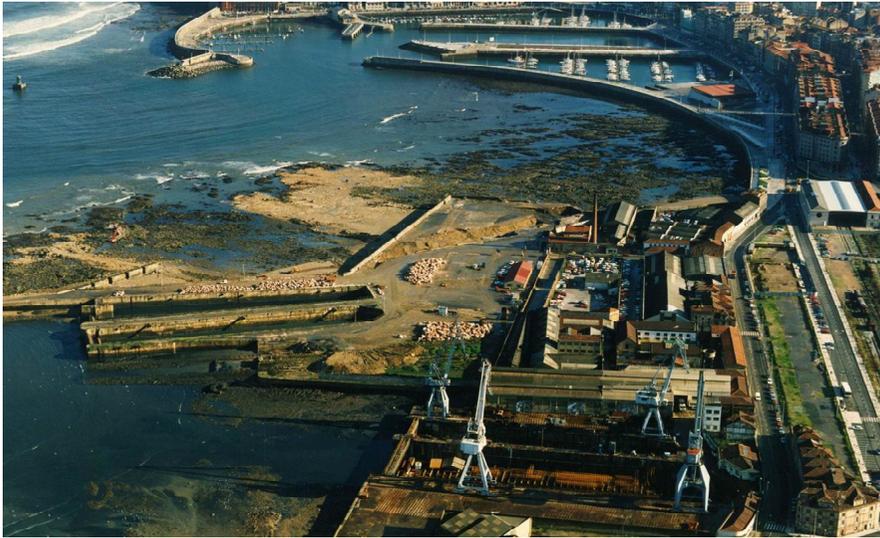
8



- Área de 65.000 metros cuadrados junto al centro de la ciudad.
- Mezcla de infravivienda con ruinas y pequeños talleres. Graves carencias de urbanización y servicios. Graves problemas sociales y de seguridad. Barrio estigmatizado.
- Falta de capacidad técnica y financiera tanto de los empresarios inmobiliarios locales como de la administración municipal para desarrollar esta operación.
- Realojo de unos 200 vecinos y una veintena de pequeñas empresas.
- Transformación en barrio residencial moderno con 800 viviendas y un complejo comercial que dinamiza toda la zona.
- Diseño, adquisición del suelo, realojo de la población y reurbanización en apenas 5 años.
- Inversión directa de Sogepsa de 29,4 millones de euros e inversión inducida de 88,2 millones.



9



## *Playa de Poniente, Gijón*



10

- Franja de 73.000 metros cuadrados en plena fachada marítima de la ciudad.
- Zona abandonada al cesar la actividad del astillero. Rápido y profundo deterioro de las edificaciones y espacios públicos. Inseguridad e insalubridad.
- Transformación en 4 años del ámbito.
- Generación de 500 modernas viviendas frente al mar, un aparcamiento subterráneo y 20.100 metros cuadrados de espacios incorporados al patrimonio público. Nueva playa artificial.
- El cuidado en el diseño de los edificios previsto en la planificación del desarrollo del suelo permitió enriquecer la estética del conjunto.
- Inversión directa de Sogepsa 18 millones de euros e inversión inducida de 54 millones.



11



## Contrueces, Gijón



- Espacio de 15.500 metros cuadrados, con viviendas en ruinas y carencias en la urbanización y los servicios. Actuación realizada en 4 años.
- Necesidad de regenerar el área con una nueva zona residencial acorde con su entorno, y de completar una avenida de alta capacidad para unir diferentes distritos de la ciudad.
- Apertura de un gran parque público de amplias zonas ajardinadas y creación de suelo para 150 viviendas.
- Inversión directa de Sogepsa de 4,2 millones de euros, e inducida de 12,6 millones.



Necesidad de regenerar e integrar en la ciudad de Oviedo un espacio de 630.000 metros cuadrados. La actuación supuso la recuperación de núcleos desconectados de la ciudad, con problemas sociales de marginalidad e inseguridad.

La estrategia persiguió envolver esos focos conflictivos en una nueva ciudad, conectándolos con el entorno y dotándolos de servicios y equipamientos sociales. Se generaron 4.300 viviendas.

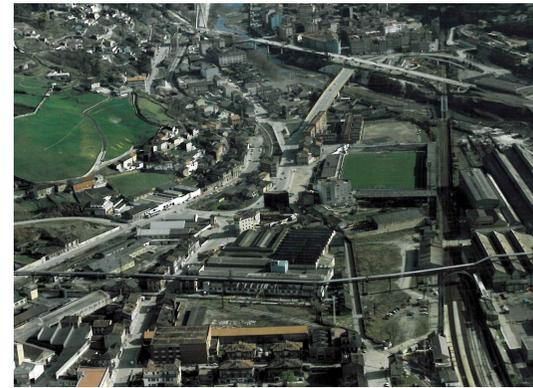


## La Corredoria, Oviedo



14

## Nuevo Langreo



200.000 metros cuadrados en el centro de Langreo, ciudad de 45.000 habitantes. La existencia de usos industriales obsoletos e infravivienda impedía la correcta articulación urbana entre dos de los núcleos principales que componen la ciudad.

La actuación consistió en la demolición de las estructuras antiguas, traslado de residentes, reurbanización del ámbito, dotación de nuevos servicios de infraestructuras, y la introducción ordenada de usos residenciales y de equipamientos públicos y privados que la ciudad demandaba.



15



Fruela, 5  
33007 OVIEDO  
Asturias – Spain

+34 985 208 208  
info@sogepsa.com  
www.sogepsa.com