

Editorial

Introducción

Tras el fin del período de fuerte expansión urbana que en España duró desde los 90 hasta el estallido de la crisis financiera mundial en el 2007, la sostenibilidad urbana cobra relevancia y el sector de la construcción vuelve su mirada hacia la intervención en la ciudad construida. Con la Declaración de Toledo de 2010, la Regeneración Urbana Integrada (RUI) se consolida como instrumento estratégico que busca abordar problemas que se quieren resolver prioritariamente en las ciudades europeas, como el elevado consumo energético, la degradación de zonas urbanas, el desempleo, la pobreza energética, la dependencia asociada al envejecimiento y la exclusión social.

En muchas ciudades y núcleos urbanos españoles, se ha dado el salto de considerar la intervención de forma prácticamente exclusiva en los centros históricos a plantearla en otros territorios de la ciudad. La intervención en el tejido residencial de la periferia de las ciudades se considera la clave para la recuperación del sector inmobiliario, para el camino hacia la sostenibilidad urbana y para que el sector de la construcción contribuya al cambio hacia una economía de bajas emisiones de carbono. Sin embargo, aún no se ha logrado la generalización de la práctica de su rehabilitación a gran escala. La capacidad de endeudamiento de las familias es limitada y la inversión pública no podrá superar unos límites, por lo que estamos ante un nuevo modelo de negocio –el de regeneración urbana basada en la sostenibilidad– que no tiene claro las fuentes de financiación de su producto ni, en consecuencia, qué agentes han de intervenir en los procesos para que se pueda establecer como práctica habitual.

En la búsqueda de dicho modelo es necesario, de un lado, analizar y teorizar sobre la obsolescencia de las barriadas residenciales. Los dos primeros artículos de este número monográfico recogen tales contenidos, centrándose el artículo de García Vázquez en la obsolescencia de la tipología arquitectónica de las barriadas residenciales construidas entre 1950 y 1976, y el de Kurtz, Monzón y López-Mesa en la obsolescencia de la envolvente térmica y acústica de las viviendas sociales de la postguerra en barrios vulnerables de Zaragoza.

Asimismo se requiere considerar y reflexionar sobre el marco jurídico y legislativo en el que se sustenta la práctica de la rehabilitación, la evolución de las políticas de rehabilitación y el concepto de RUI. En el presente número monográfico dichos contenidos se recogen en el artículo de Tejedor Bielsa –que analiza el modelo normativo tradicional en España y su reciente transformación–, en el de Rubio del Val –que reflexiona sobre el nuevo marco normativo para el impulso de la rehabilitación y la regeneración urbana en los ámbitos autonómico y local–, y en el de Hernández Aja, Matesanz Parellada, Rodríguez Suárez y García Madruga –que estudia la evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España–.

También se recogen reflexiones en dicha línea en la nota técnica de Ludevid –quien identifica los aspectos más relevantes que debería contemplar la rehabilitación arquitectónica, así como las herramientas que harían posible su implantación a gran escala–, en la nota técnica de Martín-Consuegra, Alonso y Frutos –que analiza el concepto de RUI para analizar su influencia en las políticas urbanas–, y en la nota técnica de

Introduction

Following the end of the period of great urban expansion in Spain –from the nineties to the outburst of the global financial crisis in 2007–, urban sustainability is becoming more and more relevant and the construction sector is turning towards intervening in the built city. The Toledo Declaration in 2010 established Integrated Urban Regeneration (IUR) as a strategic instrument to address problems to be tackled in European cities, such as high energy consumption, urban areas degradation, unemployment, energy poverty, old age dependency and social exclusion.

Many Spanish cities and urban centers are making the transition towards intervening not only exclusively in the historical centers, but also in other parts of the city. Urban intervention in peripheral residential fabric is considered to be the key towards the recovery of the real estate sector, towards urban sustainability and towards a low carbon emissions economy in the construction sector. However, it is yet to be achieved the generalization of its regeneration in a large scale. The families' debt capacity is limited and public investment cannot surpass certain levels. Thus, a new business model starts to shape –urban regeneration based on sustainability principles– with unclear product funding and, therefore, unclear agents that could establish this practice as regular.

In order to define this new model, it is required to, on one hand, analyze and theorize about obsolescence in residential suburbs. The first two articles of this monographic issue address such contents focusing –the one by García Vázquez– on the obsolescence of architectural typologies in social housing states built between 1950 and 1976; and –the other by Kurtz, Monzón and López-Mesa– on the obsolescence of the thermal and acoustic envelope of social housing of Spain's post-war in less favored urban areas of Zaragoza.

It is also necessary to consider and reflect on the legal framework in which the renovation practice is sustained, the evolution of the regeneration policies and the concept of IUR. In this monographic issue, these topics are included in several articles. Tejedor Bielsa analyses the traditional legal framework in Spain and its recent transformation. Rubio del Val reflects on the new legal framework for the boost of urban regeneration in the autonomic and local context. Hernández Aja, Matesanz Parellada, Rodríguez Suárez and García Madruga study the evolution of the regeneration policies in the so called Areas of Integrated Renovation in Spain.

Some reflections on these topics are also included in the technical notes by Ludevid –who identifies the most relevant aspects to be considered in architectural refurbishment and the instruments that would make its large-scale establishment possible–, by Martín-Consuegra, Alonso and Frutos –who analyze the concept of IUR and its influence in urban policies–, and by Serrano Lanzarote and Sanchis Cuesta –who study the potential of the new Buildings

Serrano Lanzarote y Sanchis Cuesta –que expone el potencial del nuevo Informe de Evaluación de los Edificios para fomentar el ahorro energético en las viviendas–.

Por otro lado, se requiere reflexionar sobre las experiencias previas y sus resultados más interesantes en relación a los problemas que se pretenden resolver. En esta línea el monográfico contiene los artículos de Ruiz Palomeque –que estudia la intervención en dos grandes conjuntos urbanos de Madrid y Zaragoza–, el de Cervero Sánchez y Agustín Hernández –que analiza los modelos de actuación en cuatro barriadas de Madrid, Barcelona y Tudela–, y el de Morón Serna y Rodríguez Galadí –que analiza la rehabilitación integral de una barriada de Córdoba–. Igualmente contiene este monográfico el artículo cuyos autores son Luxán García de Diego, Gómez Muñoz y Román López, que reflexiona sobre cuestiones relativas a las cuentas energéticas en rehabilitación de edificios residenciales a partir de casos reales.

Es igualmente fundamental reflexionar sobre prototipos experimentales que busquen dar solución a los problemas aún no resueltos. En este sentido, se recoge la propuesta española SYMB-CITY, presentada al concurso Solar Decathlon Europe 2014, sobre redensificación sostenible como forma de intervención urbana en tiempos de crisis –descrita por Estirado Oliet, Baño Nieva y Castilla Pascual–, así como la propuesta de la Universidad Europea de Madrid denominada CO³ COOPERATIVAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE, ganadora del concurso internacional *Powering Transformation* enmarcado en el Congreso *World Sustainable Building 2014* crisis –que redactan González González y Moreno Soriano–.

Por último, se incluye una relación de publicaciones y entidades relevantes en el impulso hacia la generalización de la regeneración urbana integrada –redactada por Ruá Aguilar y Pérez Moreno–.

Assessment Report for the promotion of energy saving in dwellings–.

In addition, it is required to think about previous experiences and their most interesting results regarding the problems to be tackled. In this sense, this monographic issue contains the articles by Ruiz Palomeque –who studies the interventions in two large urban areas in Madrid and Zaragoza–, by Cervero Sánchez and Agustín Hernández –who analyze the intervention models in four suburban areas of Madrid, Barcelona and Tudela– and by Morón Serna and Rodríguez Galadí –who study the integral regeneration of a neighborhood in Cordoba–. It is as well included in this issue an article by Luxán García de Diego, Gómez Muñoz and Román López, in which the authors reflect on energy calculations issues in residential buildings refurbishment through case studies.

Moreover, it is fundamental to think about the results from experimental prototypes that aim to address unsolved problems. In this sense, the Spanish proposal SYMB-CITY about sustainable redensification as a way of intervening in the city in times of crisis –presented to the Solar Decathlon Europe 2014 competition– is described by Estirado Oliet, Baño Nieva and Castilla Pascual. This issue also takes account of the proposal CO³ Cooperativas para la Regeneración Urbana Sostenible by the European University of Madrid –winner of the Powering Transformation contest held within the 2014 World Sustainable Building Congress–, described by González González and Moreno Soriano.

Lastly, we include a list of publications and relevant entities in the promotion of the generalization of integrated urban regeneration –written by Ruá Aguilar and Pérez Moreno–.

Belinda López-Mesa,

Co-directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda de la Universidad de Zaragoza

Juan Rubio Del Val,

Jefe del Área Rehabilitación Urbana de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda

Juan José Sendra Salas,

Director del Instituto Universitario de Arquitectura y Ciencias de la Construcción de la Universidad de Sevilla

Coordinadores del número monográfico