

Resumen. Mesa diálogo 4:

Regeneración urbana.



Esta cuarta mesa técnica de diálogo sobre el Plan General Estructural de Alicante, celebrada en el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, abordó las estrategias de regeneración urbana para la ciudad consolidada: barrios existentes, partidas rurales y entornos de actividad productiva. A continuación, se recogen las intervenciones principales y los puntos más relevantes del debate:"),

Antonio Peral, Concejal de Urbanismo.

Abre la sesión destacando que el plan apuesta por la regeneración urbana como herramienta central, con dos grandes instrumentos novedosos: las Cooperaciones de Regeneración Estratégica (CORE), que generarán unas dos mil viviendas en vacíos urbanos como Sangueta, Plaza del Mar y Casa del Mediterráneo; y las Cooperaciones de Transformación Estratégica (COTE), que reconvertirán suelos industriales obsoletos —Rabasa y Florida-Babel— para crear nuevos barrios con más de doce mil viviendas. Señala además que el plan promueve un modelo policéntrico en el que cada barrio funcione como unidad básica de convivencia con un nodo central de actividad.

Leticia Martín, Directora General del Plan General.

Presenta las estrategias de regeneración urbana, advirtiendo que actuar sobre la ciudad consolidada es mucho más complejo que planificar nuevos desarrollos. Expone seis líneas estratégicas: el modelo policéntrico —con unidades funcionales y corazones de barrio conectados a ejes verdes y transporte público—; la identificación de entornos vulnerables con intervención preferente; la regulación equilibrada del turismo; la revitalización de los núcleos históricos —Casco Antiguo, Sant Antón, Raval-Roig y Santa Faz— mediante planes especiales actualizados; las grandes operaciones de regeneración —Parque Central, Sangueta y Parque del Mar—; y las operaciones de transformación estructural —Florida-Babel con 8.600 viviendas y Rabasa con 3.700 viviendas—. Propone también los planes de barrio como instrumento operativo no urbanístico y un sistema de indicadores urbanos digitales para evaluar y priorizar intervenciones.

En partidas rurales, distingue tres tipologías —suelo urbano consolidado del plan del 87, asentamientos históricos tradicionales y edificaciones en suelo no urbanizable— con estrategias distintas para cada una. Para los APDs 16, 17, 18 y 19, propone su reversión a suelo no urbanizable y la articulación de Planes de Minimización del Impacto Territorial (PMIT) de carácter excepcional para las viviendas anteriores a 2014.

Carlos Company, Vicepresidente del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante. Moderador.

Presenta a los ponentes y organiza el debate, procurando dar cabida a todas las preguntas ciudadanas recibidas por escrito.

Esmeralda Martínez, Arquitecta y Geógrafa. Universidad de Alicante.

Valora positivamente el borrador y estructura su intervención en torno a cuatro preguntas clave. Sobre el qué, defiende que la regeneración urbana va mucho más allá de la rehabilitación de fachadas: abarca el derecho a un hábitat digno, con vivienda, espacio público, dotaciones, cohesión social, equidad y participación. Sobre el cuándo, responde que ahora, sin esperar al plan general, pues los barrios no pueden seguir deteriorándose. Sobre el cómo, destaca los planes de barrio y los planes especiales para núcleos históricos y partidas rurales como instrumentos que pueden activarse ya. Sobre el quién, señala que la regeneración solo puede hacerse con la administración y la ciudadanía como protagonistas activos, subrayando que la participación real no es una alternativa sino la única manera de hacer regeneración urbana. Concluye con una llamada a la acción al Ayuntamiento y a la resistencia organizada de la ciudadanía.

Marcial García, Representante de AECVAL.

Concibe el plan completo y bien orientado, y centra su aportación en la dimensión económica de la rehabilitación. Señala que la principal dificultad es financiera: las obras de eficiencia energética generan derramas elevadas en comunidades pequeñas, lo que requiere colaboración público-privada. Destaca que la nueva normativa europea obliga a mejorar la eficiencia energética del parque edificatorio y que hay que ponerse a trabajar sin más demora, pues muchos problemas acumulan décadas de retraso.

David Osset, Jefe de Servicio de Regeneración Urbana. Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad.

Sitúa el debate en el marco de las herramientas de financiación disponibles. Explica el giro producido en 2013 con la Ley 8/2013, que pasó de subvencionar nuevos desarrollos a priorizar la rehabilitación de la ciudad existente. Describe los programas de Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas (ARRUs) como instrumento de colaboración entre la Generalitat y los ayuntamientos, subrayando que el trabajo de gestión recae principalmente

en los municipios. Advierte que los fondos europeos vigentes finalizan en 2026 y que viene el nuevo Plan Estatal 2026-2030, en el que las ayudas estarán vinculadas a la eficiencia energética. Señala la necesidad de coordinación interadministrativa para resolver el problema de acceso a la vivienda.

Daniel Millor, Arquitecto y Coordinador del Programa Asertos. Arquitectura Sin Fronteras.

Presenta el trabajo de su programa en barrios vulnerados de Alicante —Cementerio, Carolinas, Juan XXIII, Colonia Requena, Virgen del Remedio, Ciudad de Asís— durante más de siete años. Valora positivamente las unidades funcionales y los planes de barrio como instrumentos que conectan el enfoque de arriba abajo del plan con el trabajo de base comunitaria. Expone datos alarmantes del Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana: el 76% de la población de la provincia de Alicante presenta algún tipo de vulnerabilidad urbana y el 12,95% vive en situación de vulnerabilidad integral —problemas sociodemográficos, socioeconómicos y residenciales simultáneos—. Reclama una justicia restaurativa hacia los barrios históricamente olvidados y advierte que mejorar los barrios sin garantizar vivienda asequible puede generar gentrificación. Pide espacios de participación real donde la ciudadanía tenga poder de decisión efectivo.

Almudena Nolasco, Arquitecta y Profesora. Universidad de Alicante.

Defiende que la regeneración urbana debe emerger del tejido de los barrios hacia arriba, no solo imponerse desde la estructura general. Presenta un estudio de áreas funcionales aplicado a más de 35 ciudades europeas, con resultados para Alicante que identifican un centro compacto, una primera periferia de los años 60-70 con alta vulnerabilidad y un entorno más disperso. Propone que el plan identifique mejor los ejes de barrio —calles comerciales, plazas de uso cotidiano— diferenciándolos de la red primaria, pues son la escala real de la regeneración. Alerta sobre el cierre de comercio de proximidad y los cambios de uso a vivienda en esos ejes, que rompen la vida de barrio de forma difícilmente reversible. Propone el gemelo digital como herramienta de monitorización continua y defiende que identificar ejes y centralidades en el plan es condición necesaria para poder acceder a financiación europea.

Turno de preguntas y debate.

La presidenta de la Asociación de Vecinos de Sangueta, exige el cumplimiento de la sentencia firme del TSJ de 2022 que obliga a ordenar el ámbito. **Leticia Martín** responde que el Ayuntamiento está trabajando en un concurso de ideas, dado que Sangueta es el entorno urbanísticamente más frágil de la ciudad y requiere una intervención de excelencia.

Desde la Asociación Unir Alacant pregunta cómo se van a aplicar los tres procesos identificados por Olcina —cambio climático, envejecimiento e inmigración— a la

regeneración urbana ya existente. **Esmeralda Martínez y Leticia Martín**, responden que los planes de barrio son el instrumento adecuado para tratar estas cuestiones a escala pormenorizada, ya que cada barrio tiene una realidad distinta que no puede abordarse con criterios uniformes.

La Asociación de Vecinos de San Gabriel propone ceder suelo a Aludium para reubicar su actividad de fundición de aluminio y residuos, incompatible con el frente litoral. **Leticia Martín** confirma que se abordará en la mesa de actividad económica.

Una ciudadana pregunta si la perspectiva de género y la eficiencia energética pueden quedar fuera del plan por presión política. **Esmeralda Martínez y Leticia Martín**, responden que son obligaciones legales recogidas en la LOTUP y que el plan las incorporará de manera decidida.

Vecinos de partidas rurales—La Alcoraya, El Moralet, Cañada del Fenollar— denuncian décadas de abandono, falta de servicios, suelos en situación irregular y el efecto llamada generado por inmobiliarias que vendieron viviendas en APDs prometiendo su regularización. Plantean la situación de salud mental derivada de la incertidumbre sobre sus viviendas. **Leticia Martín** reitera que las APDs 16-19 se reclasificarán como suelo no urbanizable y que los PMIT permitirán, de forma excepcional, la minimización del impacto para viviendas anteriores a 2014, pero no suponen una regularización genérica.

Una vecina alerta sobre la incongruencia de permitir densificaciones en suelos SR2/SR1 sin prever parques inundables en zonas con riesgo de inundación. **David Osset** reconoce el problema estructural de la ciudad dispersa y señala que la ciudad compacta es la única forma sostenible de vivir.