

SERGIO TOMÉ FERNÁNDEZ

Departamento de Geografía de la Universidad de Oviedo

## *Regenerando barrios en Euskadi: aspectos geográficos*<sup>1</sup>

### RESUMEN

Se ofrece un balance regional de la rehabilitación urbanística a través de cuarenta y cinco barrios desfavorecidos del País Vasco. El objetivo es la aproximación comparada a las mejoras morfológicas, paisajísticas, ambientales y funcionales, a fin de valorar el peso que, en su planteamiento y materialización, o malogro, han tenido las problemáticas y las políticas locales y regionales.

### RÉSUMÉ

*Des quartiers en régénération au Pays Basque : des aspects géographiques.* L'étude montre un bilan régional sur la réhabilitation urbaine à travers quarante-cinq cas de quartiers défavorisés du Pays Basque. L'objectif est l'approche comparative des améliorations morphologiques, paysagères, environnementales et fonctionnelles. Nous voulons évaluer l'influence que les problèmes et les politiques locales et régionales ont eu sur leur conception et sur leur succès ou échec.

### ABSTRACT

*Regenerating neighborhoods in the Basque Country: geographical aspects.* This article presents a regional study about urban rehabilitation through forty-five examples of disadvantaged neighborhoods in the Basque Country. The objective is the comparative approach to morphological, landscape, environmental and functional improvements. It is intended to assess the influence that local and regional problems and policies exert on their conception and their success or failure.

### PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Sostenibilidad urbana, barrios desfavorecidos, Geografía Urbana, País Vasco.

Durabilité urbaine, quartiers défavorisés, Géographie Urbaine, Pays Basque.

Urban sustainability, disadvantaged neighborhoods, Urban Geography, Basque Country.

## I. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

Tradicionalmente el barrio ha sido en Geografía Urbana la unidad de medida para el estudio de la diversidad, la segregación socioespacial y los problemas de habitabilidad (HUMAIN-LAMOURE, 2007). Hoy el centro de interés se sitúa en la Regeneración Urbana de los espacios residenciales afectados por la obsolescencia y concentración de rentas bajas, que en gran medida son las periferias de mediados del siglo XX; se buscan allí alternativas sostenibles a las opciones del capital, que suelen ser el gueto o la gentrificación si el distrito está bien situado (CASTRILLO y otros, 2014; GAJA, 2015). No tendría sentido traer aquí el debate sobre el significado del concepto Regeneración, cuyas diferentes lecturas ya

fueron recogidas por distintos autores (ÁLVAREZ y CAMERÍN, 2019; SIMANCAS y otros, 2020). En su sentido lato, entendemos que se trata de una intervención espacial y paisajística con carácter múltiple, más allá de lo puramente constructivo que sería la Rehabilitación Edificatoria (MOYA y DÍEZ, 2012; CERVERO y AGUSTÍN, 2015; GARCÍA, 2017). Tiene efectos ambientales directos, e implicaciones sociales y económicas de muy distinta índole, resultando por tanto una herramienta eficaz frente a la marginación (COUCH y otros, 2003; CAMPOS y otros, 2013).

Los aspectos más propiamente geográficos, o más transversales, de esa adaptación (estructuras físicas, espacios públicos, verde, movilidad, recursos y bases de actividad) son el objeto preciso de este trabajo. Sin entrar en discusiones terminológicas, puede decirse que representan una parte sustantiva de la Regeneración Urbana o Rehabilitación Urbanística, la cual, debidamente articulada con la Rehabilitación Edificatoria y la acción social directa, daría lugar a la Regeneración Urbana In-

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte de la difusión de resultados del proyecto «Paisajes de la Desigualdad en la Periferia de las Ciudades», del Programa Estatal de Generación de Conocimiento y Fortalecimiento Científico y Tecnológico del Sistema de I+D+I, referencia PGC2018-098209-B-I00.

CUADRO I. Núcleo principal de barrios considerados

Provincia	Comarca	Municipio	Barrios
ÁLAVA	Cuadrilla de Vitoria	Vitoria	Abetxuko, Adurtza, Arana, Aranbizkarra, Coronación, El Pilar, San Cristóbal, Zaramaga
BIZKAIA	Gran Bilbao	Bilbao	Altamira, Arabella, Arangoiti, Atxuri, Bilbao la Vieja, Bolueta, Errekaldeberri, Iturrigorri-Peñascal, La Peña, La Ribera, Larraskitu, Olabeaga, Otxarkoaga, San Francisco, Santutxu, Uretamendi, Uribarri, Zabala, Zorrotza
		Galdakao	Aperribai
		Leioa	Lamiako, Txorierrri
	Ezkerraldea y Gran Bilbao	Barakaldo	Llano, Rontegui
		Portugalete	San Roque
		Santurtzi	San Juan
		Sestao	Txábarri-Sol
GIPUZCOA	Donostialdea	Donostia	Altza
		Errentería	Beraún, Galtzaraborda, Iztieta
		Pasaia	Trintxerpe
	Bajo Deva	Eibar	Amaña, Mogel, Urki, Txonta

Fuente: elaboración propia a partir de EUSTAT, INE y trabajo de campo.

tegrada (MOYA y DÍEZ, 2012; PARKINSON, 2014; CERVERO, 2016). Entrecruzado con ella, el otro concepto clave aplicable a entornos desfavorecidos es Vulnerabilidad, alusivo a las carencias de diverso orden que obligan a intervenir (FERNÁNDEZ ARAGÓN y otros, 2021). Su progresiva profundización también ha ido incorporando variables geográficas o urbanísticas, relativas a la calidad del entorno edificado (MINISTERIO DE FOMENTO e INSTITUTO JUAN DE HERRERA, 2010; FERNÁNDEZ GARCÍA y otros, 2018; NAVARRO y otros, 2016; MINISTRY OF HOUSING, 2019).

En España el caudal de investigaciones sobre los avances en el cuadro de vida de las áreas urbanas sensibles es fragmentario, con cobertura muy desigual y carácter más bien sectorial. Atendiendo a ello se realiza aquí una aproximación a las mejoras urbanísticas introducidas en un total de cuarenta y cinco barrios, elegidos entre los más desfavorecidos de Euskadi, la comunidad autónoma que ocupa el segundo lugar del país por su Índice de Desarrollo Humano en 2018. Se ha respetado en líneas generales, pero de forma flexible, la nomenclatura que aparece en el visor de Geo Euskadi y en su caso los límites preestablecidos por las Administraciones vascas, aunque se añadieron algunas denominaciones de uso común y secundariamente la búsqueda alcanzó otros distritos cercanos (Cuadro I).

Los de las capitales (un total de 28) fueron seleccionados en primer término a partir de una variable socioe-

conómica, la Renta Personal Media por Barrios ofrecida por Eustat, en 2018. En Bilbao, incluyen los doce barrios identificados como alta o relativamente vulnerables por Fernández Aragón y otros (2021), y coinciden con los veinte más afectados por la segregación social en el análisis de Aguado-Moralejo y otros (2019). Entre ellos figura una parte del núcleo preindustrial, a diferencia de Vitoria donde pareció preferible descartarlo por su problemática específica. También se utilizó la Estadística de Viviendas por Barrios, de Eustat (2020), para confirmar la selección previa incluyendo la variable del hábitat (superficie de las viviendas, disponibilidad de ascensor y calefacción). La última fuente empleada fue el Visor de Áreas Vulnerables de la comunidad autónoma del País Vasco (2020), a fin de comprobar la correspondencia de los barrios elegidos con la atribución de niveles de vulnerabilidad por secciones censales, según distintos indicadores, en el inventario de 2020<sup>2</sup>.

Estas dos últimas fuentes sirvieron igualmente de apoyo para escoger los barrios de fuera de las capitales (37,7 % del total), tomando una muestra significativa de aquellos que aparecen en rojo en el mapa antedicho, por su alta vulnerabilidad en la mayoría de los indicadores, y los señalados en amarillo o verde con vulnerabilidad

<sup>2</sup> Esos indicadores son: sociodemográficos, socioeconómicos, de habitabilidad, necesidad de rehabilitación, accesibilidad, estabilidad estructural, eficiencia energética y densidad.

elevada en algunas variables. Además, se utilizó el Mapa de Renta Personal del INE (2019, datos de 2017), por secciones censales. Los umbrales de selección aplicados en este grupo (8.670-13.232 euros) fueron más restringidos que en el de las capitales (9.704-15.173 euros), para recoger solo piezas urbanas con situación relativamente más adversa. Entre las grandes ciudades, los ocho barrios más pobres están en Bilbao, por debajo de 13.000 euros en 2018, mientras que en Donostia y Vitoria todos rebasan esa cantidad. Valores por debajo de 11.000 euros también los hay en demarcaciones de Barakaldo, Errentería, Santurtzi o Sestao. La considerable distancia entre unos y otros permite hablar de dos grupos, con divisoria en los 13.000 euros, que señala el paso a una posición algo más desahogada. Jugar con ambas categorías pareció preferible para incrementar el número de casos de estudio en las capitales, observando el efecto de esa relativa estratificación social en cuanto a la susceptibilidad de mejora.

Procedentes en su mayoría del tramo central del siglo XX, aunque algunos forman parte de la ciudad antigua, su carácter complejo y diverso obligó a utilizar dos escalas de observación. De un lado se consideraron grandes piezas y conglomerados (polígonos, barriadas, coronas de ensanche de mediados del siglo XX con edificación cerrada), que pueden rebasar incluso los veinte mil habitantes, y ser internamente heterogéneos. En otros casos la investigación se circunscribió a conjuntos menores (barriadas, grupos, colonias), que a veces son solo el germen o la fracción popular de un asentamiento mayor y heterogéneo, que al crecer mejoró socialmente. En términos formales son espacios bien diferentes, desde tramas históricas hasta periferias franquistas: parcelaciones con autoconstrucción elemental o barrios masivos de edificación cerrada, pasando por modelos residenciales funcionales o fordistas, aplicados especulativamente o en polígonos de orden abierto bien diseñados. El papel desempeñado por la inmigración antigua o reciente es casi universal en ellos (AGUADO-MORALEJO y otros, 2019).

Como ya se dijo, el objetivo es el acercamiento a las propuestas y experiencias de regeneración y desarrollo urbano sostenible más circunscritas a los intereses de la Geografía. Tanto formales como funcionales y de carácter ambiental, a fin de hacer balance y medir la influencia que en su diseño, y ejecución o fracaso, han tenido los factores locales y del entorno regional. La recopilación y análisis comparativo obligó a manejar gran cantidad de datos dispersos, y a realizar el correspondiente esfuerzo de comprobación in situ para acercarse a una casuística muy variada, y llegar a una representación bastante exacta de los resultados. La metodología empleada concedió

preferencia a los reconocimientos de campo (realizados en 2019 y 2020), consulta de estadísticas, información urbanística y materiales de planeamiento procedentes de las distintas Administraciones; también ocupó un lugar destacado la recogida de pormenores ofrecidos por las comunidades locales y movimientos sociales, además de la revisión bibliográfica, y secundariamente hemerográfica. La dialéctica y la observación sobre el terreno, junto con el uso de una doble perspectiva numérica y cualitativa, permitieron separar los proyectos de la realidad, y ofrecer una presentación organizada de las respuestas, por categoría de problemas. Entendemos que su conocimiento resulta útil para perfeccionar la metodología de intervención.

No resultaría posible en el corto espacio disponible presentar el estado de la cuestión con una mínima profundidad, pero parece conveniente contextualizar el texto y ponerlo en perspectiva. Eso requiere al menos un mínimo y parcial acercamiento a las publicaciones aparecidas durante el siglo XXI sobre reconversión y reestructuración sostenible de barrios vulnerables o degradados, aporte de las distintas disciplinas dedicadas al Urbanismo. Los estudios de carácter general suelen estar referidos a Europa u ofrecer visiones relacionales entre países de ese continente o a escala mayor, entre territorios con diferente nivel de desarrollo o distintas estrategias (ROBERTS y otros, 2016; VERGARA y otros, 2019; WAT y SMEETS, 2017). Por regla general entienden la Regeneración Urbana como actividad que implica al menos algún grado de renovación edilicia en las áreas de vivienda social, y normalmente centran su atención en el alojamiento, preexistente o de nueva planta (DROSTE y otros, 2008). El otro foco de interés en los procesos de reordenación de barrios es su afectación a la comunidad: relaciones de clase, etnicidad, participación, retroceso de lo público (VAN KEMPEN y otros, 2005; VAN DER GRAAF, 2009). Las aproximaciones más geográficas, espaciales o económicas a la historia de esos barrios o a su transformación reciente también inciden en aspectos sociodemográficos (empleo, renta, desplazamientos), pero subrayan la importancia de los espacios públicos y el efecto diverso de las intervenciones realizadas tanto en ellos como en las dotaciones (ROWLANDS y otros, 2009; SCANLON y otros, 2014).

Grupo aparte forman las monografías nacionales (Francia, Holanda, Inglaterra, Irlanda, Italia) o locales (Berlín, Montpellier) que efectúan balance, seleccionan ejemplos privilegiados a partir de los cuales puede plantearse la discusión, o aportan métodos para evaluar la satisfacción de los proyectos (NORRIS, 2014; MELE y DIAPPI, 2014). Los trabajos británicos y galos ponen en

evidencia, como ya dijimos, distintos niveles de entrecruzamiento entre los conceptos Regeneración y Renovación Urbana. El Housing Market Renewal Programme (2003-2011) fue un proyecto de reconstrucción material en áreas deterioradas de clase baja que mejoró el entorno, pero resulta controvertido a causa de la gentrificación (TURCU, 2012; LEATHER y NEVIN, 2012). De ahí que continúe abierto el debate entre demoler o rehabilitar (LONDON ASSEMBLY, 2015). En Francia, el Programme National Pour La Rénovation Urbaine (2003 en adelante) aplica una metodología mixta que combina los derribos parciales, para dar entrada a residentes de mayor nivel, con la reordenación del medio: trama verde, red arterial, equipando los grandes conjuntos a fin de diversificar su economía (ONZUS, 2013; BELLANGER y otros, 2018; GILBERT, 2018). La intervención social es también allí débil, en conformidad con el paradigma de la «residencialización» que privatiza el espacio interbloques para adecuarlo a la nueva orientación de clase (CHÉDIAC, 2009; DONZELOT, 2015). Las investigaciones referidas a otros países ratifican que, aparte de las políticas de vivienda e integración social, la respuesta a la marginación requiere cambios en el diseño urbano, la movilidad y el perfil de actividades económicas (DEKKER, 2009; WALTER-ROGG, 2014).

En España, aparte de lo ya citado a propósito de la precisión conceptual, deben señalarse al menos algunas otras publicaciones de carácter general o regional. Entre las primeras, y excluyendo lo exclusivamente arquitectónico, son destacables las del grupo de Agustín Hernández Aja, pues explican los cambios de paradigma acerca de la intervención en la ciudad heredada, y proponen las variables a considerar en una metodología de Regeneración Urbana Integrada (HERNÁNDEZ AJA y otros, 2015; HERNÁNDEZ AJA y SANZ, 2015). Ese autor también dirigió posteriormente dentro del Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana un análisis comparado sobre experiencias innovadoras en Regeneración de Barrios, que incluye ejemplos vascos (HERNÁNDEZ AJA y otros, 2018). Algunos indicadores utilizados en esa investigación (paisajísticos, ambientales, patrimoniales, de ordenación de usos) sirvieron como referencia para orientar este trabajo. También resultó de utilidad el «Manual de Buenas Prácticas (espaciales, funcionales, relativas al medio) para Intervención en Barriadas Obsoletas», de la Universidad de Sevilla, fruto de un proyecto financiado por la Junta de Andalucía y la Unión Europea (GARCÍA VÁZQUEZ y VALERO RAMOS, 2016).

En lo tocante a investigaciones regionales, específicas o dedicadas al establecimiento de relaciones entre

territorios, aparte del núcleo madrileño ya nombrado es preciso mencionar las aportaciones procedentes de Catalunya, Andalucía y Aragón. Barcelona es el origen de la Ley de Mejora de Barrios (2004), herramienta novedosa de acción integral (urbanística, social), con la que establece cierta continuidad el Pla de Barris (2016), utilizando la esfera ecológica y de desarrollo económico contra la exclusión (GARCÍA-FERRANDO, 2008; NEL-LO, 2010). Su equivalente relativo fue el proyecto Madrid Recupera (2016), de Regeneración Urbana, afectado luego por el cambio de orientación del Ayuntamiento. Otros estudios cruzados entre Catalunya, Europa y Chile aportan una panorámica y señalan las debilidades de algunas soluciones utilizadas (CAMPOS y otros, 2013; DÍAZ y otros, 2019).

En Andalucía son interesantes los materiales referidos al Programa Autonómico de Rehabilitación Integral (desde 1996), que incluye reurbanización y animación económica (NAVARRO y otros, 2016; FERNÁNDEZ GARCÍA, 2018). De Aragón proceden los trabajos de Rubio (2013) y Tejedor (2013) sobre Rehabilitación y Regeneración Urbana, aparte de la tesis doctoral de García Pérez (2019) acerca del papel de los espacios públicos en la recuperación de los polígonos de vivienda. En cuanto a Euskadi, la revisión de la literatura demuestra una atención preferente a Bilbao, su diferenciación residencial y el escaso efecto o carácter tardío de la regeneración urbana en barrios populares (LEONARDO, 1989; GONZÁLEZ, 2006; ANTOLÍN y otros, 2010). Entre las aportaciones más recientes destacan las de Aguado-Moralejo y otros (2019), que realizan un análisis clúster de la segregación social en Bilbao, y Fernández Aragón y otros (2021), que elaboran un Índice Sintético de Vulnerabilidad Urbana y lo aplican a la capital vizcaína.

## II. LAS COORDENADAS E INSTRUMENTOS DE LA INTERVENCIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL

Los primeros Ayuntamientos democráticos iniciaron la tarea de urbanizar y equipar, siquiera en forma elemental, los distritos más desfavorecidos (BELLET, 2020). En Euskadi la actividad rehabilitadora fue adquiriendo un sentido progresivamente más profundo y flexible mientras se extendía desde la ciudad histórica hacia otras piezas donde era necesaria, llegando a las barriadas y polígonos. Allí se han utilizado las figuras de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI, desde 1983) y las Áreas Residenciales Degradadas (en adelante ARD, a partir de 1991), que garantizaban inversiones autonómicas establecidas en los Planes Directores de Vivienda.

El destino fundamental, de la intervención directa o las subvenciones a los residentes, era la adecuación edificatoria. Pero desde un principio estuvieron presentes otros ámbitos de actuación (espacio libre, redes técnicas, desplazamientos, fuentes de vida), recogidos en los Planes Especiales (RUBIO, 2011). Palanca fundamental de la rehabilitación urbanística y estructural, el Programa Europeo Urban financió la reconversión de los terrenos siderúrgicos de Barakaldo (1995-1999), que caen fuera del objeto de este artículo, y diversas iniciativas en la comarca donostiarra de Pasaialdea (2000-2006), parte de ellas en espacios residenciales (calidad del medio urbano, equipamientos).

La Actualización del Modelo de Identificación y Geo-tipologización de Áreas Vulnerables (2020) tuvo su precedente en 2011, cuando la Administración regional publicó el «Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de Euskadi»; contenía un catálogo de sesenta barrios sensibles, más de la mitad no declarados ARI o ARD, para los que se buscaron estrategias eficaces a partir de proyectos piloto. Asociaban la vulnerabilidad a las condiciones habitacionales y otros factores: urbanización, relación con la naturaleza, accesibilidad y oferta de bienes y servicios (ALZOLA, 2011). Ahí afloró el objetivo de la Regeneración Urbana Integral, definida en la Ley de Vivienda 3/2015 como acción de conjunto, también social, ejercida luego en algunos asentamientos estudiados aquí como San Juan (Santurtzi), Otxarkoaga y Peñascal (Bilbao) o Txabarri (Sestao) (BILBAO.EUS, 2018a; EUSKADI. EUS, 2019). Otros barrios de Vitoria o Errentería disponen de estudios socio-urbanísticos para la declaración de ARD, con propuestas pormenorizadas de acción múltiple. También ha habido en 2018-2019 un Plan de Choque Regional para las Zonas Desfavorecidas, con efecto en la estructura física, comercio y movilidad. Por fin, la Agenda Urbana de Euskadi 2050 (2020) ratifica los objetivos de diversidad social, usos múltiples y servicios de cercanía.

En un peldaño administrativo inferior se sitúan los proyectos supramunicipales como el Plan Especial de la Bahía de Pasaia (2015), con determinaciones de interés (urbanísticas y de habitabilidad) para los núcleos de vivienda estatal obsoleta. A escala local deben nombrarse en primer término los instrumentos e iniciativas de carácter genérico, como los Planes de Conjunto, dedicados a los Barrios de Oro (Vitoria, en alusión a su edad superior al medio siglo), el Distrito Este (Donostia) o los Barrios Altos (Bilbao) (DONOSTIAKO UDALA, 2015; EAJ-PNV, 2015). Por otra parte están los Programas Municipales de Regeneración Urbana, como el de Barakaldo, y los

Planes Estratégicos (Vitoria, Eibar, por citar alguno) o Agendas, cuyo contenido fue trasladado en ocasiones a los programas electorales; puede decirse que han ayudado a priorizar dimensiones concretas de la regeneración (espacio público, medio ambiente, economía local, *parking*, transporte). Ciertas de esas acciones estaban previstas en los planes sectoriales (de Movilidad, de Comercio) o fueron aportación directa de los Proyectos de Ciudad como el bilbaíno Plan Auzokide, desde 2004 a la actualidad. Se trata de una herramienta de discusión vecinal que selecciona obras o actuaciones de orden diverso a desarrollar en los distritos.

Allí donde están formados, los Consejos de Distrito presentan solicitudes que se suman a las elevadas por asociaciones de vecinos y movimientos sociales, más las resultantes de los programas de participación ciudadana, incluso en municipios pequeños como Leioa o Irún. La arraigada tradición vasca de gobernanza, decisiones colectivas y socialización vecinal, determina que algunas entidades menores también dispongan de Diagnósticos Estratégicos, Concursos de Ideas, Planes de Barrio o Planes de Acción comunitarios, fuente de propuestas multisectoriales, entre 2011 y 2019. Es el caso de Errekaldeberri (Bilbao), la iniciativa Barrio Activo en Iztieta (Errentería) o el programa «Los barrios y pueblos fortalecen Donostia», por lo referido a Altza (AYUNTAMIENTO DE ERRENTERÍA, 2016). Bilbao dispone del Observatorio Urbano de Barrios, que mide la percepción vecinal de los problemas mediante encuestas. Tampoco puede menospreciarse el papel desempeñado por los Mapas de Puntos Oscuros, o Mapas de la Ciudad Prohibida para las Mujeres, desde principios de siglo, como origen de un considerable número de reformas orientadas a aminorar el riesgo de la violencia de género.

### III. LOS LOGROS EN MATERIA DE DISEÑO URBANO, EN EL PLANO MORFOLÓGICO Y AMBIENTAL

#### 1. LAS CORRECCIONES DE LA TRAMA, LA MALLA DE LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS CONDICIONES DE MOVILIDAD

A diferencia de otros territorios del entorno europeo, la eliminación de edificios residenciales a gran escala es una práctica inhabitual en Euskadi, circunscrita a Bilbao. Solo ha afectado a grandes conjuntos de iniciativa pública en Beurko (Barakaldo), donde fueron demolidas 750 viviendas dañadas por aluminosis en 2002, con realojamiento *in situ*, y en San Juan de Rompeolas (Santurtzi,

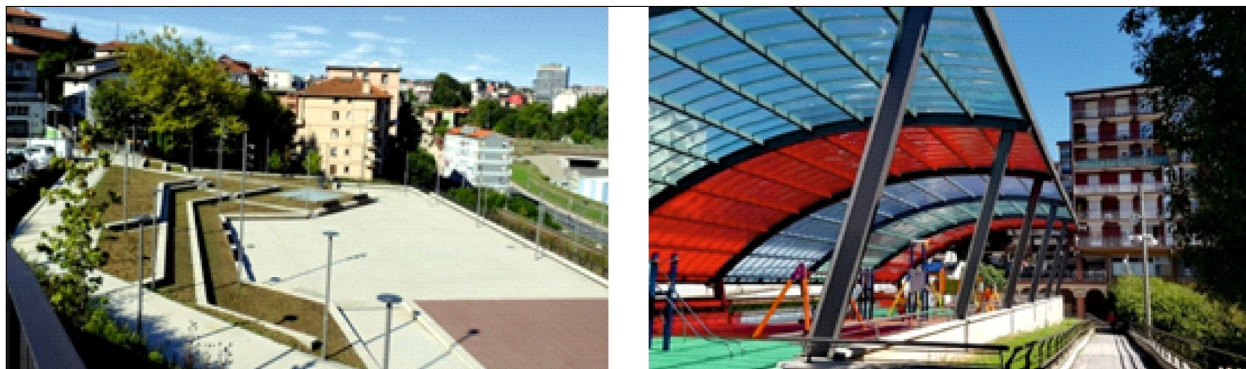


FIG. 1. Creación de espacios públicos (Altza, izda.) y mejora de los existentes, con zonas cubiertas (Errentería, dcha.).  
Fuente: Agurtzane Carnés y Sergio Tomé

180 viviendas a partir de los años ochenta) (TOBALINA, 2008; SANTURTZI BERRIAK, 2010). Fuera de allí, el esponjamiento de barrios vulnerables únicamente cobra proporciones significativas en el caserío vetusto de Bilbao La Vieja-San Francisco (medio centenar de derribos) y en la parte más antigua del casco de Sestao (Txabarri-Sol, 16 inmuebles), donde el espacio liberado permitió insertar viviendas de reposición y abrir claros en el tejido para uso público (IREKIA EUSKO JAURLARITZA, 2011). Otra operación está haciendo desaparecer en Peñascal-Iturrigorri el mayor asentamiento de autoconstrucción marginal en ladera (315 viviendas), mediante expropiaciones y traslado parcial de los residentes a nuevas viviendas protegidas en la parte baja del valle (EUSKADI. EUS, 2019). A escala menor, en Lamiako (Leioa) fue desmantelado el pequeño núcleo longitudinal de industrias y viviendas modestas (169 unidades) cercano a la ría, para formar una vía parque con cornisa residencial de calidad, más en sintonía con la cercana y elitista Getxo (LEIOA UDAL ALDIZKARIA, 2005).

Aun sin esa remodelación, barrios tradicionales y de mediados del siglo XX vienen siendo saneados localmente, al ganar espacios públicos de distinta naturaleza y situación relativa. Son periféricos, cuando la posición de borde o la existencia de vacíos intercalares lo hacen posible, y si no interiores a la masa edificada. No pocos grupos de viviendas históricamente muy enclavados disponen hoy de nuevos accesos, y ha sido relativamente frecuente la apertura o ensanche de vías perimetrales con adición de zonas de estancia y juegos. La modernización de infraestructuras ferroviarias ayudó a eliminar barreras y permeabilizar la trama, por ejemplo en Eibar, donde el soterramiento proporciona un espacio público en losa, que enlaza el barrio de Amaña con el centro.

El origen de algunos espacios libres está en el aprovechamiento de discontinuidades topográficas o taludes,

ideales para diseños aterrazados y miradores, como La Pinza en Uribarri —Bilbao—, y Oleta en Altza —Donostia— (PARDO, 2020). *Parkings* subterráneos o no, en terreno pendiente, suministran a veces zonas de estancia habilitadas sobre su cubierta, en áreas centrales (plaza San Roque, Portugaete) o de orilla (Uretamendi en Bilbao). Hay aberturas en el tejido logradas a partir de solares de larga duración o rincones residuales dentro de las manzanas; otras forman una especie de vestíbulo frente a los equipamientos, o funcionan como pequeños desahogos obtenidos por distintas vías, bien eliminando el aparcamiento en cordón de un frente de manzana, o formando rellanos escalonados que rentabilizan los pronunciados desniveles entre las casas.

Cuestión distinta es la reurbanización y puesta en valor de la red arterial heredada y los lugares de convivencia al aire libre preexistentes, con la finalidad de calmar el tráfico, naturalizarlos y diversificar su uso, replanteándolos incluso para establecer zonas separadas. Las plazas pueden ganar extensión mediante derribos o añadido de soportales en Bilbao La Vieja (CÁNCER y otros, 2010), y se ha generalizado en ellas la incorporación de cubiertas sobre las zonas de juego, de estancia, paseos o escenarios, para proteger de la lluvia (Fig. 1). Bilbao y Eibar aportaron en 2012 la idea de los «corazones de barrio» (doce en la capital del Nervión), convertidos mediante mejoras de orden diverso en puntos luminosos. Suelen ser plazas principales reordenadas y embellecidas, agrandando la parte peatonal o ajardinada, a fin de reforzar su capacidad de atracción; eso requiere asimismo mejorar la accesibilidad, diversificar usos e introducir espacios polivalentes (BILBAO. PORTAL DE TU CIUDAD, 2012; EIBARKO UDALA, 2016; BILBAO.EUS, 2018b).

Hay corazones de barrio que no son plazas sino espacios verdes, caso de la campa de Ibaizábal (La Peña, Bilbao). En cuanto a las calles, es destacable la incorpo-

ración de pivotes para impedir el estacionamiento indebido, medida frecuentemente asociada con el templado de tráfico mediante ampliación de aceras y semipeatonalización, especialmente en vías duras como las travesías. Tienden a utilizarse pavimentos cuyo color incrementa el albedo, para mitigar el cambio climático, al cual están particularmente expuestos los núcleos poco aireados (EUSKO JAURLARITZA; UDALSAREA 21, 2012: 26). A veces esas intervenciones dan lugar a algo tan valioso como una calle-paseo principal (Arangoiti —Bilbao—), no siempre fácil de lograr dada la estrechez de los viales en los asentamientos muy compactos, y la fragmentación física a causa de los muros de contención y terraplenes. De todas maneras, construir o ensanchar una acera ya puede significar un cambio radical en los abruptos caminos de ascenso a los asentamientos más apartados.

Las mallas peatonales previstas, para engarzar los puntos vitales de cada barrio y facilitar el paso entre poblados cercanos, raramente han sido desarrolladas en su integridad, para evitar la pérdida de plazas de aparcamiento o por otras razones. La referencia a ese respecto es Pasaia, por su red de itinerarios jerarquizados (principales, secundarios y complementarios), fortalecida en el Plan de Accesibilidad de 2020 (AYUNTAMIENTO DE PASAIA, 2020). Son más habituales las peatonalizaciones por tramos sueltos, si bien los recorridos a pie pueden verse facilitados por la disponibilidad de patios o espacios descubiertos entre bloques, no siempre utilizados óptimamente. Por regla general el criterio para la mejora de esos vacíos ha sido repoblar o ajardinar, cuando están pavimentados, y dedicarlos parcialmente al disfrute comunitario sin perder el estacionamiento (ALZOLA, 2011). En tramas de edificación compacta, hasta la fecha no pudo materializarse la propuesta de abrir al uso público los mayores patios de manzana, ocupados ahora como extensión de los locales comerciales, por ejemplo en Ariznavarra (Gasteiz) (MURUA-SILGO-QUOR y ENSANCHE 21, 2017: 11).

Como ya se dijo, la seguridad de las mujeres ha sido el criterio que llevó a eliminar los «puntos oscuros» mediante alumbrado, espejos, cámaras, y obras de mejora que crean zonas de estancia en lugares hasta entonces inhóspitos (FONDO FORMACIÓN EUSKADI, 2015; OBSERVATORIO DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO, 2018; EIBARKO UDALA, s. f.). Parte de esos problemas guardan relación con las discontinuidades urbanas, la inexistencia de comercios, el aislamiento y la deficiente accesibilidad a los núcleos cuyo bastidor natural muy inclinado complica los movimientos interiores, sobremanera cuando la edificación es masiva y elevada. Los tramos de escalera

en la vía pública, disuasorios para las personas mayores (colectivo dominante en no pocos casos), han sido progresivamente sustituidos o complementados, allí donde resulta técnicamente posible, por rampas de cemento, o rampas y escaleras mecánicas. El riesgo de caída por laderas y terraplenes se ve igualmente aminorado gracias a la instalación de barandillas metálicas, que al proliferar resultan un elemento consustancial al paisaje.

Como solución definitiva, los ascensores públicos tienden a reemplazar a las escaleras mecánicas, para atender las necesidades de las sillas de ruedas y coches de niño. Lo escarpado del relieve, y la disposición escalonada de las edificaciones, llevan a veces a emparejarlos en altura (Beraún) o inclinarlos, en forma de funicular (Larratxo, Txorierra), para salvar diferencias de cota que pueden rebasar los cuarenta y cinco metros. Se aproximan al medio centenar de ascensores en las zonas de estudio, ocupando un lugar relevante en Bilbao, Eibar, Aperiñai (Galdakao), Galtzaraborda-Beraún (Errentería), Larratxo-Altza (Donostia) o Trintxerpe (Pasaia) (PASAIAKO UDALA, 2019; ALONSO, 2020; AYUNTAMIENTO DE PASAIA, 2020). En ocasiones ha sido posible vincular la localización del elevador y de sus paradas intermedias con los itinerarios peatonales, las rutas del transporte urbano y metropolitano, los equipamientos o centros de atracción del distrito, a fin de mejorar la conectividad tanto como la canalización de los flujos domésticos. Sumanando la torre del ascensor y las pasarelas de acceso a las calles o portales, su impacto visual es considerable pero también pueden enriquecer con su diseño la monótona fisonomía de las construcciones seriadas, igual que los murales artísticos en medianeras, taludes y muros de contención. Por otro lado suelen requerir intervenciones adicionales de acupuntura en las zonas de acceso, para darles holgura y comodidad.

La escasez de plazas para aparcar es un mal crónico en los distritos más antiguos y peor ordenados, donde gran parte de los vehículos permanecen continuamente en la vía pública, incluso en número creciente al desaparecer la primera generación de residentes y llegar pobladores de reemplazo con mayor nivel de motorización. La presión aumenta allí donde no hay patios sino callejones raquíticos o vías en zigzag, siguiendo las curvas de nivel, que sortean torres y bloques con formación cerrada. En zonas planas coincidentes con *brownfields* industriales, portuarios o ferroviarios, el déficit ha podido resolverse mediante derribos, caso de Olabeaga. En barrios aislados con emplazamiento en vertiente la solución más fácil ha sido practicar desmontes en las partes menos escarpadas y urbanizar estacionamientos públicos laterales a la masa

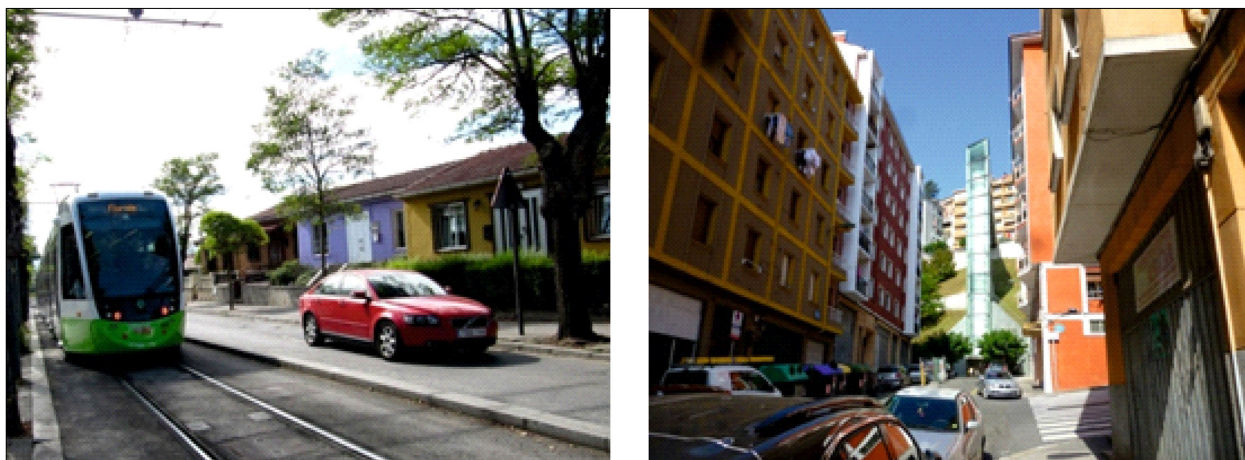


FIG. 2. Avances en movilidad sostenible: Línea T2 del tranvía de Vitoria en Abetxuko (izda.) y ascensor de acceso a Betolaza (Bilbao, dcha.). Fuente: Susana Nistal y Sergio Tomé.

edificada, algunos ampliados posteriormente hasta superar las 350 plazas. Al ras o escalonados incluso en tres niveles, son de superficie (Arangoiti —Bilbao—, Txorierri —Leioa—, Aperribai —Galdakao—) o semisubterráneos, teniendo como ya dijimos en su cubierta uso vecinal para estancia y juegos (Uretamendi —Bilbao—). De no existir tal posibilidad, pueden utilizarse núcleos interiores de manzana (Aldabe —Vitoria—) o solares en declive topográfico con localización céntrica (Sestao, Otxarkoaga —Bilbao—), donde el techo del aparcamiento pasa a ser una plaza o recinto verde. La renta y la edad del vecindario no han facilitado la culminación de otros proyectos a desarrollar bajo rasante, con venta de plazas a residentes, en diferentes localidades. Solo Vitoria dispone de *parkings* tipo silo (Arana, Zaramaga, vinculado este a un centro comercial), pero la propuesta de supermanzanas con inspiración barcelonesa no ha llegado a cuajar en las zonas de estudio de la capital alavesa (EAJ-PNV, 2015; MURUA-SILGO-QUOR y ENSANCHE 21, 2017b).

En cuanto al transporte público y no motorizado, las vías ciclistas (*bidegorris* en euskera) están relativamente generalizadas en los barrios de la Llanada Alavesa, siendo carriles bici de calzada, acera o zona verde. En la aglomeración del Nervión, Barakaldo, Otxarkoaga y Zorrotza también disponen de redes, estando a punto de ser completado el enlace de los núcleos situados sobre la margen izquierda con el centro de Bilbao. Gipuzkoa posee un dispositivo que sirve a distintos barrios (Altza, Bidebieta y Loiola en Donostia, Galtzaraborda en Errentería) y espacios naturales próximos, pero a diferencia del centro funciona más como ruta de ocio que infraestructura de transporte urbano. La intensidad de uso determina

que únicamente Gasteiz disponga hasta el momento de aparcamientos cerrados con cubierta de tipo iglú, y capacidad para al menos medio centenar de bicicletas, en los barrios considerados. También es la única población donde las líneas de tranvía sirven a los barrios populares (Abetxuko, parte de Adurtza y San Cristóbal), aunque la plataforma ha eliminado plazas de aparcamiento y espacios de tránsito automovilístico, suscitando una cierta oposición vecinal (ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS, ENSANCHE 21 ZABALGUNE, 2017a; 2017b; SANCHO, 2017). Algunos distritos tradicionalmente obreros salen allí favorecidos igualmente por una nueva línea de circunvalación en proyecto, servida con autobuses eléctricos articulados, que en gran parte discurre por carril exclusivo. Esas mejoras en la movilidad verosíblemente repercutirán en el valor inmobiliario y las expectativas empresariales del espacio asomado a los corredores de transporte (Fig. 2).

## 2. EL SISTEMA VERDE Y LAS MEJORAS AMBIENTALES

Parte de las periferias modeladas durante los años 1940-1970 no han perdido el atributo de lugares de orilla, pues su carácter agreste, orientación desfavorable, presencia de barreras urbanas y elementos de rechazo (cementerio, cuartel) impiden o desincentivan el crecimiento en esas direcciones. Como contrapartida la excentricidad puede significar inmediatez a espacios naturales, riberas fluviales o entornos rurales de interés, sumideros de gases con efecto invernadero. Un rasgo geográfico definitorio de los barrios encaramados en las laderas es la convivencia con el monte, terrenos fores-



tales o susceptibles de ser repoblados y acondicionados como zona verde. De ahí que no pocos de los núcleos estudiados estén cercanos a masas arboladas y parques de tamaños diferentes, entre 2 y 60 hectáreas, integrantes del Anillo Verde bilbaíno (Irumineta, Punta Zorrotza), del Anillo y Corredores Verdes de Vitoria (Olarizu, Riberas del Zadorra), y de la Malla Verde de Donostia y Errentería (Lau Haizeta). Salvo en la capital autonómica, es relativamente frecuente que los componentes más próximos a los barrios vulnerables coincidan con vaguadas o terrenos en desnivel, pese a lo cual también pueden disponer huertos ecológicos en las partes menos inclinadas. El mayor conjunto es el de Urarte (Abetxuko, Vitoria), con más de doscientas parcelas, pero también los hay en Adurtza; idéntica asociación entre parques y huertos se da en Altza (Donostia), Otxarkoaga y Rekalde (Bilbao) (BILBAO UDALA, 2018). Hasta donde conocemos, la capital alavesa es la que cuenta con mayor proporción de jubilados entre sus usuarios.

Grupo aparte forman los parques de barrio o entre núcleos disociados, que utilizan suelos intersticiales anteriormente ocupados por industrias, vertederos o usos rurales, cuyo reaprovechamiento se ve limitado cuando tienen carácter abrupto. Simplificando puede decirse que corresponden a dos generaciones distintas, la de los años ochenta del siglo XX (parques Europa y Etxebarria en Bilbao, Harria en Altza-Donostia), y la del XXI (Irumineta y San Antonio en Bilbao), que suele incluir aparcamientos de cierta entidad. Las zonas verdes (naturales o acondicionadas) adyacentes a los asentamientos residenciales acusan con frecuencia el inconveniente de taludes muy escarpados (17 % en Beraún; más del 45 % en Arangoiti), o la afeción acústica causada por vías rodadas de alta capacidad, con tránsito intenso. La ausencia, insuficiencia o inconvenientes de ese dispositivo de proximidad no siempre pueden solventarse multiplicando las pequeñas masas verdes dentro del tejido. Eso resulta más sencillo en el modelo Open Planning de los polígonos vitorianos y algunos donostiarras (Bidebieta, parte de Altza), donde las superficies descubiertas, localmente muy holgadas, acogen un estrato discontinuo de jardines y zonas de pavimento sombreadas con arbolado frondoso. Siguiendo los postulados de la Carta de Atenas, la preparación de dicho tapiz vegetal fue en gran medida una obra de la Democracia, posterior a los edificios, y hoy se incorporan mejoras como la apertura de sendas peatonales entre los mayores recintos verdes.

En ámbitos de morfología tupida apenas existe otra posibilidad que reformar los espacios públicos para incluir vegetación, y trazar pequeños andenes verdes entre

los bloques de viviendas o en la base de los muros de contención, plantados con arbustos. Pero también hay contraejemplos de transformación de plazas en espacios inertes. Solo los derribos puntuales posibilitan, en lugares como Sestao, la ampliación de parques o la apertura de microjardines rompiendo manzanas (AYUNTAMIENTO DE SESTAO, 2019). El otro frente de actuación es el reforzamiento o reformulación de la base del sistema verde, integrada por el arbolado de alineación de las calles, y el de cobertura de espacios interbloques y taludes. La densidad de la cubierta, el desarrollo de los ejemplares y los inconvenientes de algunas especies (crecimiento horizontal de las raíces, alergias, suciedad provocada por la floración) llevaron al Ayuntamiento de Vitoria a aplicar un Plan de Gestión del Arbolado en 2016-2017. Consistió en aclarar la distribución, eliminar o podar los pies excesivamente cercanos a las casas, y practicar trasplantes y sustituciones para diversificar la flora, jerarquizándola según el porte (ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS y ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, 2017a; 2017b; SANCHO, 2017). Reclamación recurrente del vecindario, el recorte de los árboles más corpulentos o de follaje más exuberante también guarda cierta relación con la búsqueda de una mayor visibilidad en la vía pública, para evitar las agresiones de género (Beraún, Trintxerpe).

Al revés, para las siembras de arbolado existen dos opciones. Una es la repoblación en zonas adyacentes y contornos, como San Juan (Santurtzi) o el núcleo ocupado de Errekaleor (Vitoria), cuyos residentes han realizado plantaciones productivas (GASTEIZ HOY, 2019) (Fig. 3). La alternativa es la propia red arterial, aunque eso se hace difícil en las calles zanja de los barrios desarrollistas, o los estrechos pasos entre bloques de viviendas sociales de posguerra. Cabe la posibilidad de peatonalizar, calles de primer o más fácilmente de segundo orden, para colocar jardineras (Iztietia — Errentería —) o pies de arbolado. Otras veces ha parecido preferible pacificar el tránsito automovilístico, ampliando aceras en las que se insertan hileras de árboles de alcorque, cuya contribución paisajística y ecológica se incrementa al jugar con clases variadas, como se hizo en algunas vías de Arana (Vitoria). Cuando eso no es factible queda el recurso de llevar los árboles a la calzada, situándolos rítmicamente entre los automóviles aparcados en cordón (Loiola — Donostia —, Santutxu — Bilbao —). A escala mayor, la conversión de una vía rápida en bulevar solo ha ocurrido en Zaramaga (Vitoria), al destinar el recinto de la antigua factoría Forjas Alavesas a centro comercial, transformando paralelamente la circunvalación urbana en avenida arbolada con andén central (AYUNTAMIENTO DE VITORIA, 2001). Una



FIG. 3. Sistema verde vitoriano: arbolado interbloques en el núcleo okupa de Errekaleor (izda.) y huertos públicos de Abetxuko (dcha.).  
Fuente: Susana Nistal y Sergio Tomé.

propuesta equivalente para Arana (calle Madrid) está pendiente de ejecución (EAJ-PNV, 2015).

En un orden de cosas diferente hay que mencionar al menos, en materia de residuos y energía, la recogida neumática de basuras (Barakaldo, Vitoria, y el distrito donostiarra de Loiola), y las redes comunitarias de agua y calefacción mediante calderas alimentadas con biomasa, en Txábarri —Sestao— y Coronación —Vitoria—, gracias a los proyectos District Heating y Smart en City respectivamente (AYUNTAMIENTO DE VITORIA, 2017; SESTAO BERRI, 2020; ENSESTAO.COM, 2020). Desde una perspectiva geográfica, parte de los problemas ambientales están ocasionados por la convivencia del hábitat y la industria (Barakaldo, Santurtzi), más la contaminación de los suelos al trasladar las factorías cuya localización resultaba más disfuncional o contradictoria con el crecimiento urbano y la salud pública. Así ocurre en Altza, donde los terrenos de la antigua Fábrica de Fibrocemento y su entorno acogen ahora edificios e instalaciones públicas (polideportivo, *parking*, centro escolar), pero falta por concluir la intervención paisajística que convierta el antiguo vertedero en parque público (BERNARDO, 2018).

#### IV. LA ATRACCIÓN DE RESIDENTES Y LA ANIMACIÓN ECONÓMICA

##### 1. LA LUCHA CONTRA EL GUETO Y EL AJUSTE DE LOS USOS DEL SUELO

Ya se dijo que la rehabilitación de la arquitectura residencial obsoleta (envolvente, cubierta, accesibilidad, su-

ministros) no es el objetivo de este análisis, pero resulta forzoso referirse al rol que el hábitat desempeña en las propuestas de desarrollo urbano sostenible. Las dinámicas de envejecimiento, depauperación o conversión en gueto de inmigrantes no se desactivan simplemente con la adecuación constructiva del caserío heredado. Es preciso utilizar óptimamente la capacidad de alojamiento, evitar en lo posible la fosilización del núcleo y vincular su rejuvenecimiento con una mayor diversidad social, renovando las tipologías del hábitat. No pocos de los barrios considerados, normalmente los mayores aunque no siempre, están compuestos por distintas generaciones de edificios (incluso relativamente recientes), aunque el cuerpo principal proceda del tramo central del siglo XX. Según la disponibilidad de espacio y la naturaleza de la demanda local, se ha entendido que lo adecuado es agregarlos cuando procede nuevas promociones o desarrollos residenciales más amplios, incluyendo fracciones variables de pisos sociales y viviendas protegidas, categoría en la cual Euskadi aparece a la cabeza del Estado (EUSKO JAURLARITZA, 2018: 84). Esos añadidos rompen a veces la escala del conjunto (San Juan —Santurtzi—) y suelen mejorar su fisonomía, provocando contrastes acusados con las infraviviendas a las que reemplazan o con el estrato urbano previo (Amaña —Eibar—, Peñascal —Bilbao—, Txábarri —Sestao—). No solo garantizan los realojos, evitando el desplazamiento a zonas alejadas, sino que aseguran una cierta regeneración demográfica y social atrayendo jóvenes y familias con recursos comparativamente superiores (Fig. 4).

Precisamente a los grupos de menos edad va dirigida la oferta de Alojamientos Dotacionales, en los que pueden

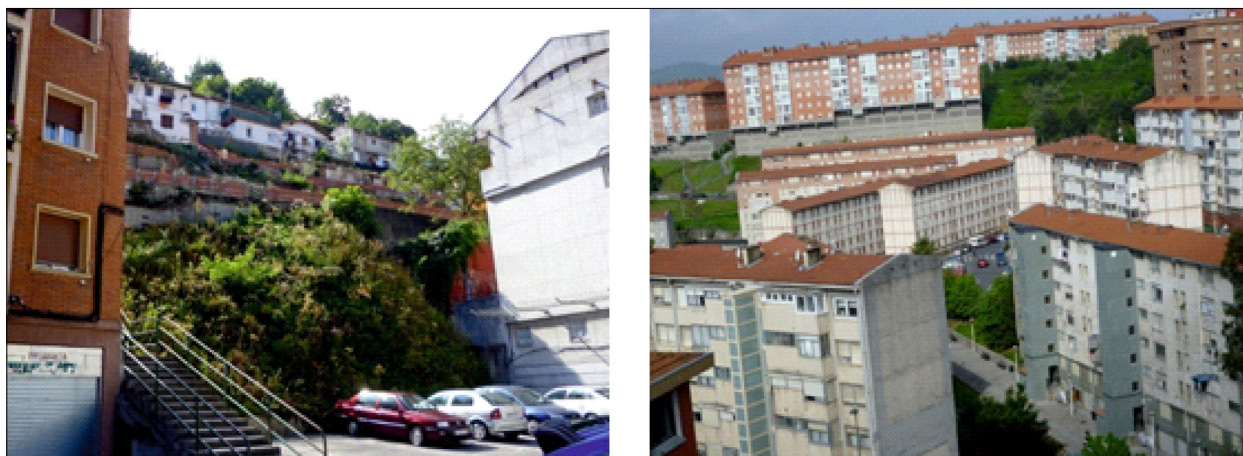


FIG. 4. Política de alojamiento en Bilbao: derribo de infraviviendas en Peñascal-Iturrigorri (izda.) y promociones recientes de mayor calidad que el núcleo original de Otxarkoaga (dcha.). Fuente: Sergio Tomé.

permanecer hasta cinco años. Se trata de apartamentos con superficies inferiores a 60 m<sup>2</sup>, provistos de servicios comunes, en edificios completos (58-79 unidades) construidos desde 2012 en Coronación — Vitoria—, Arangoiti y Mina del Morro — Bilbao—, además del ya citado San Juan. También en Galtzaraborda — Errentería— funciona un proyecto experimental de viviendas comunitarias para jóvenes, entregadas por habitaciones (IREKIA EUSKO JAURLARITZA, 2012; HERRI BIZIA, 2019). Complementariamente cobra prioridad la activación de pisos desocupados propiedad de particulares, que a través del programa Bizigune son cedidos temporalmente en usufructo a la sociedad pública Alkolabide; esta los ofrece en régimen de alquiler protegido, con renta proporcional a los ingresos. Por fin, el País Vasco es una de las comunidades autónomas donde está permitido el uso de locales comerciales vacíos como alojamientos en las ordenanzas de municipios como Barakaldo y Sestao. Bilbao llega más allá, al abrir ciertos barrios a una eventual conversión de locales ociosos en viviendas de protección pública. Esa solución se ha ensayado en Santutxu (3 viviendas en 4 locales), utilizando la base de un inmueble con patio-jardín, donde se logra mayor confort ambiental que en espacios exclusivamente abiertos a la vía pública (GOBIERNO VASCO, 2018). Fue una iniciativa de prueba para el programa Loft Study House del Gobierno Vasco (2018), que busca dedicar cuarenta y cinco lonjas a pisos sociales y alojamientos dotacionales (MARTÍN-SALAS, 2020).

La repoblación cobra sentido dentro de un objetivo más amplio que es la multifuncionalidad, entendida de manera diferente a la tradicional y a menudo indeseable convivencia de viviendas, industrias, talleres y activi-

dades de almacenaje. El agotamiento del ciclo de vida, la reconversión y deslocalización han proporcionado un apreciable número de ruinas industriales, además de los fósiles terciarios debidos a la modernización o reestructuración de los servicios. Son edificios sueltos y agrupaciones mayores, con muy diferente peso espacial y susceptibilidad al ajuste de usos. Cuando poseen interés patrimonial están protegidos y normalmente pasan a manos públicas, lo cual no siempre garantiza su pronta reutilización como ocurre con la Fábrica de Harina de Abetxuko. Si resultan fácilmente reconvertibles, aun careciendo de valor cultural, se produce sin dificultad el tránsito por ejemplo de escuela a centro cívico o casa de cultura. En cuanto a las actividades productivas más consumidoras de suelo, trasladadas o desmanteladas, han dado paso a viviendas, equipamientos y zonas verdes (Bidebieta) o usos residenciales y terciarios coordinados que cualifican el entorno, como puede verse en la antigua cantera de Jolastokieta (Altza).

A escala algo mayor, otro ejemplo bien característico de sustitución de usos fabriles es el nuevo barrio de Bolueta (Bilbao), que arrancó en 2011, estando próxima su conclusión ocho años después. Reúne 1.100 viviendas, el 55% protegidas, mayormente concentradas en dos torres, una de ellas con alzado de veintiocho plantas (VISESA, 2018). Los proyectos más complejos para la obtención de ecobarrios a partir de asentamientos preexistentes han planteado más dificultades de las previstas. No ha sido posible hasta el momento atraer actividades innovadoras a los edificios industriales abandonados de Txonta (Eibar) (IREKIA EUSKO JAURLARITZA, 2017). En Otxarkoaga, uno de los barrios más pobres de Bilbao, las

iniciativas Otxar Urban Lab y Orain Otxar concebidas respectivamente como un centro generador de ideas para el desarrollo urbano sostenible y un programa de intervención integral, dieron por ahora frutos limitados (BILBAO.EUS, 2018a). Uno de ellos es la experimentación con nuevas modalidades de pavimento permeable adecuado para parques o terrenos dedicados a la agricultura urbana (BILBAO URBAN & CITIES DESIGN, 2021). El reverso de esas acciones institucionales es el asentamiento okupa formado desde 2013 en el barrio abandonado de Errekalear (Vitoria), donde se han establecido usos combinados rurales y urbanos.

## 2. LA ESTIMULACIÓN COMERCIAL Y LA ECONOMÍA DE PROXIMIDAD

La casuística local, muy diversa, puede resumirse en dos situaciones-tipo. Unos barrios dedican proporciones elevadas o incluso la totalidad de los bajos de sus inmuebles a vivienda, de manera que la dotación comercial es allí limitada, y está alojada mayormente o por completo en instalaciones de uso exclusivo. Otros asentamientos poseen zócalo comercial, incluso en el mejor de los casos una o varias calles concurridas con edificación en pantalla, donde fueron formando línea las tiendas especializadas y la hostelería. El problema en este grupo es un elevado número de cierres, debido a factores generales (grandes superficies cercanas, compras en línea, alquileres en ascenso) y factores propios del medio (envejecimiento, baja capacidad de compra, escasa atracción). Al entrar en espiral regresiva, se multiplican los locales vacíos de larga duración y quedan expuestos a la degradación, incluso en entornos no caracterizados por una mala situación relativa, pero cada vez más ajenos a los circuitos de inversión. El declive suele arrastrar a los mercados y galerías de alimentación de los barrios, muy característicos en Vitoria, donde cierran o pierden actividad hasta quedar por debajo del 20 % de su capacidad, salvo los más céntricos. En otros casos ha sido relativamente habitual la colonización por los supermercados. La situación es diferente cuando un mercado concentra el grueso de la oferta distrital, situación que asegura una mayor vitalidad, caso de Otxarkoaga. Aun así, la demanda vecinal no parece bastar para mantener abiertos allí los pequeños pabellones comerciales intercalados entre el tejido residencial y los equipamientos, debiendo buscarse soluciones como la entrada de usos culturales y de emprendimiento, sin demasiado éxito hasta el momento (AYUNTAMIENTO DE VITORIA, 2012; BRAVO, 2021).

Tanto los planes estratégicos de comercio y hostelería de algunas localidades (Erreterría, Vitoria), como los diagnósticos de ciertos barrios, insisten en la necesidad de mantener en buen estado los locales desocupados, y rehabilitarlos para atraer actividades de cercanía o con proyección más amplia. La inspección visual realizada demostró que está arraigada la cultura de evitación del deterioro en las instalaciones de los negocios clausurados, para alentar su reintroducción al mercado. Esta puede resultar más sencilla si se suprimen elementos de rechazo, como clubes de alterne, algo que se hizo por ejemplo en Buenavista (Altza), aunque sin resultados suficientes por ahora (DONOSTIA.EUS, s. f.). Bilbao, Donostia y Vitoria figuran entre los Ayuntamientos que subvencionan, en las zonas de estudio, la adaptación de locales para abrir empresas nuevas o transformar y equipar las ya existentes, sean comercio o servicios, al menos desde 2013. El objetivo es fortalecer las compañías asentadas y especializar las de nueva aparición, a la búsqueda de complementariedades. Precisamente el programa autonómico Berriz Empresa trata de evitar el cierre de negocios prósperos, por jubilación, facilitando el cambio de manos (IREKIA EUSKO JAURLARITZA, 2016). En aquellos barrios donde las condiciones objetivas impidan reutilizar comercialmente el excedente de locales, siempre queda la opción de guardar coches y habilitar trasteros, cuando existan necesidades específicas y los espacios disponibles resulten adecuados.

Verosíblemente inspirada en modelos franceses, la propuesta de declaración de zona franca en el núcleo vitoriano de Zaramaga no ha llegado a cuajar, pese a tratarse de una estrategia acertada para reflotar los bajos vacantes mediante trato fiscal favorable. Hasta la fecha tampoco fructificó la idea de concentrar geográficamente los incentivos en determinados ejes comerciales, de barrios como Adurtza, a fin de evitar una excesiva difuminación de las inversiones que puedan captarse (EAJ-PNV, 2015; MURUA-SILGO-QUOR y ENSANCHE 21, 2017b; EUSKO JAURLARITZA, 2019). Erreterría planteó para Beiraún, sin resultados observables, la apertura de empresas de servicios para animar calles poco activas, pero bien situadas en las márgenes de arterias comercialmente densas; también con buen criterio defendió la extensión de la Red Kultur Gatze, que asocia arte, artesanado y tiendas jóvenes (EUSKO JAURLARITZA, IKERTALDE, 2018).

Sugerencias interesantes como la conversión de una calle o plaza en área de sinergia entre gremios artesanos, o el fomento del trabajo cooperativo, tienen hoy por hoy una cristalización complicada en zonas obreras de la región. Sin embargo hay que reconocer el acierto

de iniciativas exitosas como Merkatuarte (2017, 2018), que atrajo público a los comercios y locales hosteleros de Zaramaga mediante exposiciones y conciertos (GASTEIZ ON, 2018). También funciona en Iztieta el mercado estacional de segunda mano, aprovechando su posición central, y en otros lugares las tiendas ganan atractivo y visibilidad sacando expositores a la acera, que animan el espacio público sin adueñarse de él. Es de suponer que el sector tradicional de distribución y servicios comerciales tenderá hacia una simplificación y redimensionamiento en gran parte de los barrios, con los cuales perderá parte de su peso específico frente al previsible auge de los locales utilizados por el tercer sector, las actividades propias de la Silver Economy (centros de día, residencias para mayores, ayuda a domicilio) y los centros juveniles, allí donde hay una renovación de residentes. Eso incluye algo tan arraigado en el País Vasco como las lonjas alquiladas por grupos de jóvenes para reunirse, germen a veces de conflictos vecinales que en Bilbao tratan de evitarse con la mediación del programa GazteLunjak.

## V. CONCLUSIONES

El propósito no ha sido presentar un diagnóstico exhaustivo, algo totalmente fuera de las posibilidades del autor, sino una serie ordenada de comentarios que puedan resultar útiles para el debate acerca de la recuperación sostenible de los barrios. Las Administraciones vascas han realizado un enorme esfuerzo de reflexión, puesta en común, inversión y despliegue de obras, gracias al cual la Regeneración Urbana o Rehabilitación Urbanística está en marcha o avanzada en la mayoría de los asentamientos necesitados de ella. Ha llegado más tarde que a las zonas con mayor susceptibilidad para la acumulación de plusvalor (ANTOLÍN y otros, 2010). Las actuaciones suelen seguir un patrón, se advierte a veces en ellas cierta influencia francesa, y algunos paralelismos con Catalunya. La participación ciudadana representa un factor muy relevante en Euskadi, así como la adaptación a las problemáticas particulares, entre ellas la convivencia entre viviendas e industrias (o ruinas fabriles), las discontinuidades espaciales y el peso de las configuraciones urbanas en ladera. Entre los déficits locales es bastante común la impermeabilidad, el enclavamiento, la constitución deficiente de la red arterial y los accesos.

Parece haber resultado más fácil alcanzar las metas que son responsabilidad exclusivamente pública, como la cualificación espacial: rediseño de espacios libres, adición de zonas verdes, superación de barreras topográfi-

cas. No puede decirse lo mismo de las redes de itinerarios peatonales, lastradas por la presión de los automovilistas y transportistas, debida en parte a la necesidad de soluciones más enérgicas para el estacionamiento. Han mejorado de forma sustantiva la relación con el entorno, los equipamientos, las condiciones para la socialización, y es muy destacable el papel que en las grandes operaciones desempeña la vivienda protegida, de reposición o añadida para incrementar la masa crítica de los barrios y darles mayor variedad de rentas. Aun así, es imposible negar en ciertos proyectos una componente de *marketing* político, que sobrevalora su trascendencia cuando en realidad tienen dimensiones concretas bastante más modestas, o en realidad buscan la activación inmobiliaria.

Según las condiciones de partida, la intervención puede verse limitada a las necesidades primarias, en los núcleos más deficientes. Allí, la posibilidad de mejora encuentra enseguida tope salvo aplicación de cirugía o reestructuración de edificios. Cuando los servicios y recursos básicos están cubiertos, como ocurre en algunos polígonos vitorianos, se eleva ostensiblemente el alcance de las iniciativas, en el campo de la movilidad sostenible. De ahí que exista un cierto riesgo de jerarquización entre dos clases de barrios, los que a pesar de todo perpetúan su marginación, por razones estructurales, y los que se ven más revalorizados por las obras, abriendo paso a la gentrificación con vivienda nueva o rehabilitada. A simple vista los avances mantienen una relación directamente proporcional con el rango de la ciudad y la renta de los habitantes del barrio, e inversamente proporcional al tamaño de este. Bilbao es la que aporta en términos comparativos más iniciativas, pero allí resulta más complicado obtener cambios profundos que faciliten la integración de los espacios residenciales menos acomodados. Las *shrinking cities* de su entorno (Santurtzi, Sestao) o de Gipuzkoa (Eibar) están en inferioridad de condiciones para abordar proyectos muy ambiciosos, frente a Vitoria y Donostialdea. Allí los resultados son mejores y algo más homogéneos, facilitados por la situación de partida o la propia contextura de los barrios, aunque hay excepciones. De todos modos tienen mal remedio la monotonía, masividad, dureza y falta de calidad de las construcciones desarrollistas del tipo corriente, y el estocaje precario de posguerra.

La experiencia confirma el límite que las fuerzas de mercado oponen a los cambios estructurales, especialmente si se refieren a la actividad económica. Parece fuera de duda que lo más complicado es atraer inversiones empresariales hacia determinados entornos, para lograr en ellos una mayor variedad tanto funcional como

de usos, y avanzar en el desarrollo local. Prueba de ello es el retraso en la reestructuración de muchos mercados de barrio, y la difícil concreción de las ideas para estimular el pequeño comercio. Ese factor también explica en parte, a escala mayor, la dificultad para sacar adelante algunos de los programas estrella (Otxarkoaga, Txonta), pensados para relocalizar actividades, introducir atracción, centralidad y complejidad. Pero las demoras o aplazamientos de algunos macroyectos representan mucho menos que el tupido andamiaje de los pequeños cambios, a la hora de sostener un avance progresivo hacia la sostenibilidad.

### BIBLIOGRAFÍA

- AGUADO-MORALEJO, I., C. ECHEBARRÍA y J. M. BARRUTIA (2019): «Aplicación de un análisis clúster para el estudio de la segregación social en el municipio de Bilbao», *Boletín de la AGE*, 81 (2763), pp. 1-35, DOI: <<https://doi.org/10.21138/bage.2763>>.
- ALONSO, C. (2020, 26 de diciembre): «Donostia impulsa la movilidad vertical con nuevos ascensores», *Noticias de Gipuzkoa*, <<https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/donostia/2020/12/26/nuevos-ascensores-le-dan-boton/1077865.html>>.
- ÁLVAREZ, A., y F. CAMERÍN, (2019): «La herencia del Urban Renewal en los procesos de regeneración urbana: el recorrido Renovación-Regeneración a debate», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 51 (199), pp. 5-26, <<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/articulo/view/76712>>.
- ALZOLA, M. (coord.) (2011): *Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de Euskadi*, Tecnalia Research & Innovation, documento del Gobierno Vasco núm.000374-IN-CT-11/03(V01), Bizkaia, <[https://bideoak2.euskadi.eus/2012/03/07/rp\\_vivienda/informe.pdf](https://bideoak2.euskadi.eus/2012/03/07/rp_vivienda/informe.pdf)>.
- ANTOLÍN, E, J. M. FERNÁNDEZ y E. LORENTE (2010): «Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 42 (163), pp. 67-81.
- AYUNTAMIENTO DE ERRENTERÍA (2016): *Iztietia-Ondartxo, Barrio Activo*, <<https://herribizia.errenteria.eus/es/2016/02/25/el-martes-se-celebrara-una-sesion-abierta-de-accion-a-futuro-para-el-barrio-activo-iztietia-ondartxo/>>.
- AYUNTAMIENTO DE PASAIA (2020): *Plan de Accesibilidad*, <<https://www.pasaia.eus/es/irisgarritasun-plana>>.
- AYUNTAMIENTO DE SESTAO (2019, 28 de febrero): «Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Sestao sellan un acuerdo para culminar la Regeneración Urbana de Txabarri-El Sol», <[www.sestaoberri.eus/gobierno-vasco-y-ayuntamiento-de-sestao-sellan-un-acuerdo-historico-para-culminar-la-regeneracion-urbana-de-txabarri-el-sol/](http://www.sestaoberri.eus/gobierno-vasco-y-ayuntamiento-de-sestao-sellan-un-acuerdo-historico-para-culminar-la-regeneracion-urbana-de-txabarri-el-sol/)>.
- AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (2001): *Peri 9. Área de Centralidad Zaramaga. Memoria*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/39/83/53983.pdf>>.
- (2012): *Análisis de la situación de los mercados de barrio*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/46/54/44654.pdf>>.
- (2017): *Smartencity. Proyecto de Coronación: creación de ciudades inteligentes neutras en carbono*, <[https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u559cff7e\\_151852964b0\\_7db7](https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u559cff7e_151852964b0_7db7)>.
- BELLANGER, E., A. COLLET, F. DESAGE y P. GILBERT (2018): «Rénovation Urbaine. L'espace comme remède à la question sociale ?», *Metropolitiques*, 5 de abril de 2018, <<https://www.metropolitiques.eu/Renovation-urbaine-L-espace-comme-remede-a-la-question-sociale.html>>.
- BELLET, C. (2020): «Las políticas urbanísticas municipales en España (1979-2019)», *BAGE*, 85, DOI: <<https://doi.org/10.21138/bage.2877>>.
- BERNARDO, A. (2018, 10 de mayo): «Tierras de la luna, amianto en el corazón de Altza-Donostia», *rebellion.org*, <<https://rebellion.org/docs/242319.pdf>>.
- BILBAO.EUS (2011, 11 de marzo): «El Ayuntamiento ha creado más de 1.800 plazas de aparcamiento en superficie en los últimos cuatro años», <[https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?C=BIO\\_Noticia\\_FA&cid=1279108361088&language=en&pageid=3000005580&pagename=Bilbaonet%2FBIO\\_Noticia\\_FA%2FBIO\\_Noticia](https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?C=BIO_Noticia_FA&cid=1279108361088&language=en&pageid=3000005580&pagename=Bilbaonet%2FBIO_Noticia_FA%2FBIO_Noticia)>.
- (2018a, 15 de junio): «Viviendas municipales y el Gobierno Vasco invertirán más de 7 millones de euros para la regeneración urbana y la rehabilitación de edificios en Otxarkoaga».
- (2018b, 14 de diciembre): «El Ayuntamiento de Bilbao genera espacios multiusos y potencia la singularidad de Rekalde, Deusto y San Inazio, a través de la transformación de los corazones de barrio».
- (2020): *Auzokizuna 2020. Plan de actuación compartida para Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala*, <[https://www.bilbao.eus/Bilbaolavieja/doc/plan\\_auzokizuna\\_2020.pdf](https://www.bilbao.eus/Bilbaolavieja/doc/plan_auzokizuna_2020.pdf)>.

- BILBAO. PORTAL DE TU CIUDAD (2012, 2 de mayo): «El Ayuntamiento pone en marcha el Auzokide Plana 2012-2015».
- BILBAO UDALA (2018): *Estrategia a futuro para el barrio de Errekaldeberri*.
- BILBAO URBAN & CITIES DESIGN (2021): *Finalizado con éxito el proyecto Otxarkoaga Auzo Green Factory*, <<https://www.bilbaourbandesign.org/2021/02/17/finalizado-con-exito-el-proyecto-otxarkoaga-auzo-green-factory/>>.
- BRAVO, O. (2021, 27 de febrero): «Los mercados de barrio agonizan en Vitoria», *Gasteiz Hoy*, <<https://www.gasteizhoy.com/mercados-barrios-vitoria/>>.
- CAMPOS, F., L. GARCÍA, J. LARENAS y M. SIMÓN (2013): «Regeneración Urbana en Chile y Cataluña. Análisis de estrategias en fases de diseño e implementación», *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 2(4), pp. 186-208, <<http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5515>>.
- CÁNCER, R., Y. MUÑOZ y M. RAMOS (2010): *Evaluación del Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala*, <[https://www.bilbao.eus/Bilbaolavieja/doc/3\\_2\\_evaluacion\\_plan\\_especial\\_2005\\_2009.pdf](https://www.bilbao.eus/Bilbaolavieja/doc/3_2_evaluacion_plan_especial_2005_2009.pdf)>.
- CASTRILLO, M., A. MATESANZ, D. SÁNCHEZ y A. SEVILLA (2014): «¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado», *Papeles de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*, 126, pp. 129-139.
- CERVERO, N. (2016): «Regeneración Urbana en conjuntos de viviendas protegidas: terminología, contexto actual y retos para su progreso», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 48 (189), pp. 369-382, <<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76488>>.
- y L. AGUSTÍN (2015): «Remodelación, Transformación y Rehabilitación. Tres formas de intervenir en la vivienda social del siglo XX», *Informes de la Construcción*, 67 (extra-1) m026. DOI: <<http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.049>>.
- CHÉDIAC, S. (2009): «A la maison dans mon HLM. La Résidentialisation comme dispositif de renovation urbaine», *Metropoles*, 6 de abril de 2009, DOI: <<https://doi.org/10.4000/metropoles.3775>>.
- COUCH, C., C. FRASER y S. PERCY (2003): *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell, Oxford, 234 pp.
- DEKKER, K. (2009): «Policy measures to tackle urban regeneration in early post-war neighborhoods. A reflection from the Netherlands», en D. Czischke (ed.): *Urban Regeneration in Europe: the place of Social Housing in Integrated Urban Policies*, European Social Housing Observatory, Bruselas, pp. 25-35.
- DÍAZ, C., S. VIMA-GRAU, P. RAVETLLAT y P. GARCÍA (2019): «Intervenciones de rehabilitación en grandes conjuntos habitacionales construidos durante el periodo 1950-1975», *ACE: Architecture, city and Environment*, 14 (41), pp. 11-34, DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.14.41.6538>>.
- DONOSTIA.EUS (2018): «Abierta la conexión peatonal y ciclista entre Trintxerpe y Herrera», <<https://www.donostia.eus/home.nsf/0/882E520F1370A99DC125834C0044B29F?OpenDocument&idioma=cast>>.
- (s. f.): *Altza Auzoa Egin Dezagun! ¡Hagamos barrio!*, <[https://www.donostia.eus/info/ciudadano/donostia\\_indartzen.nsf/vowebContenidosId/0C9AA99561804DB1C1257911003EC0AD/\\$File/Periodico%20Altza%20CAST.pdf](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/donostia_indartzen.nsf/vowebContenidosId/0C9AA99561804DB1C1257911003EC0AD/$File/Periodico%20Altza%20CAST.pdf)>.
- DONOSTIAKO UDALA (2015): «Auzoz Auzo. Reuniones entre Asociaciones Vecinales y Ayuntamiento. Barrio a Barrio. Altza», <[https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part\\_barrios.nsf/voWebContenidosId/608396A05ED2B7CEC1257A2F002B52BF](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part_barrios.nsf/voWebContenidosId/608396A05ED2B7CEC1257A2F002B52BF)>.
- DONZELOT, J. (dir.) (2015): *A quoi sert la renovation urbaine ?* PUF, París, 237 pp.
- DROSTE, C., C. LELEVRIER y F. WASSENBERG (2008): «Urban Regeneration in European Social Housing Areas», en K. Scanlon y C. Whitehead (eds.): *Social Housing in Europe II. A Review of policies and outcomes*, London School of Economic and Political Science, Londres, pp. 163-197.
- EAJ-PNV (2015): *Programa electoral Vitoria-Gasteiz 2015-2019*, <[www.pnvgasteiz.eus/adjuntos/pnvDocumentos/17609\\_archivo.pdf](http://www.pnvgasteiz.eus/adjuntos/pnvDocumentos/17609_archivo.pdf)>.
- EIBARKO UDALA (2016): *Plan Estratégico de Eibar*.
- (s. f.): *Mapa de la ciudad prohibida de Eibar*, <<https://www.eibar.eus/es/igualdad-andretxea/quienes-somos/proyectos/EibarHiriDebekatua.pdf>>.
- ENSESTAO.COM (2020, 14 de abril): «Dos nuevos proyectos permitirán avanzar en la regeneración de Txábarri-el Sol», <[www.ensestao.com](http://www.ensestao.com)>.
- ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANOS, ENSANCHE 21 ZABALGUEA (2017a): *Estudio socio-urbanístico. Documentación complementaria para la declaración como Área Degradada del barrio de Abetxuko, Vitoria Gasteiz*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/83/66/78366.pdf>>.
- (2017b): *Estudio socio-urbanístico. Documentación complementaria para la declaración como Área Degradada del barrio de Adurtza, Vitoria Gasteiz*,

- <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/83/67/78367.pdf>>.
- EUSKADI.EUS (2019, 20 de noviembre): «*El Plan de Regeneración del barrio de Peñascal cobra impulso con la entrega de 45 pisos para realojos y vivienda social en alquiler*», <<https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/noticia/2019/el-plan-de-regeneracion-del-barrio-de-penascal-cobra-impulso-con-la-entrega-de-45-pisos-para-realojos-y-vivienda-social-en-alquiler/>>.
- GOBIERNO VASCO, DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTE (2020): *Visor de Áreas Vulnerables de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por secciones censales*, <<https://www.geo.euskadi.eus/visor-areas-vulnerables-de-la-capv/s69-geoapps/es/>>.
- EUSKO JAURLARITZA (2018): *Plan Director de vivienda 2018-2020*, <[https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_pdv\\_2018\\_2020/es\\_def/adjuntos/PDV\\_2018\\_2020.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_pdv_2018_2020/es_def/adjuntos/PDV_2018_2020.pdf)>.
- (2019): *Estudio comercial de Vitoria-Gasteiz*, <[www.comerciovitoria.com/wp-content/uploads/2019/02/Estudio-Comercial-Vitoria-Gasteiz.pdf](http://www.comerciovitoria.com/wp-content/uploads/2019/02/Estudio-Comercial-Vitoria-Gasteiz.pdf)>.
- IKERTALDE (2018): *Plan Especial de Revitalización comercial de Errentería*, <<https://gardentasuna.errenteria.eus/es/8-proyectos-y-obras/8-1-ordenacion-urbana/plan-especial-de-revitalizacion-comercial-de-errenteria-perco/>>.
- UDALSAREA 21 (2012): *Manual de planeamiento urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al cambio climático*, <[https://issuu.com/ingurumena/docs/pub-2012-020-f-c-001\\_manual\\_de\\_plan](https://issuu.com/ingurumena/docs/pub-2012-020-f-c-001_manual_de_plan)>.
- EUSTAT. INSTITUTO VASCO DE ESTADÍSTICA (2018): *Renta Personal media de la comunidad Autónoma de Euskadi por barrio de residencia de las capitales, según tipo de renta (euros)*, <[https://www.eustat.eus/elementos/ele0006200/renta-personal-media-de-la-ca-de-euskadi-por-barrio-de-residencia-de-las-capitales-segun-tipo-de-renta-euros/tbl0006267\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/ele0006200/renta-personal-media-de-la-ca-de-euskadi-por-barrio-de-residencia-de-las-capitales-segun-tipo-de-renta-euros/tbl0006267_c.html)>.
- (2020): *Viviendas de la comunidad autónoma de Euskadi por barrios de los municipios de más de 10.000 habitantes, según tipo y características de las viviendas familiares principales*, <[https://www.eustat.eus/elementos/tbl0013625\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/tbl0013625_c.html)>.
- FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES VECINALES DE BILBAO (2019): «Propuestas-guía para la mejora de los barrios», *Hiritarrok*, 33, <[https://www.naiz.eus/media/asset\\_publics/resources/000/590/130/original/Hiritarrok\\_N\\_33\\_Abril\\_2019.pdf](https://www.naiz.eus/media/asset_publics/resources/000/590/130/original/Hiritarrok_N_33_Abril_2019.pdf)>.
- FERNÁNDEZ ARAGÓN, I., O. OCHOA y I. RUIZ (2021): «Análisis de la desigualdad urbana. Propuesta de un Índice Sintético de Vulnerabilidad Urbana Integral (ISVI) en Bilbao», *Ace, Architecture, City and Environment*, 15 (45), 9520, DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.15.45.9520>>.
- FERNÁNDEZ GARCIA, M. (2018): «Regeneración Urbana en perspectiva andaluza. Los programas ARB (1996-2012)», *Anduli, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17, pp. 67-88, DOI: <<https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.04>>.
- C. J. NAVARRO, A. R. ZAPATA y C. MATEOS (2018): «El análisis de la Desigualdad Urbana. Propuesta y validación de un índice de nivel socio-económico en áreas urbanas españolas (1991-2001)», *Empiria*, 39, pp. 49-77, DOI: <<http://dx.doi.org/10.5944/empiria.39.2018.20877>>.
- FONDO FORMACIÓN EUSKADI (2015): *Diagnóstico Participativo de Puntos Oscuros de la Comarca de Oarsoaldea*, <<http://www.pasaia.eus/documents/90521/235161/Documento+diagnostico+de+puntos+oscuros-PDF+5+Mb.pdf>>.
- GAJA, F. (2015): «La regeneración urbana en la encrucijada», *ACE: Architecture, city and Environment*, 9(27), pp. 11-26, DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.9.27.2803>>.
- GARCÍA, J. (2017): «Diseño urbano y espacios públicos en contextos de regeneración urbana inegrada. Conceptos, marco institucional y experiencias recientes», *ZARCH*, 8, pp. 214-227, DOI: <[https://doi.org/10.26754/ojs\\_Zarch/Zarch.201782157](https://doi.org/10.26754/ojs_Zarch/Zarch.201782157)>.
- GARCÍA PÉREZ, S. (2019): *Regeneración Urbana de polígonos de vivienda masiva. Criterios para la evaluación y diagnóstico de la calidad de los espacios libres* (tesis doctoral, inédita), Universidad de Zaragoza, Zaragoza.
- GARCÍA VÁZQUEZ, C., y E. VALERO RAMOS (coords.) (2016): *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*, Abada, Madrid, 376 pp.
- GARCÍA-FERRANDO, L. (2008): «Retos para un nuevo modelo de intervención en barrios: la Llei de Barris de Cataluña (2004). Cambios en las políticas de regeneración urbana», *Scripta Nova*, 270 (58), <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-58.htm>>.
- GASTEIZ HOY (2019, 1 de abril): «Errekaleor quiere tener su propio bosque», <<https://www.gasteizhoy.com/errekaleor-bosque-vitoria/>>.
- GASTEIZ ON (2018): «MerkaTuArte 2018», <<https://www.gasteizon.eus/es/eventos/item/114-merkatuarte-2018>>.



- GILBERT, P. (2018): «Comment la renovation urbaine transforme les classes populaires», *métropolitiques*, 8-11-2018, <<https://metropolitiques.eu/Comment-la-renovation-urbaine-transforme-les-classes-populaires.html>>.
- GOBIERNO VASCO. DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA (25 de abril, 2018): «El Departamento de Vivienda convertirá locales vacíos en viviendas de alquiler social», <[https://www.euskadi.eus/web01-s2ing/es/contenidos/nota\\_prensa/npetxe20180425/es\\_def/index.shtml](https://www.euskadi.eus/web01-s2ing/es/contenidos/nota_prensa/npetxe20180425/es_def/index.shtml)>.
- GONZÁLEZ, S. (2006): «Scalar Narratives in Bilbao: A Cultural Politics of Scale Approach to the Study or Urban Policy», *International journal of urban and regional research*, 30 (4), pp 836-857, DOI: <<http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00693.x>>.
- HERNÁNDEZ AJA, A., y A. SANZ (eds.) (2015): *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes y programas de regeneración urbana integrada*, Instituto Juan de Herrera, Madrid, 143 pp.
- HERNÁNDEZ AJA, A., A. MATESANZ, I. RODRÍGUEZ y C. GARCÍA (2015): «Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)», *Informes de la Construcción*, 67 (extra 1), pp. 71-85, DOI: <<https://doi.org/10.3989/ic.14.057>>.
- HERNÁNDEZ AJA, A., R. CÓRDOBA, M. ROMÁN, C. SÁNCHEZ-GUEVARA, I. RODRÍGUEZ, L. ÁLVAREZ, F. CARMONA, A. DIANA, M. GAYOSO y F. TORRES (2018): *Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios. Monografía (Informe Técnico)*, E. T. S. Arquitectura (UPM) y Ministerio de Fomento, Madrid, <[http://oa.upm.es/54607/1/1\\_Formulas%20innovadoras.pdf](http://oa.upm.es/54607/1/1_Formulas%20innovadoras.pdf)>.
- HERRI BIZIA. ERRENTERIAKO UDAL KOMUNIKABIDEA. ARCHIVE GALTZARABORDA (2019, 2 de julio): «Vivienda comunitaria para jóvenes», <<https://herribizia.errenteria.eus/es/category/barrios/galtzaraborda/>>.
- HUMAIN-LAMOURE, A. (2007): «Le quartier comme objet en géographie», en J.-Y. Authier, M. H. Bacque y F. Guérin-Pace (dirs.): *Le Quartier*, La Découverte, París, pp. 41-51).
- IREKIA EUSKO JAURLARITZA (2011, 21 de marzo): «El Gobierno Vasco ha construido 236 viviendas protegidas en la zona de Bilbao La Vieja», <<https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/5411-gobierno-vasco-construido-236-viviendas-protegidas-zona-bilbao-la-vieja>>.
- (2012, 5 de julio): «El Gobierno Vasco ha iniciado la construcción de 79 alojamientos dotacionales en Vitoria-Gasteiz», <<https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/11579-gobierno-vasco-iniciado-construccion-alojamientos-dotacionales-vitoria-gasteiz?track=1>>.
- (2016, 18 de julio): «Berriz Enpresa, el programa para tutelar la transmisión en Comercio, Hostelería y Alojamiento, consigue en seis meses las mismas cifras que en todo 2015», <<https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/33950-berriz-enpresa-programa-para-tutelar-transmision-comercio-hosteleria-alojamiento-consigue-seis-meses-las-mismas-cifras-todo-2015?track=1>>.
- (2017, 28 de noviembre): «Subvención directa de 4,3 millones a los Ayuntamientos de Donostia y Eibar para la regeneración urbana de los barrios de Txomin Enea y Txonta», <<https://www.irekia.euskadi.eus/es/news/42552>>.
- LEATHER, PH., y B. NEVIN (2012): «The Housing Market Renewal Programme: Origins, Outcomes and the Effectiveness of Public Policy Interventions in a Volatile Market», *Urban Studies*, 50 (5), pp. 856-875, DOI: <<https://doi.org/10.1177/0042098012449667>>.
- LEIOA UDAL ALDIZKARIA (2005): *Lamiako-Txopoeta, una transformación en positivo*, <[https://www.leioa.net/uploads/r3\\_leioa35.pdf](https://www.leioa.net/uploads/r3_leioa35.pdf)>.
- LEONARDO, J. J. (1989): *Estructura urbana y diferenciación residencial: el caso de Bilbao*, CIS, Madrid, 343 pp.
- LONDON ASSEMBLY. HOUSING COMMITTEE (2015): *Knock it Down or Do it up? The challenge of estate regeneration*, <[https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla\\_migrate\\_files\\_destination/KnockItDownOrDoItUp\\_0.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla_migrate_files_destination/KnockItDownOrDoItUp_0.pdf)>.
- MARTÍN-SALAS, P. (2020): *De local comercial a vivienda social. Estrategias proyectuales de reconversión*, trabajo de fin de grado, E. T. S. de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid, <[oa.upm.es/63522/1/TFG\\_Jun20\\_Martin\\_Salas\\_Lluch\\_Pablo.pdf](http://oa.upm.es/63522/1/TFG_Jun20_Martin_Salas_Lluch_Pablo.pdf)>.
- MELE, C., y L. DIAPPI (2014): «Multi criteria evaluation of urban regeneration plans for social housing neighborhoods», *Italian Journal of Regional Science*, 13 (1), pp. 23-46.
- MINISTERIO DE FOMENTO e INSTITUTO JUAN DE HERRERA (2013): *Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España*, <[habitat.aq.upm.es/bbv/](http://habitat.aq.upm.es/bbv/)>.
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT (2019): *The English Indices of Deprivation 2019. Research Report*, <<https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2019>>.

- MOYA, L. y O. DÍEZ (2012): «La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas», *Urban*, 4, pp. 113-122.
- MURUA-SILGO-QUOR y ENSANCHE 21 (2017): *Estudio socio urbanístico barrio de Ariznavarra*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/83/64/78364.pdf>>.
- (2017a): *Estudio socio-urbanístico barrio de Coronación, Vitoria Gasteiz*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/83/69/78369.pdf>>.
- (2017b): *Estudio socio-urbanístico barrio de Zaramaga, Vitoria Gasteiz*, <<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/83/72/78372.pdf>>.
- NAVARRO, C., A. ECHAVES, G. GUERRERO, C. MATEOS y M. RODRÍGUEZ (2016): *Mejorar la ciudad transformando sus barrios. Regeneración Urbana en Andalucía (1990-2015)*, Junta de Andalucía, Sevilla, 137 pp.
- NEL-LO, O. (2010): «Los retos de la Rehabilitación Urbana. Diez lecciones de la experiencia catalana», *MJS. Juventut y Societat. Màster Interuniversitari*, <<https://www2.udg.edu/Portals/3/JoventutSocietat/Text%20Nelo.pdf>>.
- NORRIS, M. (ed.) (2014): *Social Housing, disadvantage and neighborhood liveability: Ten years of change in social housing neighborhoods*, Routledge, Londres, 256 pp.
- OBSERVATORIO DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO (2018, 13 de julio): «Mapa de la Ciudad Prohibida. Bilbao», <[bbpp.observatorioviolencia.org/wp-content/uploads/2018/07/mapa\\_ciudad\\_prohibida.pdf](http://bbpp.observatorioviolencia.org/wp-content/uploads/2018/07/mapa_ciudad_prohibida.pdf)>.
- ONZUS (OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES SENSIBLE) (2013): *Dix ans du Programme National de renovation urbaine: Bilan et perspectives. Vol. 1. Rapport d'évaluation*, <<https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/134000154.pdf>>.
- PARDO, M. (2020, 9 de enero): Corazones de barrio (Bilbao), <<https://blogs.upm.es/puma/2020/01/09/corazones-de-barrio-bilbao/>>.
- PARKINSON, M. (2014): «Regeneración Urbana Integrada en 2014: nada nuevo bajo el sol y ¿qué pasa en España?», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, XVI (179), pp. 11-27.
- PASAIKO UDALA (2019): *Plan de Accesibilidad de Pasaia*, <<https://www.pasaia.eus/es/irisgarritasun-plana>>.
- ROBERTS, P., H. SYKES y R. GRANGER (2016): *Urban Regeneration*, Sage publications, Thousand Oaks, 360 pp.
- ROWLANDS, R., S. MUSTERD y R. VAN KEMPEN (eds.) (2009): *Mass Housing in Europe. Multiple Faces of Development, Change and Response*, Palgrave Macmillan, Basingtoke, 285 pp.
- RUBIO, J. (2011): «Rehabilitación Urbana en España (1984-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación», *Informes de la Construcción*, 63 (extra), pp. 5-20, DOI: <<https://doi.org/10.3989/ic.11.060>>.
- (2013): «La rehabilitación integral de algunos conjuntos urbanos de Zaragoza. Una oportunidad para el reciclaje sostenible de la ciudad», *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, XV, pp. 237-282.
- SANCHO, A. (2017, 16 de junio): «Los árboles de Zaramaga y El Pilar se readaptan a ambos barrios», *Gasteiz Hoy*, <<https://www.gasteizhoy.com/plan-arboles-zaramaga-el-pilar/>>.
- SANTURTZI BERRIAK (2010, 13 de julio): «Comienza la rehabilitación del barrio de San Juan del Rompeolas con una actuación de VPO», <<https://santurtziberrriak.blogspot.com/2010/07/es-possible-que-tu-navegador-no-permita.html>>.
- SCANLON, K., CH. WHITEHEAD y C. FERNÁNDEZ ARRIGOITIA (eds.) (2014): *Social Housing in Europe*, Wiley Blackwell, New Jersey, 465 pp.
- SESTAO BERRI (2020, 25 de enero): «Proyecto District Heating», <[www.sestaoberri.eus/proyectos/proyecto-district-heating/](http://www.sestaoberri.eus/proyectos/proyecto-district-heating/)>.
- SIMANCAS, M., R. TERMES y A. GARCÍA (2020): «Intervención en áreas turísticas del litoral. Una propuesta de homogeneización terminológica», *ACE: Architecture, city and Environment*, 15 (43), 7037, DOI: <<http://dx.doi.org/10.5821/ace.15.43.7037>>.
- TEJEDOR, J. (ed.) (2013): *Rehabilitación y Regeneración Urbana en España. Situación actual y perspectivas*, Gobierno de Aragón, Zaragoza, 319 pp.
- TOBALINA, L. (2008): *Beurko, la transformación de un barrio*, <<http://www.ezagutubarakaldo.net/wp-content/uploads/keurko.pdf>>.
- TURCU, C. (2012): «Local experiences of Urban Sustainability: Researching Housing Market Renewal interventions in three English neighborhoods», *Progress in Planning*, 78 (3), pp. 101-150, DOI: <<https://doi.org/10.1016/j.progress.2012.04.002>>.
- VAN DER GRAAF, P. F. (2009): *Out of place? Emotional Ties to the Neighbourhoods in Urban Renewal in the Netherlands and United Kingdom*, Vossiuspers-Amsterdam University Press, Amsterdam, 273 pp.
- VAN KEMPEN, R., K. DEKKER, S. HALL y I. TOSICS (2005): *Restructuring large housing estates in Europe*, Policy Press, Bristol, 392 pp.
- VERGARA, L. M., C. ROBERTSON, D. CZISCHKE, E.

- SCHLACK y R. TAPIA (eds.) (2019): *Housing and Urban Regeneration of Deprived Neighborhoods in Santiago, North-South Perspectives about Collaborative Processes*, TU Delft Open, Delft, 176 pp.
- WISESA (2018): Bolueta, <<https://www.visesa.euskadi.eus/bolueta/>>.
- WAT, P., y P. SMEETS (eds.) (2017): *Social Housing and Urban Renewal. A Cross-National Perspective*, Emerald Publishing, Bingley, 478 pp.
- WALTER-ROGG, M. (2014): «Berlin Progress Report», en C. Wildmer y D. Kübler (eds.): *Regenerating Urban Neighbourhoods in Europe. Eight Case Studies in six European Cities*, Aarau Centre for Democracy Studies, Zürich, pp. 9-27).