

Opengela: la oficina que regenera tu barrio

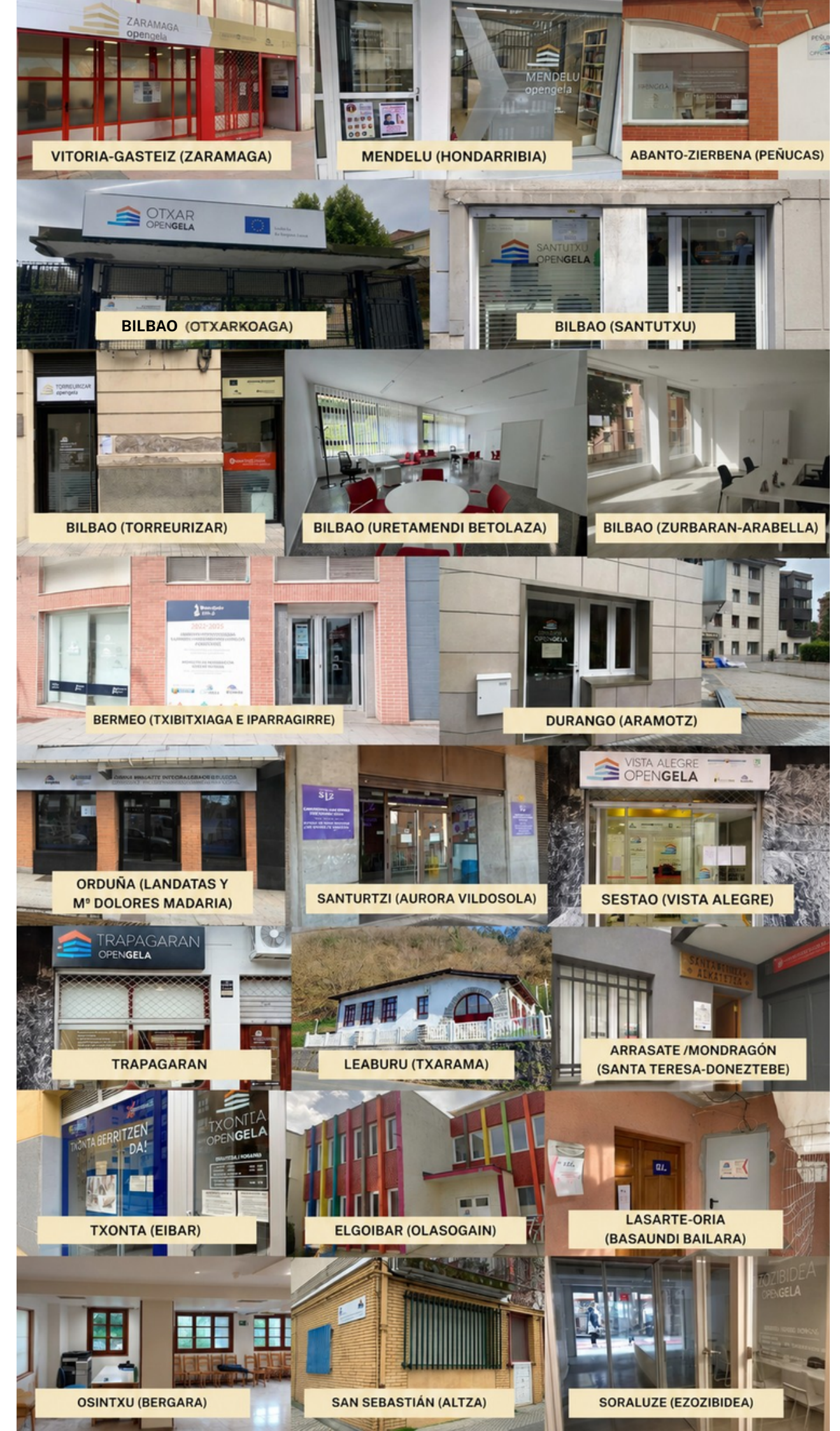
PROYECTO BIRTUOSS
LAYMAN'S REPORT

INTRODUCCIÓN

Un modelo que escala del edificio al barrio

La rehabilitación de edificios supone un proceso complejo para la ciudadanía, y más si se acomete en barrios con una alta vulnerabilidad. El proyecto LIFE BIRTUOSS nació para facilitar ese camino mediante la creación de oficinas de proximidad, las denominadas ‘opengelas’ (‘open’ = ‘abierto’ en inglés y ‘gela’ = ‘sala’, ‘oficina’ en euskera). Además de acompañar al vecindario en todo el proceso, el proyecto ha consolidado el modelo y lo ha replicado: de dos pilotos a 25 oficinas en 28 barrios de Euskadi. Y ha cambiado la mirada al superar la escala de edificio para intervenir en el barrio en su conjunto, con unos evidentes beneficios sociales, urbanísticos, ambientales y de gobernanza.

A la derecha, algunas de las oficinas ‘opengela’ puestas en marcha en los últimos años en Euskadi.



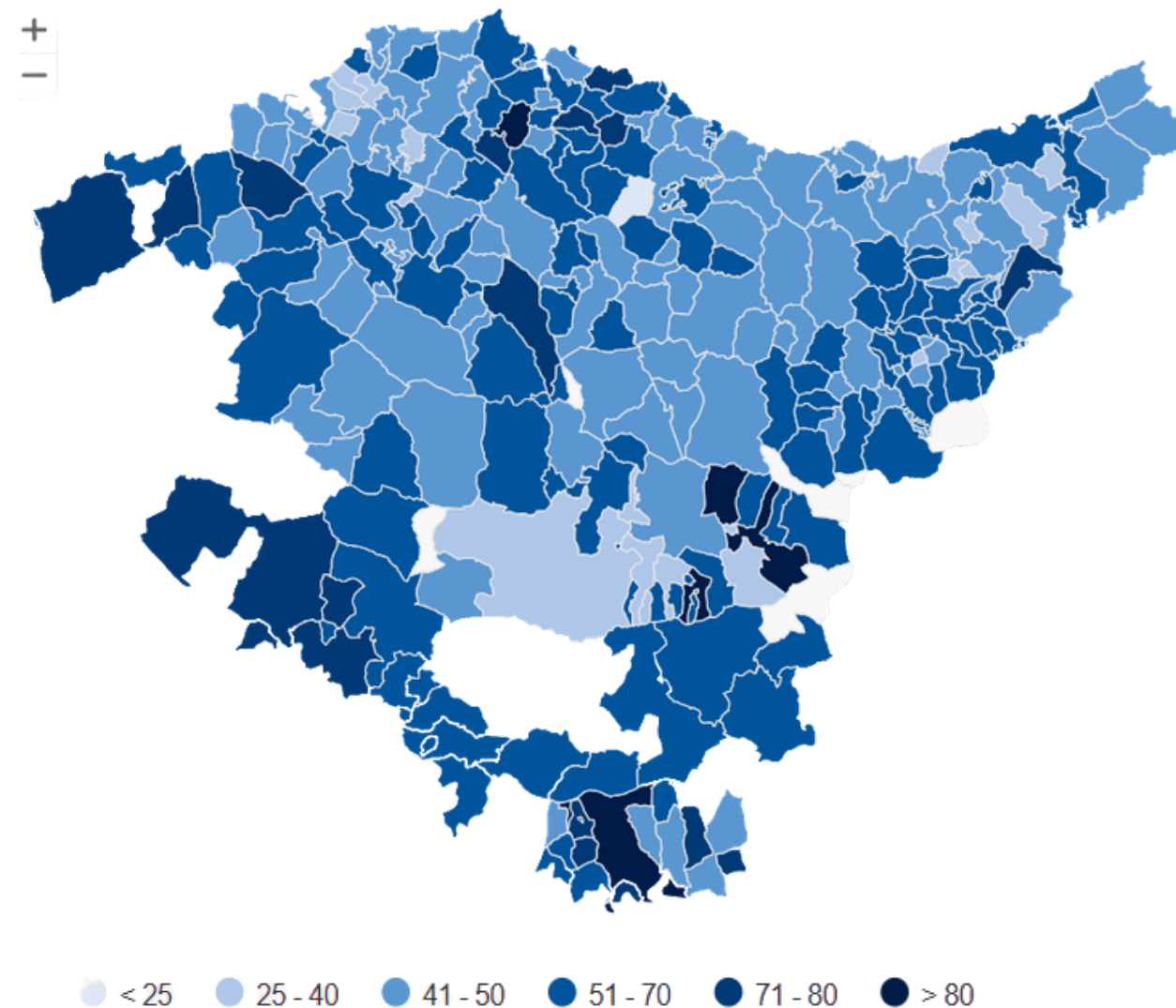
Punto de partida: un parque residencial envejecido

En Euskadi, gran parte de las viviendas fueron construidas hace más de 40 años. **Casi el 70% de los edificios residenciales se construyeron antes de 1980**, cuando los criterios de eficiencia energética, accesibilidad y confort eran muy diferentes a los actuales. Como consecuencia, muchas viviendas presentan un aislamiento insuficiente, elevados consumos energéticos y barreras de accesibilidad que dificultan la vida diaria de sus residentes.

Se estima que **alrededor de 300.000 viviendas necesitaban una rehabilitación urgente**, una situación especialmente visible en barrios con mayores niveles de vulnerabilidad social y económica. Al mismo tiempo, cerca del **9% de la población vasca se encontraba en situación o riesgo de pobreza energética**, lo que dificulta mantener unas condiciones adecuadas de confort en el hogar.

Este desafío es especialmente importante en una comunidad con una elevada dependencia energética exterior y con ambiciosos objetivos de reducción del consumo energético y de las emisiones asociadas a los edificios. Sin embargo, rehabilitar un inmueble suele ser un proceso complejo para las comunidades de vecinos, que deben afrontar decisiones técnicas, administrativas y financieras.

Casi el 70 % de los edificios residenciales de Euskadi se construyeron antes de 1980



Ante esta realidad nació el programa **Opengela**, que se vio acompañado por el trabajo de un primer proyecto llamado HIROSS4all (financiado por el programa Horizon 2020). **BIRTUOSS** surgió en 2023 con el objetivo de reforzar y ampliar ese modelo de regeneración urbana, basado en una red de oficinas de proximidad que acompaña al vecindario, comunidades y administraciones.

El proyecto BIRTUOSS (Opengela)

BIRTUOSS ha demostrado la eficacia de abordar la rehabilitación de viviendas desde la escala de barrio. En lugar de actuar edificio por edificio, el proyecto apostó por intervenir de forma coordinada sobre conjuntos residenciales completos, combinando mejoras energéticas, accesibilidad, acompañamiento social y participación ciudadana. Este enfoque permite aprovechar mejor los recursos públicos y llegar a más personas. Y la herramienta de la oficina de proximidad es fundamental.

El proyecto también puso en marcha un *living lab* en el conjunto residencial de **TorreUrizar**, en el barrio bilbaíno de Irala, donde se probaron y validaron soluciones reales junto a los propios residentes. La mejora de la eficiencia energética de los edificios, la instalación de ascensores, la renovación de espacios exteriores y el seguimiento del confort de las viviendas permitieron comprobar sobre el terreno los beneficios de una regeneración urbana integral.

Al mismo tiempo, durante el proyecto la red Opengela pasó de las dos primeras experiencias piloto a contar con **25 oficinas de proximidad distribuidas en 28 barrios de Euskadi**, creando una estructura estable de colaboración entre Gobierno Vasco, ayuntamientos y entidades especializadas. De esta manera, el proyecto sentó las bases para una nueva forma de abordar la regeneración urbana a gran escala.

25

oficinas Opengela

28

barrios de Euskadi

84%

adhesión vecinal

175,98

M euros de inversión

4.888

personas beneficiadas



PRINCIPALES RESULTADOS

Vista aérea del barrio de Goikolarra, en Amurrio (Álava), en la fase final de su proceso de regeneración urbana.

Una red que transforma barrios en toda Euskadi

Uno de los mayores logros de BIRTUOSS ha sido convertir el modelo Opengela en una realidad extendida por todo el territorio vasco. Lo que comenzó con unas primeras experiencias piloto en Bilbao y Eibar, primero, y Durango y Lasarte-Oria después, se ha transformado en una red de 25 oficinas de proximidad que trabajan en 28 barrios de Euskadi, acercando la regeneración urbana a la ciudadanía y acompañando a las comunidades vecinales durante todo el proceso de rehabilitación.

Las oficinas están presentes en barrios de características muy diversas, pero comparten una misma misión: facilitar la rehabilitación energética, mejorar la accesibilidad de las viviendas y ayudar a construir entornos urbanos más inclusivos, sostenibles y resilientes.

La expansión de la red ha tenido un impacto tangible. Durante el proyecto se movilizaron 175,98 millones de euros en inversiones para la regeneración de barrios y rehabilitación edificios (155,68 millones de procedencia pública y 20,30 millones de fondos privados), se benefició directamente a 4.888 personas y se alcanzó un ahorro energético estimado de 25.480 MWh al año, de forma que se evitó la emisión de 4.924 toneladas de CO₂ anuales. Durante el proyecto también se han creado al menos 38 empleos directos.

Además, el modelo logró una elevada implicación vecinal, con una tasa media de adhesión del 84% a los procesos de rehabilitación impulsados desde las oficinas.

Oficinas ‘a medida’: siete modelos para diferentes situaciones

No hay dos barrios iguales. Algunos cuentan con una larga trayectoria de trabajo comunitario, otros están dando sus primeros pasos. Hay municipios con equipos especializados en regeneración urbana y otros que necesitan más apoyo técnico. También varían el tamaño de los barrios, el número de viviendas, los niveles de vulnerabilidad social o el estado de los edificios.

Por eso, uno de los resultados más importantes de BIRTUOSS ha sido identificar y definir **siete modelos de gobernanza para las oficinas Opengela**, adaptados a diferentes realidades territoriales. En lugar de aplicar una solución única para todos los casos, el proyecto ha demostrado que la regeneración urbana funciona mejor cuando la organización de la oficina responde a las necesidades específicas de cada barrio.

Todos los modelos comparten una misma filosofía: colaboración entre administraciones, apoyo técnico especializado y acompañamiento cercano a la ciudadanía. Sin embargo, la distribución de responsabilidades puede variar. En algunos casos el liderazgo recae principalmente en el ayuntamiento; en otros son entidades especializadas en regeneración urbana quienes asumen la coordinación diaria de la oficina.

Este enfoque flexible ha permitido extender la red Opengela por todo Euskadi sin perder eficacia, y se ha garantizado que cada barrio disponga de la estructura más adecuada para impulsar su proceso de transformación. La experiencia demuestra que la gobernanza no es un aspecto secundario: es una de las claves para que la rehabilitación llegue realmente a las personas y se mantenga en el tiempo.



Edificio que ha albergado la oficina de Opengela en Pasaia.



¿Qué ha cambiado para el vecindario?



Viviendas más confortables

Mejor aislamiento térmico y temperaturas interiores más estables.



Mayor accesibilidad

Instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas.



Barrios más sostenibles

Menor consumo energético y menos emisiones de CO₂ = barrios más resilientes al cambio climático.



Acompañamiento cercano

Oficinas de proximidad que ayudan durante todo el proceso de rehabilitación.



Espacios públicos renovados

Más zonas verdes, accesibilidad y calidad urbana.



Más participación ciudadana

La vecindad participa en las decisiones sobre su entorno.



La creación de nuevas herramientas

Uno de los legados más importantes de BIRTUOSS es la creación de nuevas herramientas que ayudan a planificar, gestionar y acelerar la rehabilitación urbana. El objetivo ha sido convertir la experiencia acumulada por la red Opengela en instrumentos prácticos que puedan seguir utilizándose en el futuro.

La principal de ellas es **Opengela Hoja de Ruta**, una herramienta de planificación que ofrece una visión global del parque residencial de Euskadi y ayuda a identificar en qué edificios y barrios se necesita actuar antes, dónde pueden obtenerse mayores beneficios y cómo priorizar las inversiones públicas y privadas. Gracias a ella, las administraciones pueden diseñar estrategias de rehabilitación a largo plazo.

BIRTUOSS también ha impulsado el **pasaporte del edificio**, un documento personalizado que permite a las comunidades de propietarios planificar la rehabilitación de sus inmuebles paso a paso. En lugar de afrontar todas las actuaciones de una sola vez, el pasaporte establece una hoja de ruta progresiva para mejorar la eficiencia energética, reducir emisiones y aprovechar mejor las ayudas disponibles.

A ello se suman los **protocolos comunes de documentación, gestión y seguimiento**, desarrollados para todas las oficinas Opengela. Estos procedimientos facilitan el trabajo de los equipos técnicos, mejoran la coordinación entre administraciones y garantizan que el vecindario reciba un servicio homogéneo y de calidad, independientemente del barrio en el que vivan.



Opengela Hoja de Ruta: Planificación estratégica de la rehabilitación del parque residencial vasco.

Pasaporte del Edificio: Una hoja de ruta personalizada para cada comunidad de propietarios.

Protocolos comunes: Procesos y documentación compartidos para todas las oficinas de la red.

Un objetivo común: Facilitar y acelerar la regeneración urbana a largo plazo.

Lo más importante: la participación ciudadana

El modelo Opengela pone a las personas en el centro. Por eso, todos los procesos de rehabilitación han contado con la participación directa del vecindario, que ha intervenido en la toma de decisiones no solo sobre sus edificios, sino también sobre el espacio público, la accesibilidad, las zonas verdes y otros aspectos que influyen directamente en la calidad de vida del barrio.

TorreUrizar: un laboratorio urbano vivo

El mejor ejemplo de este enfoque es **TorreUrizar**, un conjunto residencial de **25 portales y 264 viviendas** que se convirtió en el laboratorio urbano del proyecto. Aquí las soluciones fueron diseñadas, debatidas y validadas junto a la ciudadanía mediante reuniones, comisiones de trabajo y asambleas vecinales.

Este proceso permitió impulsar mejoras concretas como la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas, la rehabilitación energética de los edificios mediante aislamiento térmico, las instalaciones fotovoltaicas en las cubiertas y la renaturalización de plazas y espacios exteriores, con Soluciones Basadas en la Naturaleza. Además, se mejoraron los **espacios comunes** y la calidad ambiental del entorno.

Resultados que se pueden medir

La participación ciudadana tuvo un reflejo directo en los resultados obtenidos. En TorreUrizar se realizaron **4.789 consultas personalizadas, 2.078 comunicaciones informativas y 21 juntas de trabajo y decisión** con la comunidad vecinal.

Las actuaciones también mejoraron el confort de las viviendas. La temperatura media interior durante los meses de invierno pasó **de 18,8 °C a 20,4 °C**, generando hogares más confortables y eficientes energéticamente.

La valoración de la ciudadanía fue igualmente positiva: el servicio de la oficina Opengela de TorreUrizar obtuvo un **81 % de satisfacción general**, porcentaje que alcanza el **84 %** en los aspectos relacionados con la atención y el acompañamiento prestados.

**264 viviendas en el living lab de
TorreUrizar, 4.789 consultas
atendidas y 84 % de satisfacción
vecinal con el servicio prestado**

Imágenes del complejo edificatorio de TorreUrizar. A la derecha, la oficina de proximidad en una visita y una reunión del vecindario.



RECOMENDACIONES PARA EL FUTURO

La experiencia de BIRTUOSS demuestra que la regeneración urbana funciona mejor cuando se aborda a escala de barrio, mediante una combinación de apoyo técnico, participación ciudadana y colaboración entre administraciones. A partir de los resultados obtenidos, el proyecto plantea varias recomendaciones para seguir impulsando la regeneración urbana.

»»» Consolidar las oficinas de proximidad

Las oficinas de proximidad han demostrado ser una herramienta eficaz para acompañar a la ciudadanía durante los procesos de rehabilitación. Su implantación debe realizarse de forma progresiva, con equipos multidisciplinares adaptados a las necesidades de cada territorio y con una coordinación estable entre administraciones locales y regionales.

»»» Mantener un modelo flexible

No existen dos barrios iguales. Por ello, los procesos de regeneración urbana deben combinar elementos comunes con la flexibilidad necesaria para adaptarse a las características sociales, urbanas y económicas de cada entorno.

»»» Reforzar la coordinación y el aprendizaje compartido

La colaboración entre administraciones y entidades especializadas es una de las claves del éxito del modelo. Compartir herramientas, experiencias y buenas prácticas permite optimizar recursos y mejorar los resultados.

»»» Impulsar el modelo en España y en Europa

BIRTUOSS recomienda consolidar las oficinas de proximidad como un instrumento permanente para acelerar la rehabilitación energética y la regeneración urbana. Para ello, es necesario contar con marcos normativos y financieros estables, así como reforzar las redes europeas de intercambio de conocimiento y replicación de buenas prácticas.

La principal lección es clara: la rehabilitación de edificios alcanza mejores resultados cuando se acerca a las personas, se adapta a cada barrio y se apoya en una gobernanza sólida y colaborativa.



Miembros del consorcio del proyecto BIRTUOSS, en el evento final de Alcalá de Henares (Madrid)



Una plaza de TorreUrizar en la fase inicial del proceso de regeneración urbana.

COMPARTIENDO LA EXPERIENCIA

Un modelo nacido en Euskadi, compartido en Europa

La difusión de los resultados ha sido una parte esencial de BIRTUOSS. La comunicación se apoyó en la web y las redes sociales de Opengela, materiales divulgativos, visitas a los barrios, jornadas técnicas y participación en congresos nacionales e internacionales. Gracias a estas acciones, el modelo ha llegado mucho más allá de los barrios en los que se ha aplicado.

La experiencia de BIRTUOSS también se presentó en foros europeos de referencia como EUSEW, EPAH, Housing Europe, ManagEnergy o EU Peers, contribuyendo al debate sobre cómo acelerar la rehabilitación energética y la regeneración urbana en Europa.

La difusión de BIRTUOSS en cifras

19.507
usuarios web

87.541
páginas visitadas

955
seguidores en
LinkedIn

10
boletines
informativos

70
eventos, congresos
y jornadas

112
apariciones en
medios



opengela

OFICINAS REGENERACIÓN URBANA



Co-funded by
the European Union



opengela.eus/birtuoss



Opengela



Opengela9201



Opengela

EUSKO JAURLARITZA

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA



GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA



Bilbao Etxebizitzak
Viviendas Municipales

ENERGIAREN
EUSKAL ERAKUNDEA
ENTE VASCO
DE LA ENERGÍA



EDE
FUNDAZIOA

GAIA

aclima
Bosque Environment Cluster



GNE FINANCE
High Impact Investments

cíclica
SPACE - COMMUNITY - ECOLOGY



gabinete seis



FEDARENE

GBCE

GREEN
BUILDING
COUNCIL
ESPAÑA



zabala
INNOVATION