

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

DING Shouyi, HU Min, XIAO Yue, LIU Xiaoyu, CHEN Tianyu, YU Fengyao

Resumen: A medida que se vuelven insostenibles el modelo de renovación urbana basado en la demolición y reconstrucción impulsada por el desarrollo inmobiliario, así como el modelo de rehabilitación dependiente de la inversión fiscal gubernamental, el modelo de renovación autónoma promovida por los residentes en las ciudades históricas vuelve a recibir atención. Al revisar su trayectoria, este artículo sostiene que dicho modelo ha sido, durante largo tiempo, la vía principal de protección y renovación de las ciudades históricas. Analiza los obstáculos institucionales y sus causas en cuatro ámbitos: los procedimientos de aprobación de proyectos, la gestión de la distribución de beneficios, la compatibilidad de las normas técnicas y el registro de las modificaciones de los derechos de propiedad. Propone reconstruir un modelo sostenible de «construcción/rehabilitación autónoma bajo planificación unificada» y plantea un marco de optimización institucional que incluye clarificar los requisitos de autorización administrativa, definir las garantías mínimas y los límites de gestión de las plusvalías, ajustar las normas aplicables de construcción y aceptación, y racionalizar los procedimientos de reconfiguración y registro de derechos. Por último, examina las relaciones entre este modelo, las finanzas basadas en el suelo y la gobernanza social de base, y esboza perspectivas de política pública para la renovación de las ciudades históricas.

Palabras clave: ciudad histórica; renovación autónoma; marco institucional; normas técnicas; gobernanza de base

Clasificación de la Biblioteca China: TU984; Código documental: A

DOI: 10.16361/j.upf.202501011; N.º de artículo: 1000-3363(2025)01-0078-08

Presentación de los autores: DING Shouyi, director de la sucursal de Beijing e ingeniero sénior, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd. Correo electrónico: 200822816@qq.com; HU Min, director de la División de Protección de Ciudades Históricas, Departamento de Eficiencia Energética de los Edificios y Ciencia y Tecnología, Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural, planificador sénior de nivel profesor; autor de correspondencia. Correo electrónico: 13520269459@163.com; XIAO Yue, planificador e ingeniero, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; LIU Xiaoyu, planificador e ingeniero, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; CHEN Tianyu, planificador e ingeniero, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; YU Fengyao, planificador e ingeniero sénior, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.

Financiación: Programa Nacional Clave de I+D de China, «Métodos y sistema técnico para la protección y renovación de barrios históricos y culturales (tecnologías de utilización integral y demostración para barrios históricos y culturales)» (proyecto n.º 2022YEC3803505); proyecto subvencionado por el presupuesto central, «Investigación sobre el sistema de protección de ciudades y barrios históricos y culturales» (proyecto n.º 202405000106); apoyo financiero de política pública, «Investigación sobre el sistema de protección del patrimonio histórico y cultural» (proyecto n.º 202405000107); proyecto de investigación del Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd., «Estrategias de inversión y financiación para la protección y renovación de barrios históricos y culturales basadas en la operación a largo plazo» (proyecto n.º RDI2230202072).

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

En el contexto de la reestructuración del mercado inmobiliario chino y de la creciente presión sobre las finanzas locales, el modelo de renovación mediante demolición y reconstrucción dominado por el desarrollo inmobiliario, así como el modelo de rehabilitación financiado por el gobierno, afrontan desafíos cada vez mayores[1]. La cuestión de cómo las ciudades históricas^① pueden equilibrar protección y desarrollo e identificar un modelo sostenible de protección y renovación se ha convertido en un tema clave para su revitalización.

En sentido amplio, las ciudades históricas comprenden ciudades y poblados con valor histórico y humanístico; el concepto supera las categorías jurídicas de ciudades históricas y culturales y presenta mayor amplitud y generalidad espacial. Los modelos anteriores, apoyados en demoliciones y reconstrucciones a gran escala impulsadas por el capital o en operaciones asumidas íntegramente por el gobierno, ven cuestionada su sostenibilidad en términos de uso eficiente de los recursos, equidad social y protección del patrimonio histórico y cultural. Si esos modelos dejan de ser sostenibles, ¿existe una tercera vía adecuada para las ciudades históricas, capaz de responder a los desafíos del desarrollo sobre el stock existente y, al mismo tiempo, equilibrar protección y desarrollo? El modelo de renovación autónoma centrado en los residentes muestra ventajas crecientes, dado que los propietarios —los propios residentes— manifiestan alta autonomía tanto en la expresión de su voluntad de renovación como en la aportación financiera.

En el contexto actual de protección y renovación de pequeña escala y progresivas de las ciudades históricas, la renovación autónoma por los residentes, que fue la vía dominante antes de la fundación de la Nueva China, vuelve a demostrar su aplicabilidad. Guangzhou[2], Hangzhou[3], Nanjing[4] y otras ciudades han acumulado experiencias útiles. Sin embargo, esta vía sigue enfrentando obstáculos en la aprobación de proyectos, la distribución de beneficios, la compatibilidad de normas técnicas y la modificación de derechos de propiedad. Este artículo analiza esos problemas desde sus bases institucionales y causales, y propone vías de solución.

1 Fundamentos teóricos y exploraciones prácticas

1.1 La renovación autónoma responde a las exigencias del Estado de derecho social y de la protección-renovación de las ciudades históricas

1.1.1 Perspectiva de gobernanza social: la renovación autónoma favorece la continuidad de las redes comunitarias y del contexto cultural

Las redes sociales estables constituyen la fuerza organizativa que sostiene la persistencia de las ciudades históricas. Una comunidad residencial no es una acumulación material inmutable, sino una manifestación viva de redes sociales entrelazadas con el espíritu del lugar[5], que le infunden vitalidad y profundidad y le permiten evolucionar y perfeccionarse de manera continua[6]. En la práctica de la renovación urbana, frente a los modelos de demolición-reconstrucción dominados por el desarrollo inmobiliario y de transformación impulsada por la inversión gubernamental —modelos de gran escala, objetivo único, centrados en el espacio físico y poco atentos a la historia y la cultura, que tienden a destruir las redes de relaciones sociales—, la renovación autónoma adopta modos «autónomos», «progresivos y de pequeña escala» y de «acupuntura urbana», contribuyendo a mantener redes sociales estables y a prolongar el contexto histórico y cultural[7].

Hasta el momento, la renovación autónoma ha generado resultados teóricos abundantes y profundos en materia de equidad social[8], composición de redes sociales[9] y otros temas. No obstante, en el plano de la gobernanza práctica, los estudios se concentran sobre todo en síntesis de casos individuales y en la exploración de mecanismos de intereses[10]. La investigación sobre el mecanismo global de gobernanza social propio de este modo de renovación sigue siendo limitada, y

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

las respuestas a problemas prácticos recurrentes —como los procedimientos de renovación y el diseño de normas— aún resultan insuficientes.

1.1.2 Perspectiva jurídica: los residentes poseen el derecho a renovar y mejorar sus propias viviendas

La Constitución y las leyes chinas no establecen de forma directa que «los residentes tengan derecho a realizar una renovación autónoma», pero pueden encontrarse fundamentos en las leyes, reglamentos y documentos de política pertinentes. El artículo 241 del Código Civil de la República Popular China dispone que «el propietario tiene derecho a constituir derechos reales de usufructo y derechos reales de garantía sobre sus bienes inmuebles o muebles»; el artículo 272 establece que «los propietarios gozan, sobre las partes privativas de su edificio, de los derechos de posesión, uso, obtención de beneficios y disposición». Por tanto, conforme al Código Civil, los residentes, como propietarios de los edificios, poseen esos derechos sobre sus viviendas; pueden transformarlas y mejorarlas, participar en la toma de decisiones y salvaguardar sus derechos e intereses legítimos, que el gobierno debe apoyar y garantizar.

Aunque Guangzhou[11], Hangzhou[2], Nanjing[3], Shanghai[12] y otras ciudades han emitido documentos de política local con orientaciones para la renovación autónoma de antiguos barrios residenciales, la legislación nacional no define de manera unificada el alcance de esos derechos[13]. Persisten vacíos en cuanto al ámbito de los derechos de renovación, los objetos de renovación y otros aspectos.

1.1.3 Perspectiva de protección de las ciudades históricas: promover una renovación «de pequeña escala y progresiva»

Las ciudades históricas se diferencian de las ciudades ordinarias: en los procesos de renovación urbana deben prestar mayor atención a la transmisión y protección de la cultura. Los residentes tienen necesidades y motivaciones directas para mejorar su entorno habitacional[14] y desempeñan un papel rector en el proceso[15]; son, a la vez, generadores de demanda y agentes de respuesta. Mediante intervenciones de pequeña escala y progresivas es posible identificar con precisión y conservar los elementos históricos y símbolos culturales de la ciudad, evitando el daño ocasionado por demoliciones y reconstrucciones masivas. Sus acciones de renovación autónoma se asemejan más a un «pulido» del entorno de vida, impregnado de afecto e inteligencia. Por ello, la renovación autónoma de los residentes es una vía eficaz para promover una renovación «de pequeña escala y progresiva» y contribuye a proteger y transmitir la historia y la cultura urbanas.

1.2 Experiencias y límites de la renovación autónoma en China

En el proceso de renovación de las ciudades históricas chinas se han explorado formas concentradas de planificación unificada y construcción autónoma, como las reconstrucciones posteriores a desastres en Shangri-La, Yunnan, y Yushu, Qinghai. La antigua ciudad de Dukezong, en Shangri-La, adoptó un sistema de orientación de tres niveles —«reglamento de parcela + ejemplos arquitectónicos + manual de construcción para residentes»[16]— que aclaró los principios de reconstrucción y elevó la eficiencia y la calidad. En el poblado de Jiegu, en Yushu, se introdujo el procedimiento participativo de los «cinco sellos de mano»[17], que permitió a los residentes intervenir en todo el proceso de reconstrucción y restablecer rápidamente infraestructuras y viviendas. Sin embargo, estas estrategias de reconstrucción posdesastre se centraron en la respuesta y recuperación rápidas, sin integrarse plenamente en el sistema vigente de planificación, construcción y gestión urbanas.

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

En los últimos años han surgido numerosas prácticas de renovación autónoma en el ámbito de la renovación urbana china. El proyecto del n.º 2 de la calle Jiqun, en Guangzhou, aceleró la reconstrucción de viviendas peligrosas mediante autofinanciación y autoconstrucción de los residentes; el proyecto del nuevo pueblo de la Universidad Tecnológica de Zhejiang, en Hangzhou, fue financiado directamente por los residentes, formando un modelo diversificado en el que intervienen gobierno, residentes y mercado; el proyecto del n.º 39 de la calle Madao, en el barrio Xiaoxihu de Nanjing, realizó una renovación autónoma con inversión de los propietarios. Estas prácticas enfatizan la autonomía de los residentes y logran la autorrenovación comunitaria mediante la participación compartida y la coordinación de múltiples actores, aunque también revelan políticas fragmentadas y mecanismos organizativos incompletos[18].

De cara al futuro, China debe establecer un marco general y un diseño de alto nivel para la renovación autónoma centrada en los residentes, impulsar el desarrollo sostenible de esas prácticas y realizar, en la renovación de las ciudades históricas, tanto la transmisión cultural como el aumento de la vitalidad comunitaria.

1.3 Síntesis: volver al modelo de renovación autónoma de los residentes es una medida clave para aplicar un «mecanismo duradero de protección y mejora centrado en los residentes»

En el simposio de 2023 sobre protección y transmisión del patrimonio cultural, el camarada Cai Qi propuso «establecer un mecanismo duradero de protección y mejora centrado en los residentes». Esta orientación es crucial para la gobernanza de la protección y renovación de las ciudades históricas. Actualmente es necesario pasar de la ejecución descendente de objetivos propia del período de expansión incremental a la gestión y orientación de actores de construcción dispersos en el período de desarrollo sobre el stock existente. Una revisión de la teoría y la práctica muestra que todavía no se ha establecido un mecanismo de protección y mejora verdaderamente centrado en los residentes, sostenible y de largo plazo; por ello, la exploración del modelo de renovación autónoma posee gran valor académico y relevancia práctica.

2 Evolución de la renovación autónoma de los residentes en las ciudades históricas

Los modelos de protección y renovación de las ciudades históricas, influidos por el entorno socioeconómico, son producto de una evolución continua. Incluyen la renovación autónoma, la renovación dirigida por el capital y la renovación dirigida por el gobierno, entre otros. El modo principal ha sido la renovación autónoma, que ha mantenido con los demás una relación de avance y retroceso, entrelazamiento y complementariedad, con rasgos propios de cada etapa. Según si la renovación autónoma ocupa o no una posición dominante, su desarrollo puede dividirse en cinco fases (Fig.1).

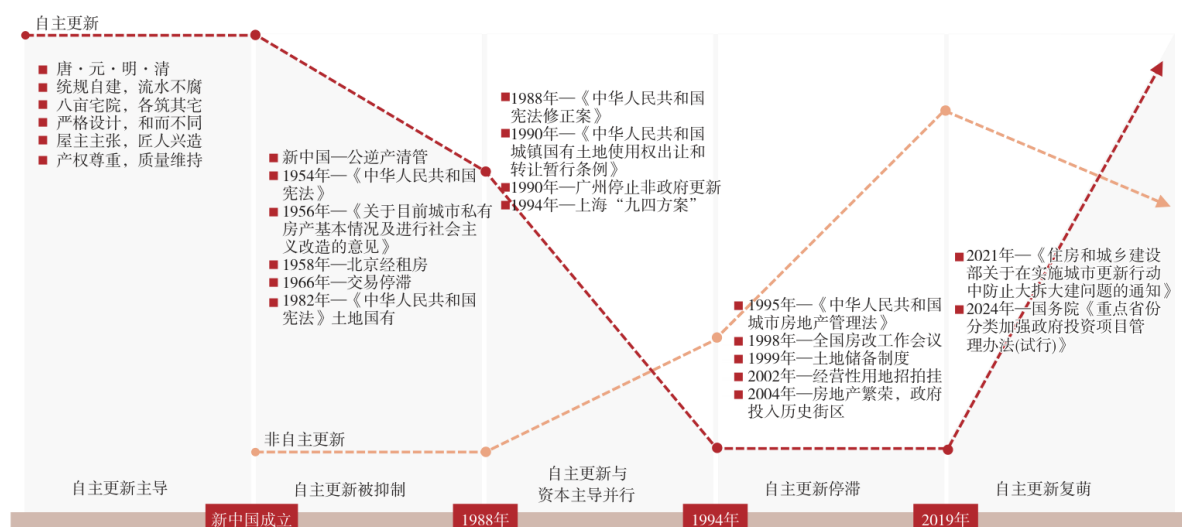


Fig.1 Esquema de las etapas de desarrollo de los modelos de renovación autónoma

2.1 Fase de predominio del modelo de renovación autónoma (antes de la fundación de la Nueva China)

La renovación autónoma por los residentes ha sido siempre la vía principal de protección y renovación de las ciudades históricas. Desde la Antigüedad, las leyes establecieron claramente que, bajo normas de construcción unificadas[19], debía «permitirse al pueblo construir sus viviendas»[20], respetando plenamente los derechos de propiedad de los residentes[21] y sus preferencias de construcción, y creando mecanismos de transacción eficaces[22]. Así, las viviendas pudieron mantenerse de forma continua gracias a la fuerza conjunta de los residentes y del mercado, configurando un mecanismo de crecimiento basado en planificación unificada, construcción autónoma y renovación constante[23].

2.2 Fase de supresión progresiva del modelo de renovación autónoma (1949-1988)

Desde la fundación de la Nueva China hasta finales de la década de 1980, la ausencia de políticas públicas adecuadas aceleró el declive de las ciudades antiguas. China atravesó sucesivamente la gestión de bienes confiscados, la protección constitucional de la propiedad ciudadana, la transformación socialista de las viviendas privadas[24], la política de viviendas arrendadas bajo gestión pública[25], la interrupción de las transacciones de alquiler y venta durante la «Revolución Cultural», y la reforma de la propiedad estatal del suelo. Durante este período, los derechos de propiedad privada se vieron afectados, las viviendas públicas perdieron un mantenimiento efectivo, la renovación autónoma se estancó y los edificios entraron en una degradación generalizada[19].

2.3 Fase de coexistencia de la renovación autónoma y la renovación dirigida por el capital (1988-1994)

En 1988, la Enmienda a la Constitución de la República Popular China, el Reglamento provisional sobre la cesión y transferencia de derechos de uso de suelo urbano de propiedad estatal y una serie de leyes y políticas aclararon la legalidad de la transferencia de suelo y su régimen de control. Estas medidas proporcionaron al capital incentivos y bases suficientes, convirtiéndolo en la fuerza dominante de la renovación y el desarrollo del suelo. Proyectos comerciales representados por Liwan Plaza, en Guangzhou, se completaron rápidamente[26], causando daños continuos a la escala y al paisaje de la ciudad antigua. Al mismo tiempo, en Shanghai y otras ciudades, la política de venta de

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

viviendas públicas produjo un ligero aumento de las viviendas privadas, por lo que la renovación autónoma aún subsistía[27-28].

2.4 Fase de estancamiento de la renovación autónoma y auge de la renovación dirigida por el gobierno (1995-2018)

A finales de la década de 1990, grandes ciudades representadas por Guangzhou suspendieron la renovación de las ciudades antiguas que no estuviera dirigida por el gobierno. Las actividades de renovación urbana se financiaron principalmente con recursos fiscales municipales y distritales, y la renovación autónoma quedó completamente paralizada. Desde la promulgación e implementación de la Ley de la República Popular China sobre la administración de los bienes inmuebles urbanos y la primera conferencia nacional sobre la reforma del sistema de vivienda, se puso fin a la asignación material de viviendas[29] y se pasó a la asignación monetizada[13]. El auge inmobiliario activó las finanzas del suelo y fortaleció la capacidad fiscal del gobierno. Este invirtió recursos en la protección y renovación de los sectores históricos, generando casos emblemáticos como Yongqing Fang y Sanfang Qixiang. Por un lado se protegieron vestigios históricos y culturales; por otro, coexistieron barrios refinados financiados y construidos íntegramente por el gobierno con barrios deteriorados donde la renovación autónoma seguía paralizada por una mentalidad de espera y dependencia[12]. Así, el desarrollo de las ciudades antiguas resultó costoso sin aportar beneficios equivalentes.

2.5 Fase de reaparición del modelo de renovación (semi)autónoma (desde 2019)

Desde 2019, debido a la reestructuración del mercado inmobiliario chino y al aumento de la presión financiera sobre los gobiernos locales, la proporción de fondos públicos invertidos en la renovación de ciudades históricas se ha reducido gradualmente. Han surgido sucesivamente proyectos de renovación autónoma representados por el n.º 39 de la calle Madao, en Xiaoxihu, Nanjing[30], el n.º 2 de la calle Jiqun, en Guangzhou, y el nuevo pueblo de la Universidad Tecnológica de Zhejiang, en Hangzhou[2]. El renacimiento de estos modelos de renovación autónoma por residentes, de pequeña escala, progresivos y respetuosos con la voluntad de los habitantes, ha logrado en cierta medida equilibrar protección cultural y desarrollo regenerativo.

3 Obstáculos institucionales a la renovación autónoma de los residentes en las ciudades históricas

Aunque en distintas ciudades ya existen exploraciones dispersas, la renovación autónoma por los residentes sigue enfrentando obstáculos institucionales en cuatro ámbitos: aprobación de proyectos, distribución de beneficios, normas técnicas y modificación de derechos de propiedad.

3.1 Aprobación de proyectos: incompatibilidad del sistema de permisos de planificación de obras con los sectores históricos

Las políticas de transformación y renovación de las ciudades históricas entran en conflicto con normas jurídicas superiores: la aprobación de la planificación de los proyectos carece de una base legal clara y su ejecución resulta difícil. Por una parte, los permisos de planificación para la transformación de edificios existentes siguen dependiendo del sistema de control de «un documento y dos certificados» previsto por la Ley de planificación urbana y rural de la República Popular China, que no ha sido adaptada al período de desarrollo sobre el stock existente. Por otra parte, faltan disposiciones de aprobación específicas para la renovación urbana. Las prácticas de aprobación de proyectos semejantes varían considerablemente entre ciudades⁽³⁾, lo que genera defectos de legalidad en la revisión de conformidad con los indicadores de planificación y en la expedición de permisos[31]. Algunas ciudades tramitan las reformas de viviendas como «permisos de construcción para decoración

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas y acondicionamiento interior»[27]. Esta política transitoria alivia temporalmente la dificultad de autorización, pero no es sostenible.

3.2 Distribución de beneficios: falta de claridad en los subsidios fiscales y ausencia de normas para gestionar las plusvalías

3.2.1 La falta de claridad en los subsidios públicos dificulta garantizar la equidad y atender necesidades diversas

La renovación de viviendas peligrosas y deterioradas en ciudades históricas es una responsabilidad básica del gobierno; sin embargo, cómo subsidiarla para asegurar garantías mínimas, justicia y equidad sigue siendo un punto complejo en la práctica. Por ejemplo, las Medidas de gestión de los fondos de subsidio del presupuesto central para proyectos urbanos de vivienda asequible especifican que dichos fondos cubren la seguridad habitacional, la rehabilitación de aldeas urbanas y antiguos barrios residenciales, así como la renovación de barrios de chabolas y viviendas urbanas peligrosas. Pero los detalles de las políticas de garantía y subsidio relacionadas con la renovación autónoma —como compensación de superficie, criterios de ayuda financiera y conversión del valor según orientación y piso de la vivienda— aún carecen de definiciones claras. Los gobiernos locales no han establecido normas unificadas ajustadas a sus realidades, y el diseño de políticas flexibles resulta insuficiente para responder a situaciones complejas y cambiantes.

3.2.2 La ausencia de normas de gestión de las plusvalías puede provocar pérdida de equidad y sobrecarga de los servicios públicos

Durante la transformación mediante renovación autónoma, los residentes suelen demandar ampliaciones de superficie; si el proceso carece de límites y gestión, puede generar pérdida de equidad y una carga excesiva para el gobierno. En el modelo gubernamental de «grandes demoliciones y grandes reconstrucciones», por ejemplo, el gobierno asume deuda que no se convierte en activos, mientras que los hogares (propietarios) obtienen activos sin endeudarse. Esta desproporción transfiere activos públicos a la propiedad privada y produce situaciones injustas[32]. Además, la ampliación masiva de superficies y el aumento de hogares pueden superar la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios públicos urbanos, incrementar de forma continua la carga de la ciudad y acumular externalidades negativas[33], amenazando finalmente el desarrollo sostenible urbano. Cómo puede el gobierno gestionar eficazmente las expectativas de plusvalía, evitar la apropiación de recursos públicos y equilibrar los intereses generales constituye un problema urgente.

3.3 Normas técnicas: las normas vigentes no son aplicables a los sectores históricos

Las normas vigentes de seguridad contra incendios[34], asoleamiento[35] e higiene[36] presentan situaciones de inaplicabilidad en las ciudades históricas[37]. En materia de seguridad contra incendios, el Código de diseño de edificios civiles[38] exige que las vías de bomberos en fondo de saco cuenten con carril y área de giro; para edificios de varias plantas, el área de giro no debe ser inferior a 12 m × 12 m, y para edificios altos no debería ser menor de 16 m × 15 m. Los sectores históricos difícilmente satisfacen estos requisitos espaciales. En materia de asoleamiento, la Norma de planificación y diseño de áreas residenciales urbanas[39] estipula que los edificios residenciales no deben recibir menos de 1 h de sol en el solsticio de invierno ni menos de 2 h en el día de Gran Frío; en algunas ciudades históricas, los conjuntos edificados son compactos y las distancias entre edificios no permiten alcanzar esos tiempos. En materia de higiene y salud, numerosos edificios históricos en los sectores antiguos de Guangzhou tienen unidades de vivienda de pequeña superficie, sin cocina ni baño independientes, con condiciones higiénicas deficientes; no cumplen el Código de diseño de viviendas[40], que exige al menos 2,5 m² para el baño y 3,5 m² para la cocina.

3.4 Modificación de derechos de propiedad y registro de titularidad: ausencia de vías establecidas

3.4.1 Falta de disposiciones sobre los procedimientos de suministro de suelo e incertidumbre de la vía aplicable

La Ley de administración de tierras de la República Popular China, la Ley de la República Popular China sobre la administración de los bienes inmuebles urbanos, el Código Civil de la República Popular China y otras normas vigentes establecen que los proyectos que modifiquen el uso del suelo deben cumplir los procedimientos pertinentes conforme a la ley, incluidos, entre otros, el registro de modificación del suelo⁽⁴⁾, la firma de un contrato modificado⁽⁵⁾, el ajuste del canon de cesión⁽⁵⁾ y la aprobación por los departamentos competentes⁽⁶⁾. Sin embargo, aún no existen disposiciones claras de aprobación para proyectos de transformación que no modifican el uso del suelo.

3.4.2 Falta de claridad en el procedimiento de confirmación y registro de derechos inmobiliarios

Los trabajos de confirmación y registro de derechos inmobiliarios en proyectos actuales de renovación urbana —como demolición y realojo, rehabilitación de antiguos barrios residenciales y protección-reparación de edificios históricos— siguen presentando problemas de procedimiento poco claro[41]. En los proyectos de demolición, son frecuentes los problemas heredados, como incongruencias en la titularidad o imposibilidad de contactar a los sujetos expropiados, lo que impide liberar los derechos de uso del suelo y, por tanto, realizar el registro inmobiliario. En proyectos de rehabilitación de antiguos barrios residenciales y de cesión de edificios históricos conservados, los procedimientos legales de confirmación de derechos no están definidos; las prácticas locales para confirmar derechos sobre instalaciones añadidas y edificios históricos preservados también difieren, y no existe todavía un procedimiento normalizado⁽⁷⁾.

4 Marco institucional: reconstruir un modelo sostenible de «construcción/rehabilitación autónoma bajo planificación unificada»

Reconfigurar un mecanismo duradero de protección y renovación de las ciudades históricas centrado en los residentes exige tomar como base los derechos de propiedad, situar a los residentes como sujetos principales y desarrollar la renovación autónoma a partir del modelo de construcción autónoma bajo planificación unificada (Fig.2). Durante el proceso de renovación se debe alentar la participación de múltiples partes, con cofinanciación de propietarios y gobierno, y considerar plenamente la capacidad de servicio de las infraestructuras del sector: puede incrementarse la capacidad edificada sin aumentar el número de hogares. Las superficies de beneficio generadas por la renovación autónoma deben ser controlables y pagadas.

4.1 Establecer requisitos claros de gestión de la planificación y un sistema de autorización administrativa

4.1.1 Establecer un sistema de control de planificación que combine rigidez y flexibilidad

Es necesario explorar una combinación de controles de planificación rígidos y flexibles. Los departamentos gubernamentales ya no deben actuar como directores omnipresentes que asumen toda la renovación, sino como orientadores que formulan instrumentos de política, procedimientos de ejecución y mecanismos de supervisión, proporcionando a los proyectos un marco y directrices adecuados[42]. Mediante vías eficaces de control de la planificación, puede ayudarse a los residentes a comprender y aplicar los requisitos de planificación y construcción, y mejorar la calidad y eficiencia de los proyectos.

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

En el modelo de renovación autónoma, el gobierno debe establecer requisitos unificados de control de la planificación. En Beijing, por ejemplo, la manzana se toma como unidad básica de renovación y el planificador responsable actúa como enlace; mediante directrices y otros documentos de política se definen los límites de los distintos tipos de acciones de protección, se detallan los sistemas de gestión complementarios y se precisan las exigencias de conservación y reparación, proporcionando así una base para la renovación autónoma[43-44]. Guangzhou permite que el responsable de la protección presente una solicitud y que los departamentos gubernamentales proporcionen gratuitamente asesoramiento técnico para la reparación[45].

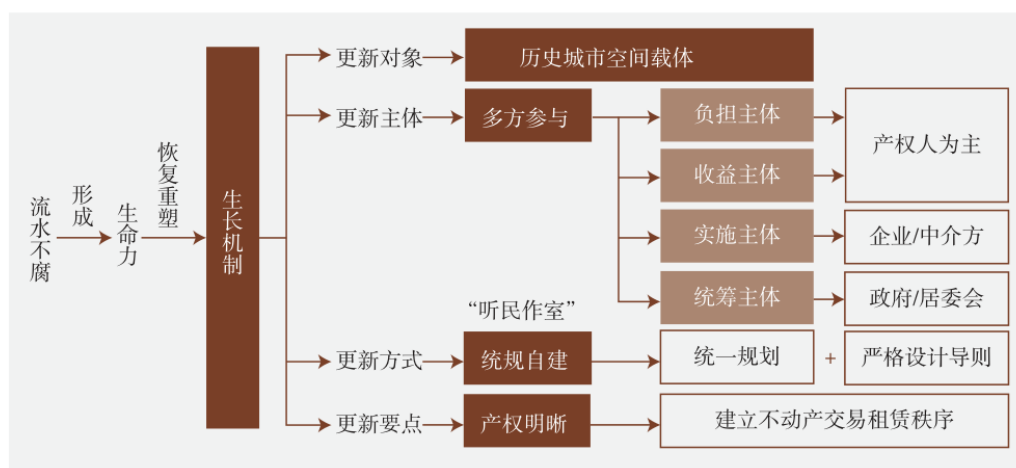


Fig.2 Mecanismo duradero de protección y renovación de las ciudades históricas centrado en los residentes[17]

4.1.2 Establecer procedimientos de autorización administrativa claros y simplificados

Deben emitirse disposiciones de organización e implementación específicas para los proyectos de renovación autónoma de los residentes en ciudades históricas, definiendo los procedimientos de solicitud, elaboración del plan, aprobación, construcción y aceptación, de modo que exista base legal y reglas operativas. Es necesario simplificar el procedimiento de aprobación. Dado que la mayoría de los proyectos de renovación autónoma consisten en reparaciones localizadas, transformaciones parciales o reconstrucciones tras rehabilitación, muchos no implican —o apenas implican— cambios en la naturaleza del uso del suelo o en los indicadores de planificación. Además, bajo las exigencias de protección de las ciudades históricas, si las normas de gestión de ampliación de superficie y aumento de capacidad ya cubren suficientemente la situación, las etapas de aprobación repetidas pueden fusionarse y simplificarse. Se debe fomentar la revisión conjunta, crear mecanismos de coordinación interdepartamental y lograr el intercambio de información y la aprobación integrada (Fig.3).

Deben aclararse las etapas previas: el procedimiento mediante el cual los residentes solicitan un proyecto de renovación autónoma; si el plan de implementación define cuestiones centrales como financiación y derechos de propiedad; y si ha sido aprobado por la asamblea de residentes o por la asamblea de propietarios, entre otros aspectos. Ello garantiza que el proyecto sea legal y conforme, y que exprese la voluntad de los residentes. Las etapas de aprobación y permiso deben simplificarse. En la fase de autorización del suelo, si el proyecto se ajusta a los planes pertinentes y mantiene el modo original de suministro del terreno, deben optimizarse los trámites de uso del suelo. Tianjin establece, por ejemplo, que no se cobrará precio de suelo adicional cuando no aumente la superficie construida o cuando la superficie añadida sea no lucrativa[46]. En las fases de planificación y permiso de construcción, para proyectos que no alteran la naturaleza planificada original se deben simplificar los

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

procedimientos de planificación y alentar la revisión conjunta. En Beijing, cuando un plan especifica claramente que no cambian la función de uso, la escala edificada ni la envolvente exterior del edificio, el proyecto de renovación puede obtener directamente el permiso de construcción[47]. En la fase de aceptación, se realiza una aceptación conjunta de final de obra. Cuando el proyecto cumple las condiciones de aceptación, el agente de construcción puede presentar la solicitud; el departamento de vivienda y desarrollo urbano-rural, como entidad coordinadora, organiza con las autoridades competentes la aceptación conjunta en materia de planificación, incendios y eficiencia energética de edificios civiles. Tras superar la aceptación conjunta y completar el registro de finalización, los residentes tramitan el registro ante el departamento inmobiliario, cerrando el proceso de renovación.

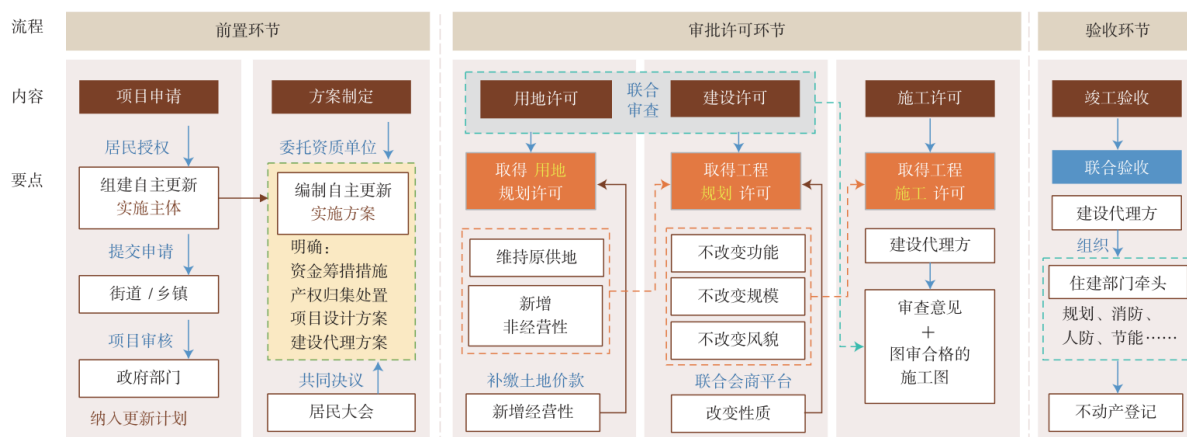


Fig.3 Esquema de los procedimientos de renovación autónoma de los residentes

4.2 Definir los límites de las garantías públicas y de la gestión de plusvalías

4.2.1 Los subsidios públicos deben desempeñar una función de garantía mínima

El principio de los subsidios de garantía consiste en desempeñar una función de red de seguridad durante el desarrollo del proyecto, concentrándose en ámbitos públicos como la renovación de viviendas peligrosas, los equipamientos municipales y de servicio público, y las vías y el transporte. En el proyecto de renovación de viviendas peligrosas de Xiaoxihu, Nanjing, el gobierno encargó primero la evaluación de los edificios a instituciones profesionales. Para las viviendas clasificadas como peligrosas de nivel C, el gobierno financia el 40 % del coste (20 % el gobierno municipal y 20 % el gobierno distrital) y los residentes el 60 %; para las clasificadas como nivel D, el gobierno financia el 60 % (30 % municipal y 30 % distrital) y los residentes el 40 %.

4.2.2 Establecer límites claros para la gestión de plusvalías

Respecto de las plusvalías generadas por ampliaciones de superficie en la renovación autónoma, deben definirse las condiciones, el alcance, el límite máximo y el coste de aportación de dichas ampliaciones. Nanjing establece que las viviendas de menos de 45 m², de 45 a 60 m² y de más de 60 m² pueden aumentar, respectivamente, un 15 %-20 %, un 10 %-15 % y menos de un 10 % respecto de la superficie construida inscrita en los derechos de propiedad originales. Guangzhou limita el incremento de escala edificada sobre rasante a no más del 30 %. Hangzhou permite un aumento máximo de 20 m² y una plaza de aparcamiento, con una aportación media de 900 000 yuanes por hogar. Beijing fija dimensiones concretas para la cocina y el baño de viviendas no completas (4 m² para cocina y 3 m² para baño); en principio, las viviendas mayores de 70 m² no pueden aumentar superficie, y la escala edificada sobre rasante tampoco debe superar el 30 %. Tianjin, por su parte, limita el aumento de superficie al 15 %. Estas políticas aclaran el contenido y los límites de la gestión de

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

plusvalías y proporcionan orientación y apoyo para la renovación autónoma de las viviendas de los residentes (Tab.1).

Tab.1 Disposiciones de gestión relativas a políticas de ampliación de superficie en algunas ciudades

城市	可增加面积	补缴地价政策	政策依据
南京	面积在45 m ² 以内、45—60 m ² 、60 m ² 以上的,分别可较原产权建筑面积增15%—20%、10%—15%及10%以内	评估价90%补缴土地出让金	《居住类地段城市更新规划土地实施细则》(宁规划资源〔2021〕478号)
广州	地上增量建筑规模不超过30%	基于市场评估价的40%(村庄)	《广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)》
杭州	不超过20 m ² +车位(户均出资90万元)	扩面部分按市评估价出资(根据不同楼层、户型、朝向等因素略有浮动)	《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见(试行)》
北京	非成套住宅厨房4 m ² ,卫生间3 m ² ;原则上大于70 m ² 的不增加,地上建筑规模不超过30%	四环线以内:按指导价40%补交 四环路线以外:按指导价60%补交	《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》
天津	增加15%	不改变土地用途;可维持原供地方式,不再收取土地价款用于销售产权;新土地使用权市场价格与原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格的差额补缴土地价款	《天津市人民政府办公厅关于印发天津市老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》

4.2.3 Las políticas de interés público estimulan la dinámica de la renovación autónoma

Los subsidios públicos de carácter social son un motor importante para incentivar la renovación autónoma de los residentes. Tomando como ejemplo el proyecto de renovación autónoma del edificio n.º 2 de la calle Jiqun, en Huadu, Guangzhou, el gobierno proporcionó políticas de incentivo para alentar a los residentes a asumir conjuntamente los costes de transformación y abrió una cuenta de fondos cogestionada para garantizar la recaudación y el uso de los recursos. Al mismo tiempo, la hacienda del distrito de Huadu otorgó préstamos a bajo interés a familias con dificultades y concedió incentivos a los propietarios por el 50 % de las aportaciones efectivamente abonadas al fondo de mantenimiento de la propiedad y el 50 % de varios costes de construcción. Además, se otorgaron recompensas y subsidios adecuados al fondo de mantenimiento y a los costes de tipo II del proyecto②. Estas medidas no solo reducen al máximo la carga de los residentes, sino que también los orientan a participar activamente en la renovación autónoma, impulsando conjuntamente la transformación y mejora de los sectores históricos y elevando la calidad habitacional.

4.3 Optimizar las normas aplicables de construcción y aceptación

La optimización de las normas aplicables de construcción y aceptación puede abordarse mediante cuatro vías: cumplimiento estricto de las normas, adaptación de las normas, no empeoramiento respecto del estado existente y procedimientos de aprobación no convencionales. Deben observarse estrictamente las normas nacionales relativas a higiene y salud, en particular GB 55031-2022. Bajo la premisa de controlar estrictamente la volumetría añadida, se debe apoyar la transformación de viviendas no completas en unidades independientes completas, asegurando que cada hogar disponga de cocina y baño propios y que sus superficies cumplan las normas. En materia de incendios, pueden adoptarse normas adaptadas: cuando el espacio es limitado, se puede compensar la falta de espacio mediante la mejora integral de capacidades de alerta, protección, evacuación y extinción. En cuanto al asoleamiento, puede aplicarse el criterio de no estar por debajo de la situación existente. Por ejemplo, los Dictámenes de implementación de la renovación urbana de Hangzhou señalan que, para transformar y reconstruir viviendas peligrosas, se puede aumentar de forma moderada la superficie útil interior según la situación real de la vivienda, siempre que la distancia entre edificios, el asoleamiento, los retranqueos y demás condiciones no sean inferiores a los niveles existentes. Para situaciones que no pueden satisfacer los procedimientos, reglas, normas o reglamentos actuales, la autorización de renovación debe obtenerse automáticamente siempre que no se deterioren las condiciones de planificación existentes; además, deben emitirse normas técnicas y reglamentos específicos para la renovación de ciudades históricas.

4.4 Racionalizar la reconfiguración y el registro de los derechos de propiedad

4.4.1 Simplificar los procedimientos de suministro de suelo para la reutilización de suelo estatal existente

En el modelo de renovación autónoma por los residentes, la reutilización de suelo estatal existente es una vía importante para elevar la eficiencia del uso del suelo y reducir los costes de renovación. La experiencia del nuevo pueblo de la Universidad Tecnológica de Zhejiang en Hangzhou muestra que, si no cambia la naturaleza del uso del suelo y no se debilitan los indicadores, no se paga un canon adicional de cesión ni se realiza un nuevo suministro de suelo, garantizando así la «desinmobiliación» del proyecto[2]. Este modelo protege los derechos e intereses legítimos de los residentes y evita costes adicionales derivados de un nuevo suministro de suelo y del pago de cánones de cesión. Guangzhou plantea que la demolición-reconstrucción para mejora pertenece a la reutilización de suelo estatal de construcción existente, por lo que no requiere procedimientos de suministro de suelo, simplificando aún más el proceso y aumentando la eficiencia.

4.4.2 Suministrar las nuevas parcelas puntuales mediante asignación o acuerdo

Respecto del suministro de nuevos terrenos, el Ministerio de Recursos Naturales señaló en el Aviso sobre el fortalecimiento del apoyo de las políticas de planificación y suelo a la renovación y rehabilitación de antiguos barrios residenciales (Zi Ran Zi Ban Fa [2024] n.º 25) que los terrenos puntuales pueden suministrarse mediante asignación o acuerdo[48]. Esta política ofrece una modalidad flexible y eficiente de suministro de suelo existente para los nuevos espacios públicos, áreas verdes y espacios de ocio necesarios en el modelo de renovación autónoma de residentes en ciudades históricas.

4.4.3 Cambiar el antiguo certificado de propiedad por un nuevo certificado inmobiliario sin anular el anterior

Se deben simplificar los procedimientos de registro de derechos. Cuando la titularidad está clara y la construcción por ampliación está definida, puede aplicarse el modelo de «cambiar el certificado antiguo por uno nuevo» para tramitar un nuevo certificado inmobiliario sin anular previamente el certificado original de propiedad. En Hangzhou, el certificado original es recogido por la unidad de construcción al desocupar la vivienda; una vez construido el nuevo edificio, los residentes tramitan directamente el nuevo certificado inmobiliario sin levantar la hipoteca original, pagando al mismo tiempo los costes derivados de la ampliación de superficie. Esto evita los procedimientos engorrosos que acarrearía anular el certificado original y garantiza que, tras la renovación, los derechos sobre la vivienda sean claros y legales. En la tramitación del certificado inmobiliario también debe observarse el principio de «aumentar capacidad sin aumentar hogares»: la superficie de la vivienda renovada puede crecer, pero no debe aumentar el número de hogares, a fin de garantizar el uso sostenible de los equipamientos asociados.

5 Conclusiones y discusión ampliada

5.1 Conclusiones

Mediante la revisión del proceso de renovación urbana y el análisis del contexto de surgimiento y las limitaciones prácticas del modelo de demolición-reconstrucción dominado por el desarrollo inmobiliario y del modelo de transformación financiado por el gobierno, este artículo sostiene que la renovación autónoma dirigida por los residentes constituye una tercera vía adecuada para las ciudades históricas.

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

Debido a su carácter «espontáneo» y a su modo de renovación «progresivo y de pequeña escala», la renovación autónoma presenta ventajas notables en sostenibilidad económica, mantenimiento y continuidad de las redes de relaciones sociales, protección integral de la forma espacial y transmisión y evolución del contexto histórico. Sin embargo, urge superar cuatro tipos de obstáculos institucionales: aprobación de proyectos, distribución de beneficios, normas técnicas, y modificación, confirmación y registro de derechos de propiedad.

El artículo propone estrategias consistentes en establecer requisitos claros de gestión de la planificación y un sistema de autorización administrativa, definir los límites de las garantías públicas y de la gestión de plusvalías, optimizar las normas aplicables de construcción y aceptación, y racionalizar los procedimientos de reconfiguración y registro de derechos de propiedad, con el fin de construir un mecanismo duradero de protección y renovación liderado por los residentes.

5.2 Discusión ampliada

Este artículo se centra en el ámbito de la gestión de planificación y construcción. No obstante, dado que la renovación autónoma involucra numerosos aspectos, es necesario seguir clarificando sus vínculos internos con la estrategia urbana general, los problemas históricos pendientes de la propiedad inmobiliaria urbana y la gobernanza social de base. Se plantean a continuación algunas líneas de discusión ampliada.

5.2.1 Prestar atención al equilibrio con las «finanzas del suelo» del gobierno

Aunque actualmente las «finanzas del suelo» atraviesan dificultades, siguen siendo una fuente principal del presupuesto público general de los gobiernos en esta etapa. La renovación autónoma debe manejar adecuadamente su relación con ellas y evitar afectar su estabilidad. En la formulación de políticas es necesario atender al ámbito de aplicación, como sectores históricos, barrios históricos y culturales y ciudades antiguas[49]. También debe evaluarse si el estado actual se ubica dentro de una plataforma funcional prioritaria de desarrollo urbano, de un plan de reserva de suelo, de un programa reciente de construcción de infraestructuras municipales, de transporte y de servicios públicos, o del ámbito de planes de transformación urbana por áreas continuas.

5.2.2 Clarificar los derechos de propiedad de las viviendas en las ciudades históricas es una condición previa para la renovación autónoma

Las ciudades históricas cuentan con numerosas viviendas públicas y derechos de propiedad complejos, que implican a gobierno, empresas e instituciones públicas, residentes y otros actores. La complejidad de la titularidad y la divergencia de intereses entre las partes aumentan la dificultad de mantenimiento y gestión, provocando falta de mantenimiento, envejecimiento de instalaciones, reformas ilegales y otros problemas, y generando disipación de derechos de propiedad. Esta disipación puede inducir, a su vez, retraso de la infraestructura urbana, deterioro del entorno residencial e intensificación de conflictos sociales, lo que conduce a una decadencia originada por políticas. Las relaciones de propiedad complejas obstaculizan en gran medida la promoción de la renovación autónoma, que requiere una atribución clara de derechos y responsabilidades para que todas las partes participen conjuntamente. Por tanto, realizar investigaciones y verificaciones de titularidad, coordinar activamente los intereses de las partes y clarificar los derechos de propiedad de las viviendas en las ciudades históricas constituyen premisas importantes para impulsar con éxito la renovación autónoma.

5.2.3 Fortalecer la gobernanza social de base contribuye a mejorar la eficiencia de la renovación autónoma

Por su flexibilidad, pequeña escala y continuidad, la renovación autónoma es más propensa a generar despilfarro de recursos y pérdidas de eficiencia por mala gestión, distribución desigual de recursos o asimetrías de información. En el marco de una gobernanza social de base reforzada, mejorar la eficiencia de la construcción autónoma bajo planificación unificada se convierte en una vía importante para impulsar el desarrollo comunitario. Se requiere acumulación temporal y la creación de un mecanismo de crecimiento que asegure que el proceso de renovación ocurra de forma progresiva y ordenada según las necesidades. En el plano institucional, deben optimizarse los procedimientos de renovación autónoma de los residentes, establecer una plataforma de consulta y un sistema de declaración simplificado, y proporcionar apoyo de interés público en diseño y construcción, sentando así las bases del desarrollo comunitario sostenible.

Los autores agradecen sinceramente a Deng Kanqiang, subdirector del Buró Municipal de Planificación y Recursos Naturales de Guangzhou; al Sr. Ji Taiping, exdirector del Buró de Planificación Urbana y Rural del condado de Pingyao; y a Ju Dedong, director de la Sucursal de Investigación sobre Protección y Desarrollo de Ciudades Históricas y Culturales de la Academia China de Planificación y Diseño Urbanos. El subdirector Deng aportó valiosas recomendaciones de política y experiencia práctica, lo que permitió una comprensión más profunda de la renovación de las ciudades históricas; el director Ji compartió el caso exitoso del condado de Pingyao, proporcionando una referencia importante; y el director Ju amplió la perspectiva de investigación mediante su presentación de la experiencia de Yushu. La orientación y el apoyo de estos tres expertos desempeñaron un papel importante en este estudio.

Notas

- ① En este artículo, «ciudades históricas» no se limita a los conceptos correspondientes en las leyes y reglamentos vigentes —ciudades históricas y culturales, sectores históricos, poblados históricos y culturales, etc.—, sino que se refiere de manera amplia a ciudades y poblados históricos con cierta antigüedad construida y valores humanísticos y sociales. En el plano espacial, el concepto es más amplio y general.
- ② El artículo 13 de los Dictámenes de implementación sobre el traslado de redes en proyectos de construcción financiados con fondos fiscales del nivel municipal de Guangzhou (Sui Jian Gui Zi [2023] n.º 13) señala que «la estimación presupuestaria de los proyectos de traslado de redes debe incluir los costes de obra (costes de tipo I), otros costes de construcción del proyecto (costes de tipo II) y las provisiones (costes de tipo III)».
- ③ En Shenzhen, los proyectos de transformación de edificios no residenciales en viviendas de alquiler deben cumplir legalmente la planificación; el departamento distrital de vivienda y construcción recibe las solicitudes de manera unificada, los departamentos competentes realizan una revisión conjunta, emiten un certificado de reconocimiento del proyecto, y la transformación se ejecuta conforme al diseño aprobado, completando los trámites de declaración de obra correspondientes.
- ④ El artículo 56 de la Ley de administración de tierras de la República Popular China dispone: «Cuando una entidad constructora use suelo de propiedad estatal, deberá utilizarlo conforme a lo estipulado en el contrato de uso oneroso del derecho de uso del suelo, como un contrato de cesión, o conforme a lo establecido en el documento de aprobación de la asignación del derecho de uso del suelo; si fuera realmente necesario modificar el uso constructivo de dicho terreno, deberá obtenerse el consentimiento del departamento administrativo de tierras del gobierno popular competente y solicitar la aprobación del gobierno popular que aprobó originalmente el uso del terreno. Cuando el cambio de uso se produzca dentro de una zona de planificación urbana,

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

deberá obtenerse previamente el consentimiento del departamento administrativo competente en planificación urbana antes de presentar la solicitud de aprobación».

- ⑤ El artículo 18 de la Ley de la República Popular China sobre la administración de los bienes inmuebles urbanos establece: «Cuando el usuario de un terreno necesite modificar el uso del suelo estipulado en el contrato de cesión del derecho de uso del suelo, deberá obtener el consentimiento del cedente y del departamento administrativo de planificación urbana del gobierno municipal o de condado, firmar un acuerdo de modificación del contrato de cesión del derecho de uso del suelo o suscribir un nuevo contrato de cesión, y ajustar en consecuencia el canon de cesión del derecho de uso del suelo».
- ⑥ El artículo 350 del Código Civil de la República Popular China dispone: «El titular del derecho de uso de suelo para construcción deberá utilizar el suelo de manera razonable y no modificar su uso; si fuera necesario modificarlo, deberá obtener la aprobación de los departamentos administrativos competentes conforme a la ley».
- ⑦ Las Medidas de Guangzhou para promover el uso razonable de edificios históricos establecen que, «tras completar los trámites de uso del suelo y cancelar el registro original, la autoridad de registro inmobiliario podrá tramitar la confirmación y el registro de derechos sobre edificios históricos tomando como referencia el procedimiento de primer registro».

Referencias

- [1] WANG Shifu, YI Zhikang, ZHANG Xiaoyang. Reflexiones y perspectivas sobre la transformación de la renovación urbana en China [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 20-25. (en chino)
- [2] TANG Peifeng, JIANG Xinggui. Propietarios de edificios peligrosos financian por cuenta propia la demolición y reconstrucción [N]. Guangdong Construction News, 2024-03-22(001). (en chino)
- [3] ZHOU Yong, YANG Xuefeng, YIN Zihan. Lógica de gobernanza y expresión práctica de la renovación urbana autónoma de los residentes: el caso de la renovación orgánica de viviendas peligrosas y deterioradas en el nuevo pueblo de la Universidad Tecnológica de Zhejiang en Hangzhou [J]. China Ancient City, 2024, 38(5): 11-20. (en chino)
- [4] GAO Yu, ZHANG Jingxiang. Acción colectiva en la renovación autónoma de sectores históricos desde la perspectiva de los incentivos selectivos: evidencia empírica del barrio Xiaoxihu en Nanjing [J]. City Planning Review, 2023, 47(2): 38-48. (en chino)
- [5] YANG Jianqiang, WU Mingwei, et al. Renovación urbana moderna [M]. Southeast University Press, 1999. (en chino)
- [6] HE Shenjing, YU Taofang, FANG Lan. Preservación y desarrollo de redes sociales en la renovación urbana [J]. Human Geography, 2001(6): 36-39. (en chino)
- [7] WANG Chenghua, ZHANG Jinshuai, JIANG Jinsong. Protección y renovación de barrios históricos y culturales desde la perspectiva de la microrrenovación: diseño urbano del barrio histórico y cultural de Pingjiang, Suzhou [J]. Urban Planning Forum, 2017(6): 96-104. (en chino)
- [8] ZHAO Yeqin. «Derecho de residencia» y trato ciudadano: el «cuarto grupo» en la renovación urbana [J]. Sociological Studies, 2008(2): 118-132. (en chino)
- [9] HUANG Zhiji, HAN Dan, YI Chengdong, et al. Comparación y optimización de mecanismos de gobernanza de la renovación urbana desde la perspectiva de las redes sociales [J]. Urban Development Studies, 2022, 29(3): 15-25. (en chino)

- [10] GUO Ziyang. Transformación de derechos y elección contractual: mecanismos de coordinación de intereses en la renovación urbana desde la perspectiva de los derechos reales [J]. *Urban Development Studies*, 2024, 31(3): 65-72. (en chino)
- [11] WANG Jianjun, CHEN Zuoren, ZHOU Xiaotian, et al. Modelo de activación del parque de viviendas públicas existentes basado en el método de «acupuntura urbana»: el caso de Guangzhou [J]. *Tropical Geography*, 2024, 44(7): 1249-1262. (en chino)
- [12] LI Jihuan. Observación desde el institucionalismo histórico: sistema y evolución de la renovación urbana en Shanghai [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(4): 84-89. (en chino)
- [13] XIE Jinfeng, TU Wenying. Reinterpretación de las dinámicas de renovación del espacio urbano existente bajo un marco plural de diferencial de renta: los casos de Langyuan Vintage y Tianzifang [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(1): 74-79. (en chino)
- [14] GUO Yan, WANG Han, ZHANG Zhengfei. Mecanismos de formación y modelos de gobernanza de renovación de espacios informales en antiguos barrios residenciales: el caso de Wuhan [J]. *Urban Planning Forum*, 2023(5): 103-109. (en chino)
- [15] ZHANG Yang, HE Yi. De la separación a la integración: lógica de construcción del sistema de evaluación de los sectores históricos basado en la teoría del acoplamiento sistémico [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 82-90. (en chino)
- [16] ZHANG Gong, HUO Xiaowei. Estudio de técnicas de planificación para la reconstrucción posdesastre de Dukezong en Shangri-La [C]//Urban Planning Society of China. Gobernanza urbano-rural y reforma de la planificación: actas de la conferencia anual de planificación urbana de China 2014 (08 Cultura urbana), 2014. (en chino)
- [17] JU Dedong, DENG Dong. Volver a las fuentes y practicar una planificación pragmática: exploración y práctica del modelo «1655» en la zona de planificación unificada y construcción autónoma de Deningge tras el desastre de Yushu [J]. *City Planning Review*, 2011, 35(S1): 61-66. (en chino)
- [18] CHEN Peng. Exploración de los mecanismos impulsores de la renovación urbana en zonas de carácter histórico de Shanghai orientados a la implementación [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(2): 80-89. (en chino)
- [19] LI Zhi (dinastía Tang). Código Da Ming [M]. Law Press China, 1999. (en chino)
- [20] SONG Lian (dinastía Ming). Historia de Yuan: volumen II [M]. Zhonghua Book Company, 1976. (en chino)
- [21] ZHANGSUN Wuji (dinastía Tang). Comentario al Código Tang [M]. Law Press China, 1999. (en chino)
- [22] ZHANG Xiaolin. Estudio de las escrituras de propiedad inmobiliaria en el Beijing de la dinastía Qing [M]. China Social Sciences Press, 2000. (en chino)
- [23] WANG Jun. Planificación unificada, construcción autónoma y renovación continua: vía adecuada para la reconstrucción restaurativa de la ciudad antigua de Beijing [R]//Informe sobre el desarrollo cultural de Beijing (2018, volumen de cultura de la capital). Museo del Palacio; Instituto de Investigación de Estudios del Museo del Palacio, 2019. (en chino)
- [24] ZHAO Sheng. Transformación socialista de las viviendas privadas urbanas en Shanghai [J]. *Contemporary China History Studies*, 2010, 17(5): 66-73. (en chino)
- [25] ZHANG Haiming. Estudio sobre la evolución del sistema de derechos de propiedad del suelo en la China contemporánea (1949-2015) [D]. Universidad de Shandong, 2019. (en chino)
- [26] DING Shouyi. El sistema de renovación urbana desde la perspectiva de la teoría del diferencial de renta: el caso de Guangzhou [J]. *City Planning Review*, 2019, 43(12): 69-77. (en chino)

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas

- [27] SHAO Yong, WANG Lili. Estrategias de protección patrimonial y mejora residencial bajo el sistema de derechos de propiedad: el caso del patrimonio residencial público en Shanghai [J]. City Planning Review, 2016, 40(12): 73-80. (en chino)
- [28] PAN Xiaodong, YIN Jun, GU Shu, et al. Evolución de los mecanismos de renovación de suelo industrial existente en Shanghai desde la perspectiva del sistema de derechos de propiedad: el caso del distrito de Jing'an [J]. Urban Planning Forum, 2022(S2): 174-178. (en chino)
- [29] LYU Ping, QIU Jun, DING Fujun, et al. Dilema de los atributos de la vivienda, derechos de propiedad incompletos y reforma del sistema habitacional: discusión a partir de la evolución y el ajuste de la política de vivienda en China [J]. Public Administration and Policy Review, 2021, 10(5): 115-127. (en chino)
- [30] LI Jie, LUO Xiaolong, GU Zongni, et al. Análisis de los dilemas y exploración de la gobernanza de la renovación comunitaria progresiva basada en derechos de propiedad: el caso del barrio Xiaoxihu en Nanjing [J]. Modern Urban Research, 2024(6): 16-21. (en chino)
- [31] ZHOU Boying, YU Meng. Dificultades de la transformación de edificios existentes y propuestas de optimización institucional: el caso de la conversión de edificios no residenciales en viviendas de alquiler [J]. City Planning Review, 2022, 46(8): 58-64. (en chino)
- [32] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. Captura de valor y transferencia de riqueza: la lógica financiera subyacente de la renovación urbana [J]. Urban Planning Forum, 2023(5): 20-28. (en chino)
- [33] ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, et al. «Renovación urbana sostenible para las finanzas públicas urbanas»: debate académico [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9. (en chino)
- [34] LI Xinjian, LI Lan. Estrategias adaptativas de seguridad contra incendios en la protección de barrios históricos [J]. City Planning Review, 2003(12): 55-59. (en chino)
- [35] HUI Xiaoxi, LIAO Zhengxin. Renovación urbana y protección de barrios históricos con apoyo de la garantía de vivienda: experiencias y enseñanzas del proyecto piloto de la manzana 118 de Charlottenburg, Berlín [J]. Urban Planning International, 2022, 37(6): 67-75. (en chino)
- [36] HE Yi, DENG Wei. De la gestión a la gobernanza: funciones gubernamentales en la protección y renovación de barrios históricos urbanos [J]. Urban Planning Forum, 2014(6): 109-116. (en chino)
- [37] LI Xinjian, LI Lan. Del conflicto y la adaptación a la integración: evolución de la seguridad contra incendios en los sectores históricos de China y estrategias actuales [J]. China Cultural Heritage, 2020(3): 14-20. (en chino)
- [38] GB 55031-2022. Código de diseño de edificios civiles [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2022. (en chino)
- [39] GB 50180-2018. Norma de planificación y diseño de áreas residenciales urbanas [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (en chino)
- [40] GB 50096-2011. Código de diseño de viviendas [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (en chino)
- [41] ZHU Minjun. Exploración de vías de registro inmobiliario en la renovación urbana [J]. Shanghai Real Estate, 2023(12): 49-52. (en chino)
- [42] JIANG Wen, JIANG Shengli, WEI Wei, et al. Estudio de los modelos de gobernanza de la renovación urbana dirigidos por los actores de la renovación [J]. Zhejiang Construction, 2024, 41(5): 99-104. (en chino)
- [43] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Aviso de publicación de las Directrices de diseño para la protección y renovación del carácter de los barrios históricos

El modelo de «renovación autónoma» de las ciudades históricas: revisión del proceso, obstáculos institucionales y marco de políticas públicas y culturales de Beijing: Jing Gui Zi Fa [2019] n.º 76 [EB/OL]. (2019-03-26) [2024-12-10]. https://ghzrzyw.beijing.gov.cn/biaozhunganli/bz/cxgh/202002/t20200220_1662949.html (en chino)

- [44] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Aviso de publicación de los Procedimientos de gestión de la planificación de edificios históricos de Beijing (a título experimental): Jing Gui Zi Fa [2023] n.º 320 [EB/OL]. (2023-12-28) [2024-12-10]. <https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202401/W020240109318801450741.pdf> (en chino)
- [45] GUANGZHOU MUNICIPAL HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT BUREAU. Aviso de publicación de las Directrices técnicas de Guangzhou para la reparación de edificios de estilo tradicional (a título experimental) [EB/OL]. (2024-10-08) [2024-12-10]. https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zcfg/bzgf/content/post_9902046.html (en chino)
- [46] TIANJIN MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Aviso de publicación de las Reglas detalladas de Tianjin para la gestión de la planificación, el suelo, la investigación y el registro en la transformación y mejora de antiguas viviendas y antiguos barrios residenciales y en la renovación urbana (a título experimental): Jin Gui Zi She Ji Fa [2021] n.º 258 [EB/OL]. (2021-12-30) [2024-12-10]. https://ghhrrzy.tj.gov.cn/zwgk_143/zcwj/jjzcwj/202112/t20211230_5765564.html (en chino)
- [47] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT, et al. Aviso relativo al Plan de trabajo para optimizar los servicios de aprobación de proyectos de renovación urbana de Beijing y promover la tramitación paralela (a título experimental): Jing Jian Fa [2024] n.º 374 [EB/OL]. (2024-09-05) [2024-12-10]. <http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/gcjs/tzgg36/543426888/index.shtml> (en chino)
- [48] GENERAL OFFICE OF THE MINISTRY OF NATURAL RESOURCES. Aviso sobre el fortalecimiento del apoyo de las políticas de planificación y suelo a la rehabilitación y renovación de antiguos barrios residenciales: Zi Ran Zi Ban Fa [2024] n.º 25 [EB/OL]. (2024-05-24) [2024-12-10]. https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202406/content_6957452.htm (en chino)
- [49] ZHAO Wanmin, WANG Hua, LI Yunyan, et al. Evolución histórica, dilemas actuales y mecanismos de coordinación de las zonas residenciales urbanas en China: una perspectiva social y espacial [J]. Urban Planning Forum, 2018(6): 20-28. (en chino)

Revisado: diciembre de 2024

(Este artículo ha sido traducido con asistencia de IA.)