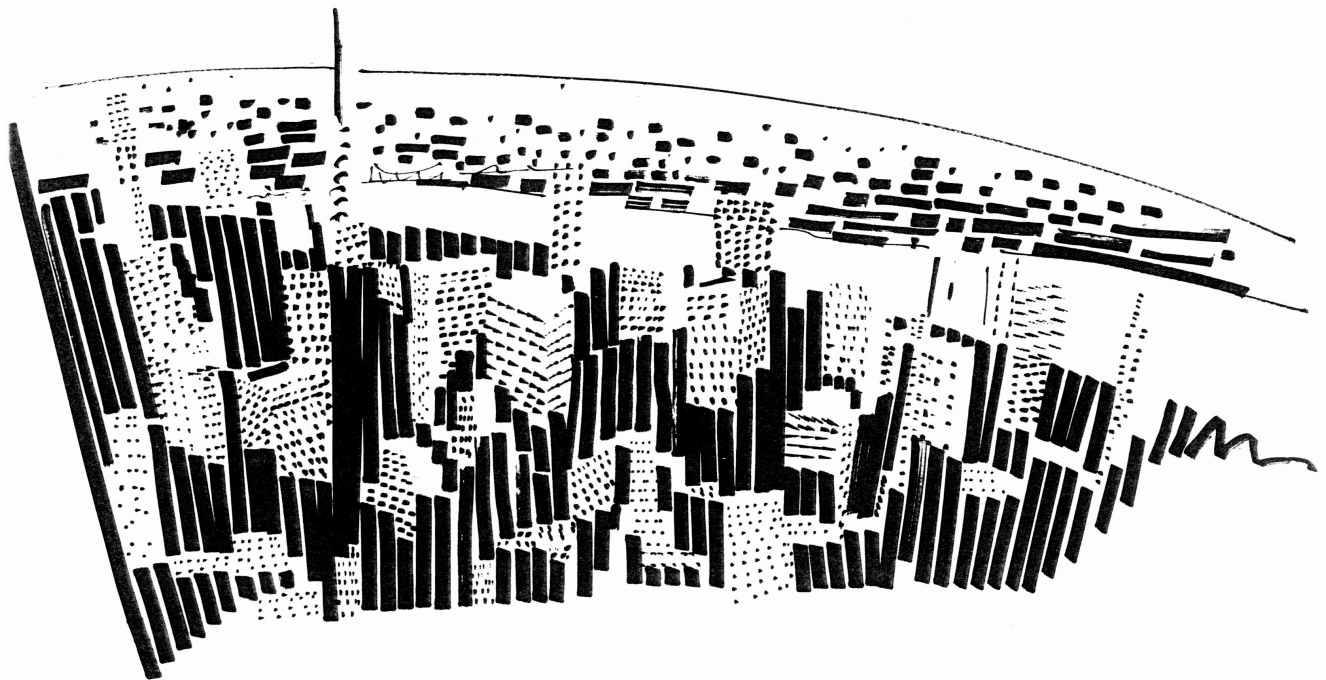


1. TÍTULO

Producir vivienda asequible en la ciudad consolidada: instrumentos urbanísticos, procesos de gestión urbana y dimensión social en Nueva York y su transferencia a municipios españoles.

Estructura urbana y densidad en Nueva York. Interpretación gráfica de la ciudad consolidada.



Representación abstracta de la ciudad como sistema denso y estratificado, donde la superposición de tejidos y escalas configura un entorno especialmente relevante para el estudio de la vivienda asequible.

2. RESUMEN

La creciente dificultad de acceso a la vivienda en las ciudades contemporáneas ha evidenciado las limitaciones de los instrumentos urbanísticos tradicionales para intervenir eficazmente en el mercado urbano, especialmente en contextos consolidados. Este fenómeno no solo plantea un problema económico, sino que incorpora una dimensión social y ética vinculada al derecho a la ciudad, la equidad urbana y la permanencia de la población en sus entornos habituales.

En este escenario, resulta necesario explorar mecanismos de actuación más flexibles que permitan a la administración pública activar la producción de vivienda asequible, integrando criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y calidad espacial, así como la incorporación de espacios abiertos y su relación con el entorno natural.

La ciudad de Nueva York constituye un laboratorio de referencia internacional en el desarrollo de políticas urbanas orientadas a la generación de vivienda asequible, mediante la combinación de herramientas de planificación, procesos de negociación público-privada y programas específicos de intervención municipal.

La presente investigación propone analizar los instrumentos urbanísticos y los procesos de gestión urbana implementados en Nueva York para producir vivienda asequible en la ciudad consolidada, incorporando una perspectiva social que permita evaluar su impacto en la cohesión urbana. El objetivo es identificar estrategias transferibles al conjunto de municipios españoles, contribuyendo a reforzar la capacidad de intervención de las administraciones públicas en la producción de ciudad más equitativa, inclusiva y sostenible.

Como sugiere la representación gráfica inicial, la ciudad contemporánea puede entenderse como un sistema denso y estratificado, en el que la vivienda se inserta como una pieza fundamental en la organización del espacio urbano.

3. CONTEXTO Y RELEVANCIA

Las ciudades contemporáneas afrontan una creciente dificultad para garantizar el acceso a la vivienda asequible, especialmente en los tejidos urbanos consolidados donde la disponibilidad de suelo es limitada y los procesos de transformación urbana están condicionados por dinámicas complejas de mercado. En este contexto, el incremento de los precios del suelo y de la vivienda ha superado la capacidad de respuesta de los instrumentos urbanísticos tradicionales, generando situaciones de tensión que afectan directamente a la cohesión social y al equilibrio urbano.

Más allá de su dimensión económica, el acceso a la vivienda constituye una cuestión central desde el punto de vista social y ético, en tanto que condiciona el ejercicio efectivo del derecho a la ciudad y la permanencia de la población en sus entornos habituales. La dificultad para acceder a una vivienda asequible incide directamente en procesos de desplazamiento, segregación socioespacial y pérdida de diversidad urbana, afectando especialmente a los colectivos más vulnerables.

En este contexto, la vivienda asequible debe entenderse como una infraestructura social que, además de responder a criterios económicos, incorpore condiciones de calidad espacial, sostenibilidad y relación con el entorno. Esto implica considerar modelos residenciales de consumo energético reducido o nulo, con presencia de espacios abiertos y capacidad de adaptación a diferentes formas de habitar. En este sentido, el concepto de "asequible" se entiende no solo como una condición

económica, sino como la capacidad real de acceso a la vivienda en términos espaciales, sociales y urbanos.

El modelo urbanístico basado en el planeamiento normativo, característico del contexto español, ha mostrado importantes limitaciones para intervenir de forma ágil y eficaz en estos procesos. La rigidez de los instrumentos de planificación y la dificultad para adaptarse a condiciones cambiantes han reducido la capacidad de las administraciones públicas para incidir en la producción de vivienda asequible dentro de la ciudad existente.

Frente a esta situación, diversas ciudades han desarrollado enfoques más flexibles basados en la combinación de herramientas de planificación, mecanismos de gestión urbana y procesos de negociación entre actores públicos y privados. Estos modelos permiten activar transformaciones urbanas en contextos complejos, incorporando la vivienda asequible no solo como un objetivo cuantitativo, sino como un elemento clave para garantizar la equidad urbana, la cohesión social y la integración multicultural.

En este marco, Nueva York se presenta como un caso especialmente relevante por la diversidad y complejidad de los instrumentos utilizados para intervenir en el mercado urbano. La ciudad ha desarrollado un conjunto de estrategias que combinan planificación, regulación y gestión, configurando un modelo de intervención urbana basado en procesos de decisión flexibles, adaptativos y de carácter casuístico.

El análisis de estos instrumentos y procesos ofrece una oportunidad para identificar mecanismos transferibles al contexto español, especialmente en municipios de tamaño medio, donde la optimización del espacio en tramas urbanas densificadas resulta fundamental y donde la dimensión social del acceso a la vivienda es igualmente crítica.

4. MARCO TEÓRICO Y ANTECEDENTES

La producción de vivienda asequible en la ciudad contemporánea se sitúa en la intersección entre planificación urbana, políticas públicas y dinámicas de mercado. En las últimas décadas, diversos enfoques han cuestionado la capacidad del planeamiento tradicional para responder a contextos urbanos complejos, proponiendo modelos más flexibles basados en la gestión activa del suelo y la intervención pública en los procesos de desarrollo urbano.

Conceptos como el derecho a la ciudad, la justicia espacial o la equidad urbana han adquirido una creciente relevancia en el debate disciplinar, subrayando la necesidad de incorporar la dimensión social en las políticas urbanas. En este sentido, la vivienda se entiende como una infraestructura social que articula relaciones urbanas, económicas y culturales.

Asimismo, la evolución de los modelos residenciales introduce la necesidad de considerar viviendas flexibles y cambiantes, capaces de adaptarse a transformaciones sociales y económicas, incorporando cierto grado de autonomía y permitiendo la gestión de programas específicos en el tiempo. En este sentido, se analizarán modelos residenciales capaces de adaptarse a ciclos de uso cambiantes, incorporando estrategias de flexibilidad tipológica y autonomía funcional que permitan optimizar el rendimiento del espacio en contextos urbanos densificados.

La redensificación de la trama urbana existente se plantea como una oportunidad para incorporar nuevos usos y activar dinámicas urbanas latentes. Intervenciones

como las desarrolladas en áreas como el Soho en Nueva York evidencian la capacidad de determinados procesos de transformación para reinterpretar tejidos urbanos consolidados, introduciendo nuevos programas residenciales, culturales y productivos que contribuyen a revitalizar tanto el espacio físico como la estructura social.

5. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

Hipótesis

La producción de vivienda asequible en la ciudad consolidada depende de la capacidad de las administraciones públicas para implementar instrumentos flexibles de intervención urbana que integren la dimensión social, la adaptabilidad residencial y la optimización del espacio en contextos densificados.

Objetivo general

Analizar los instrumentos urbanísticos y los procesos de gestión urbana utilizados en Nueva York para la producción de vivienda asequible, evaluando su dimensión social y su posible transferencia al conjunto de municipios españoles.

Nueva York se configura como un crisol de culturas y un referente en procesos de integración social y diversidad urbana, así como un contexto pionero en la reactivación de tejidos urbanos mediante la introducción de nuevos usos en edificios y barrios consolidados.

En este sentido, la investigación plantea no solo el análisis de instrumentos urbanísticos, sino también la identificación de iniciativas capaces de generar procesos de revitalización urbana con impacto social. El objetivo es trasladar estrategias consolidadas en Nueva York al contexto español, de modo que las intervenciones urbanísticas no solo actúen sobre la forma física de la ciudad, sino que funcionen como herramientas para el intercambio cultural, profesional, generacional y social.

De este modo, la producción de vivienda asequible se entiende como un mecanismo capaz de activar dinámicas urbanas complejas, contribuyendo a la construcción de una trama social más integrada, diversa y cohesionada.

Objetivos específicos

- Identificar instrumentos urbanísticos aplicados a vivienda asequible
- Analizar modelos de gobernanza y toma de decisiones
- Evaluar la dimensión social y multicultural
- Estudiar modelos residenciales adaptables y cambiantes
- Analizar la optimización del espacio urbano en contextos densificados
- Proponer estrategias transferibles a municipios españoles

6. METODOLOGÍA

La investigación se desarrollará mediante una metodología mixta que combine análisis teórico y trabajo de campo.

- Análisis documental de normativa urbanística y políticas públicas

- Estudio de casos de intervención urbana en Nueva York. Se prestará especial atención a instrumentos específicos desarrollados en Nueva York, como los programas de *inclusionary housing*, los procesos de *rezoning* y los mecanismos de negociación vinculados a incentivos urbanísticos, que permiten incorporar vivienda asequible en procesos de transformación urbana.
- Trabajo de campo mediante visitas y análisis urbano
- Entrevistas con técnicos y expertos en planificación y gestión urbana
- Análisis institucional de organismos como el Department of City Planning y el Housing Preservation and Development
- Comparación con el sistema urbanístico español

Se incorporará asimismo el análisis de proyectos e intervenciones concretas que funcionen como espacios de intercambio urbano, así como el estudio de los diferentes modelos de financiación que hacen posible su desarrollo.

La investigación incluirá también el análisis de modelos de gobernanza flexible, capaces de articular procesos de toma de decisiones adaptativos y de carácter casuístico, fundamentales para la implementación de propuestas urbanas innovadoras en contextos complejos.

De forma complementaria, se incorporarán elementos gráficos —diagramas, esquemas y representaciones urbanas— que permitan describir y comunicar los avances del proyecto de investigación, reforzando su dimensión analítica y propositiva.

El dibujo se incorpora como herramienta de análisis urbano, permitiendo interpretar la estructura, densidad y complejidad de la ciudad mediante representaciones gráficas propias. Estas lecturas visuales complementan el análisis teórico y contribuyen a una comprensión más profunda de los procesos urbanos, especialmente en contextos de alta densidad como Nueva York.

7. CASOS DE ESTUDIO

Se seleccionarán casos representativos que permitan analizar distintas estrategias de intervención en la ciudad consolidada, abordando tanto instrumentos urbanísticos como procesos de transformación urbana y su impacto en la producción de vivienda asequible.

Entre los casos de estudio se incluyen:

Programas de *inclusionary housing*, como instrumento clave en la política urbana de Nueva York, que permite incorporar vivienda asequible en desarrollos residenciales mediante mecanismos de incentivo y regulación, favoreciendo la mezcla social y la integración urbana.

Procesos de *rezoning* en áreas como Williamsburg y Greenpoint (Brooklyn), que ejemplifican la transformación de antiguos tejidos industriales en entornos residenciales de alta densidad. Estos casos permiten analizar el papel del planeamiento en la generación de nueva vivienda, así como sus efectos en términos de gentrificación, desplazamiento y reconfiguración social.

Intervenciones residenciales como Via Verde (Bronx), que integran vivienda asequible, sostenibilidad ambiental y espacios abiertos, constituyendo un modelo relevante para el estudio de nuevas tipologías residenciales vinculadas a la calidad de vida urbana y la salud.

Procesos de transformación en tejidos urbanos consolidados como el Soho (Manhattan), donde la adaptación de edificios existentes a nuevos usos pone de manifiesto el potencial del *adaptive reuse* como herramienta para la reactivación urbana, así como las tensiones derivadas de la presión inmobiliaria y los cambios en la regulación.

Cada uno de estos casos permitirá analizar la relación entre instrumentos urbanísticos, modelos de gestión y resultados urbanos, incorporando tanto su dimensión física como su impacto social, con el objetivo de identificar estrategias aplicables al contexto español.

Asimismo, cada caso de estudio se acompañará de una interpretación gráfica que permita sintetizar la estructura urbana, los procesos de transformación y las relaciones espaciales presentes en cada intervención.

8. TRANSFERENCIA AL CONTEXTO ESPAÑOL

La investigación incorpora una dimensión aplicada orientada a su transferencia al conjunto de municipios españoles, con especial atención a las ciudades de tamaño medio. Estos contextos urbanos, caracterizados por limitaciones en recursos técnicos y capacidad de gestión, representan un ámbito clave para la implementación de políticas de vivienda asequible.

Se analizará la adaptación de instrumentos urbanísticos y modelos de gestión que permitan una intervención más flexible, optimizando el uso del espacio urbano, incorporando criterios sociales y mejorando la capacidad de respuesta de las administraciones públicas.

Se incorporará el desarrollo de un modelo de evaluación que permita medir los resultados de las estrategias analizadas, mediante indicadores cuantificables vinculados tanto a la producción de vivienda como a su impacto social y urbano.

Como resultado final, se elaborará un documento de síntesis que recoja las conclusiones de la investigación y funcione como marco operativo para la aplicación de estas estrategias en el contexto español.

Asimismo, se plantea la posibilidad de establecer una agenda de seguimiento a medio plazo (2028–2030) que permita evaluar la implementación real de alguna de las estrategias propuestas en un municipio español, analizando su evolución y capacidad de adaptación en el tiempo.

9. PLAN DE TRABAJO

La investigación se desarrollará a lo largo de seis meses mediante una planificación estructurada en fases que combinan análisis teórico, trabajo de campo y elaboración de resultados, garantizando la coherencia entre el estudio del caso de Nueva York y su transferencia al contexto español.

Mes 1. Definición y marco de trabajo

Revisión bibliográfica y normativa, consolidación del marco teórico y definición precisa de los casos de estudio. Identificación de instituciones clave y establecimiento de primeros contactos para el desarrollo del trabajo de campo.

Mes 2. Análisis urbano y selección de casos

Estudio detallado de los instrumentos urbanísticos aplicados en Nueva York, con especial atención a aquellos vinculados a la producción de vivienda asequible. Selección y análisis preliminar de casos de estudio representativos en distintos contextos urbanos.

Mes 3. Trabajo de campo

Visitas a áreas de intervención y análisis directo de los tejidos urbanos. Evaluación de la relación entre densidad, forma urbana, espacios abiertos y modelos residenciales, prestando especial atención a la integración social y la diversidad urbana.

Mes 4. Entrevistas y análisis institucional

Realización de entrevistas con técnicos, urbanistas y agentes implicados en los procesos de planificación y gestión urbana. Estudio de modelos de gobernanza, procesos de toma de decisiones y mecanismos de gestión casuística aplicados en la producción de vivienda asequible.

Mes 5. Análisis comparado y transferencia

Comparación entre los instrumentos y procesos analizados en Nueva York y el sistema urbanístico español. Evaluación de su viabilidad de adaptación a distintos contextos municipales, con especial atención a la optimización del espacio urbano, la flexibilidad normativa y la integración de criterios sociales.

Mes 6. Síntesis y elaboración de resultados

Redacción final de la investigación, elaboración de conclusiones y definición de un conjunto de estrategias y recomendaciones aplicables al contexto español. Desarrollo de un marco de referencia que permita orientar la intervención de las administraciones públicas en la producción de vivienda asequible en la ciudad consolidada.

10. RESULTADOS ESPERADOS

- Análisis comparado de instrumentos urbanísticos
- Evaluación de su impacto social
- Identificación de estrategias transferibles
- Elaboración de un marco operativo aplicable a municipios españoles
- Contribución al debate sobre vivienda, equidad urbana y gestión pública
- Definición de criterios de evaluación para la medición del impacto urbano y social de las intervenciones
- Propuesta de modelos de gobernanza adaptativa aplicables al contexto municipal.
- Se plantea asimismo la realización de una exposición itinerante basada en los dibujos y representaciones gráficas desarrolladas durante la investigación. Esta exposición, concebida como una herramienta de difusión y transferencia del conocimiento, podrá itinerar por distintos Colegios de Arquitectos en España, con el objetivo de acercar los resultados del estudio a profesionales, instituciones y ciudadanía. La exposición permitirá traducir los contenidos técnicos de la investigación a un lenguaje visual accesible, facilitando la comprensión de los procesos urbanos analizados y reforzando la dimensión social del proyecto.
- De forma complementaria, se plantea la elaboración de una pieza audiovisual basada en los dibujos y representaciones desarrolladas durante la investigación. Este material permitirá sintetizar y comunicar los principales

contenidos del proyecto a través de un lenguaje visual dinámico, facilitando su difusión y comprensión por parte de públicos diversos.

La investigación se plantea como una herramienta para repensar el papel de la administración pública en la producción de ciudad, incorporando la vivienda asequible como una infraestructura esencial para garantizar la equidad urbana, la cohesión social y la sostenibilidad, entendida como la capacidad de la ciudad para integrar diversidad, adaptarse al cambio y mantener su vitalidad en el tiempo.



Manuel Contreras Sampayo

Arquitecto

