

Universidad Politécnica de Valencia
ETS de Ingeniería de Edificación

GRADO EN INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

Alumno: Juan Francisco García Conejos.

Dtor. Académico: José Luis Ponz Tienda.

08 Julio de 2011



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA



Escuela Técnica Superior
de Gestión en la Edificación



Universidad Politécnica de Valencia
ETS de Ingeniería de Edificación

GRADO EN INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN

REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

Alumno: Juan Francisco García Conejos.

Dtor. Académico: José Luis Ponz Tienda.

08 Julio de 2011



**UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA**



**Escuela Técnica Superior
de Gestión en la Edificación**

INDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVOS	12
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS	18
3.1 DATOS BASICOS A NIVEL DE LA UNION EUROPEA.....	18
3.2 DATOS A NIVEL NACIONAL.....	23
3.2.1. Rehabilitación: aspectos generales.....	24
3.2.2. Satisfacción de las necesidades de vivienda	25
3.2.3. Creación de empleo	26
3.2.4. Financiación y concertación entre las administraciones públicas y el sector privado	27
3.2.5. Papel de la Arquitectura	28
3.3 DATOS A NIVEL LOCAL –COMUNIDAD VALENCIANA.....	31
4. MATRIZ DAFO- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	33
4.1 DEBILIDADES	33
4.2 AMENAZAS	34
4.3 FORTALEZAS.....	35
4.4 OPORTUNIDADES.....	35
4.5 RESULTADOS.....	39
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACION URBANA	42
5.1. PRIORIDAD 1- ORIENTAR LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA HACIA UN ENFOQUE INTEGRADO EN EL QUE SE ESTABLEZCAN PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN.	42
5.2. PRIORIDAD 2- DOTAR DE RECURSOS A LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	43
5.3. PRIORIDAD 3- MEJORAR LA INFORMACIÓN SOBRE LAS AYUDAS E INSTRUMENTOS EXISTENTES.....	43
5.4. PRIORIDAD 4- REFORZAR LA GESTIÓN A TRAVÉS DE LAS SUR, COLEGIOS PROFESIONALES, ADMINISTRADORES DE FINCAS, AYUNTAMIENTOS, ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS URBANOS Y OTROS AGENTES PARA OFRECER COBERTURA AL CONJUNTO DEL TERRITORIO.....	44
5.5. PRIORIDAD 5- PROMOVER LA COOPERACIÓN Y ACTUACIÓN TRANSVERSAL DE LAS ADMINISTRACIONES	45
6. POLITICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN	48
6.1 AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTORICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES. (ARIS) rurales (ARIS).	48
6.1.1. Actuaciones protegidas	48
6.1.2. Condiciones de las ARIS.....	49
6.1.3. Ayudas en las ARIS.	49
6.1.4. Prestamos convenidos	49
6.1.5. Subvenciones.....	49
6.2. AREAS DE RENOVACION URBANA (ARUS).....	50
6.2.1. Condiciones de las ARUS	50
6.2.2. Ayudas en las ARUS.....	50
6.2.3. Subvenciones.....	50
6.3. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO	51
6.3.1. Condiciones de las ayudas.....	51
6.3.2. Subvenciones.....	51
6.4. AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES.....	52
6.4.1. Acciones protegidas	52

6.4.2. Condiciones de las ayudas RENOVE en los edificios y viviendas existentes	52
6.4.3. Ayudas RENOVE en los edificios existentes.....	53
6.4.3.1. Prestamos convenidos.....	53
6.4.3.2 Subsidios de préstamos convenidos.....	53
6.5. SUBVENCION EN LA REHABILITACION DE EDIFICIOS.....	53
6.6. SUBVENCION EN LA REHABILITACION DE VIVIENDAS	54
7. EJES, LINEAS DE ACTUTACIÓN Y ACCIONES.....	56
7.1. EJE 1: PROFUNDIZAR EN EL DIAGNOSTICO E INTERVENIR EN FUNCION DE PRIORIDADES. 56	
7.2. EJE 2: REFORMULAR UNA NUEVA POLITICA DE REHABILITACIÓN Y REGENRACIÓN URBANA.	58
7.3. EJE 3: REFORZAR LA CAPACIDAD DE GESTION EN MATERIA DE RHRU.	61
7.4. EJE 4: COORDINAR CON OTROS AGENTES IMPLICADOS (CORRESPONSABILIZACIÓN).....	63
7.5. EJE 5: REVISAR LAS HERRAMIENTAS LEGALES Y NORMATIVAS ACTUALES	66
8. CONCLUSIONES.....	69
9.1. FUENTES Y BIBLIOGRAFIA BASICA DE CONSULTA.....	73
10. ANEXOS.....	77
10.1. Anexo 1. EVOLUCIÓN DE LOS CONSUMOS E INTENSIDADES ENERGÉTICAS 2011	77
10.2. Anexo 2. OBSERVATORIO DE VULNERABILIDAD.	81
10.3. Anexo 3. FONDOS EUROPEOS PARA LA REHABILITACION.	90

INDICE DE GRAFICOS

- GRAFICO 1. Distribución del consumo energético por sectores s/EUROSTAT.
- GRAFICO 2. Distribución del consumo energético en las viviendas, por actividades domésticas.
- GRAFICO 3. PROYECTO JESSICA. MARZO 2010.
- GRAFICO 4. Población activa europea ocupada en la construcción.
- GRAFICO 5. Media de viviendas construidas entre 2004 y 2008 GRAFICO 6. Número de viviendas construidas en el año 2006.
- GRAFICO 7. Número de viviendas construidas por cada 1000 habitantes.
- GRAFICO 8. EVOLUCION Y PREVISION DE SOSTENIBILIDAD PROVINCIAL 2015.
- GRAFICO 10. RESULTADOS APLICACIÓN INFORMATICA

INDICE DE TABLAS

- TABLA 1. Información estadística del peso de la construcción y la rehabilitación en la economía española hasta el 2008.
- TABLA 2. Número de viviendas rehabilitadas del 2000 al 2008
- TABLA 3. DEBILIDADES
- TABLA 4. AMENAZAS
- TABLA 5. FORTALEZAS
- TABLA 6. OPORTUNIDADES
- TABLA 7. FACTORES EXTERNOS

TABLA 8. FACTORES INTERNOS

TABLA 9. MATRIZ DAFO

TABLA 10. ESTRATEGIAS. MATRIZ DAFO

TABLA 11. Actuaciones en ARIS dentro del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012

TABLA 12. INDICADORES EJE 1

TABLA 13. ACCIONES EJE 1

Tabla 14. INDICADORES EJE 2

Tabla 15. ACCIONES EJE 2

Tabla 16. INDICADORES EJE 3

Tabla 17. ACCIONES EJE 3

Tabla 18. INDICADORES EJE 4

Tabla 19. ACCIONES EJE 4

Tabla 20. INDICADORES EJE 5

Tabla 21. ACCIONES EJE 5



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

2. OBJETIVOS.

3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.

4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .

5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .

6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .

7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.

8. CONCLUSIONES.

9. BIBLIOGRAFIA.

10. ANEXOS.

1. INTRODUCCIÓN

La política urbanística desde la segunda mitad del siglo XIX fundamentalmente se ha centrado en el desarrollo y regulación del proceso de crecimiento de las ciudades, garantizando las dotaciones y condiciones urbanas demandadas por la sociedad en cada época. Inicialmente se trató de solucionar el crecimiento y desarrollo incontrolado de los barrios de las ciudades neo-industriales, y en la actualidad se ha ido consolidando como un sistema de gestión y regulación del fenómeno urbano, configurándose como una cultura asumida de forma natural por toda la sociedad. Desde las primeras normativas reguladoras de la acción urbanizadora, se han ido producido ciertas modificaciones centradas en la definición de los derechos y deberes de los propietarios de las diversas clases de suelo. No obstante es en el suelo urbanizable en el que fundamentalmente se han desarrollado las herramientas de gestión, otorgando al suelo urbano la condición de “hecho consumado”.

Desde la Ley del Suelo de 1956, a la Ley 7/2008 (1), se ha regulado el desarrollo expansivo de las ciudades, introduciendo diversos mecanismos de control. Ya en la exposición de motivos de la Ley de Suelo del 2008 (2) el legislador introduce un cambio en la gestión: el paso de la urbanización masiva a la regeneración urbana integral. Un cambio que se había propulsado desde la UE a través de iniciativas tales como la estrategia territorial europea (3) o la estrategia temática para el medio ambiente urbano (4).

Todo ese complejo normativo, se basó en la necesidad de dar una respuesta urgente e inmediata a la escasez de vivienda que se derivaba de la llegada masiva de población que emigraba del medio rural a las grandes ciudades, inicialmente producido por el desarrollo industrial del siglo XIX y posteriormente, en la 2ª mitad del siglo XX tras la posguerra, por la necesidad de la reconstrucción y 2ª industrialización.

Se trataba de dar una respuesta a la imperiosa necesidad de vivienda existente en los núcleos urbanos donde se concentraba la mayor parte de la población, mediante la creación de un número de viviendas suficientes que permitiera evitar situaciones de hacinamiento de población sin techo y/o evitando la generación de suburbios e infravivienda. Debido a la necesidad inmediata de creación de viviendas, era más importante la exigencia cuantitativa (referida al número de viviendas a realizar) frente a la cualitativa (relacionada con las dotaciones urbanas a ejecutar o a las exigencias de servicios de las propias viviendas y edificios).

Estos movimientos migratorios se acompañaron de un crecimiento de población con unos índices de natalidad singularmente altos. Este efecto provocó que tanto el legislador de 1956 como el de 1975 (5) previeran un crecimiento de un parque residencial significativamente elevado: “a finales del actual siglo la población será el doble que al iniciarse” se señalaba en el primer caso, mientras que en el segundo se decía que “es preciso preparar en forma anticipada y racional un asentamiento, social y económicamente adecuado para las grandes masas de población que en los próximos años van a incrementar los núcleos urbanos, del

orden de 22 millones más de habitantes sólo de aquí a fin de siglo...”, lo que se traducía en una expectativa de alcanzar una población de 52,5 millones de habitantes en el territorio nacional.

Por otra parte, la cultura de la vivienda en régimen de propiedad sobre el de arrendamiento, propiciada durante los años 50 y 60, el fin último de esta como bien de inversión, la existencia de unas condiciones financieras extremadamente accesibles a la población en general y la adopción de medidas fiscales para superar procesos de recesión económicas anteriores, han facilitado que en los últimos años se haya producido un crecimiento del parque residencial destinado a la propiedad, superior al de arrendamiento. Como dato significativo, cabe señalar que en los años 60, más del 70% de la vivienda se encontraba en régimen de arrendamiento, mientras que en la actualidad dicho porcentaje no llega al 10 %.

En este período de tiempo se han ido sucediendo diferentes procesos de crisis económicas, con diversa repercusión en el sector inmobiliario.

La Norma Básica de la Edificación NBE CT/79 (6) sobre condiciones Térmicas de los edificios está vinculada a la crisis energética de los años 70, que introducía la exigencia de incorporar unas mínimas condiciones de aislamiento térmico, a fin de mejorar la eficiencia energética de la edificación de nueva planta y reducir así el consumo de energía.

Actualmente nos encontramos ante ciudades cuyos principales desarrollos se han producido en la 2ª mitad del siglo XX, con importantísimas carencias desde el punto de vista de la accesibilidad y de la eficiencia energética, con una población envejecida, unos recursos económicos limitados, y fenómenos de desplazamiento de población y ocupación por los sectores más desfavorecidos.

Además, el suelo disponible es un recurso limitado, escaso y de costosa obtención, gestión y preparación. Se trata, por lo tanto, de la gestión de la complejidad. Complejidad en el campo de las actuaciones que deben atender no solo a carencias ambientales, sino también a la regeneración socioeconómica de las áreas y barrios en las que se interviene. Complejidad social, económica y jurídica porque hablamos de áreas en las que hay muchos problemas que condicionan su intervención: hay mucha población residente y actividad económica, hay edificios que pueden merecer una protección por su valor cultural y muchas personas afectadas. Era más fácil ocupar y transformar el suelo rural que intervenir sobre el suelo urbano.

El compromiso de todos los gobiernos con el desarrollo sostenible, entendido éste como *“aquél que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras”* (Informe Brundtland, Comisión Mundial del Medio Ambiente y el Desarrollo) (7), implica la reconsideración del modelo de desarrollo propugnado hasta el momento, tratando de conseguir el correcto uso y gestión del medio ambiente y de la energía entre otros recursos.

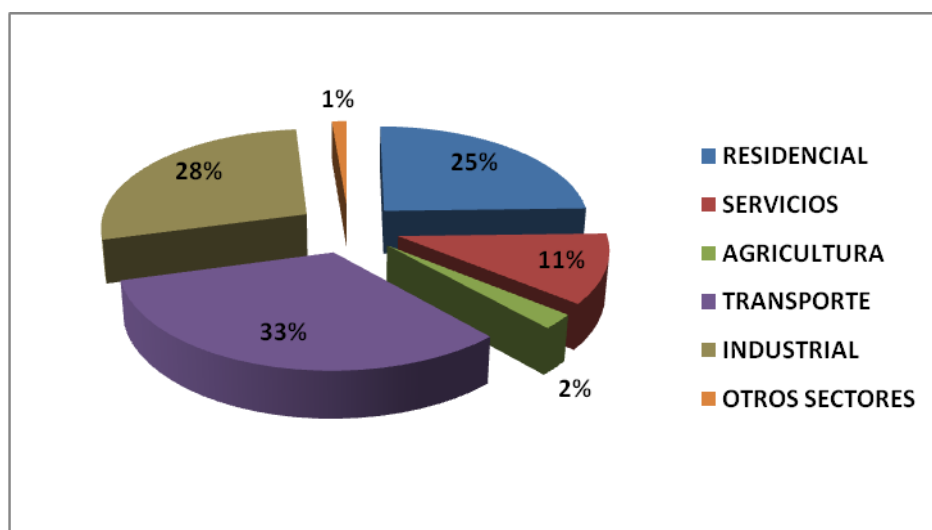
La política de crecimiento indefinido que se ha mantenido hasta la actualidad, heredada de los años de la postguerra, está condicionando un modelo de territorio limitado en cuanto a la exigencia de infraestructuras que garanticen la accesibilidad a los equipamientos comunitarios y de servicios públicos y en cuanto a la

disposición y tamaño de los espacios libres y su uso por parte de la población y requiere en este momento una actuación decidida de la acción pública.

Los modelos de ordenación actuales de ciudades segregadas y especializadas, diferenciadas funcionalmente (ciudad deportiva, industrial, universitaria, dormitorio, sanitaria, administrativa, comercial,...) ha favorecido en mayor medida la existencia de nuevas demandas y exigencias para dar cobertura a las necesidades de accesibilidad y comunicación provocadas.

Con relación al consumo energético, los datos relativos al uso final de la energía proporcionados por el Eurostat (8) detallados por sectores de actividad, indican que el 24,58% de la energía consumida en la EU27 se produce en el sector residencial, el 11,23% en el sector de servicios, el 2,40% en el sector de la agricultura; el 32,59% en el sector del transporte, el 27,89% en el sector Industrial y el 1,31% en otros sectores.

Gráfico 1. Distribución del consumo energético por sectores s/EUROSTAT

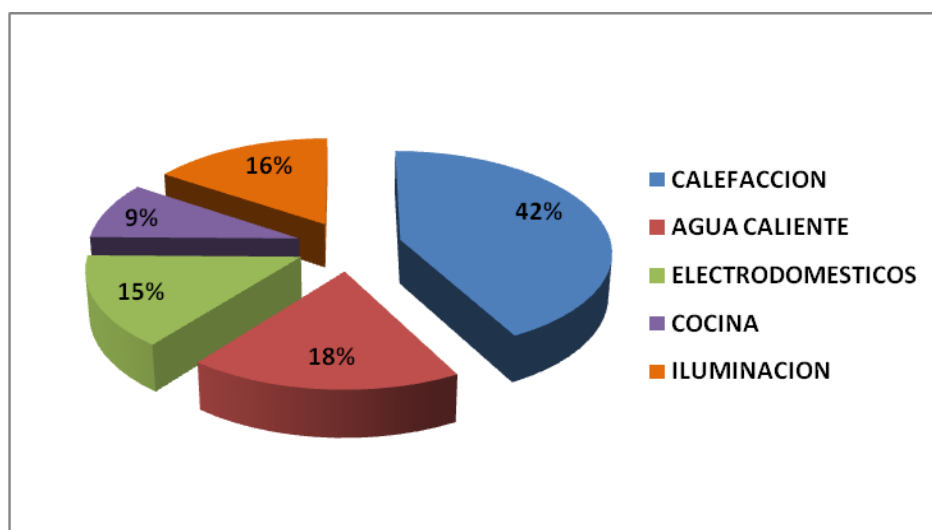


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del EUROSTAT.

Estos valores relativos, referidos a consumos durante el desarrollo de cada una de las actividades, varían significativamente si se analiza el consumo energético demandado por el proceso constructivo, en el que se llega a vincular una demanda energética del 42%.

Según el IDAE (9), el consumo de energía vinculado al uso residencial se desglosa en los siguientes porcentajes: calefacción 46%, agua caliente 20%, electrodomésticos 16%, cocina de alimentos 10% e iluminación 7%.

Gráfico 2. Distribución del consumo energético en las viviendas, por actividades domésticas



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDAE.

De estos datos surge la necesidad de intervenir en la mejora de la eficiencia energética en cada uno de los apartados. Se contemplan de este modo dos perspectivas: el cambio del modelo de desarrollo extensivo de las ciudades y la intervención en la demanda y consumo energético del parque edificado, con una reducción mínima del 45% para lograr una reducción global de la demanda de los hogares del 20%.

En el campo residencial, esa reducción del consumo de energía se debe lograr acompañando la reducción de la demanda energética con la incorporación de instrumentos de ahorro energético, la inversión en equipamiento energéticamente eficiente y la adopción de un estilo de vida más sostenible con respecto al uso de la energía, es decir, cambiando el comportamiento y la cultura del uso y mantenimiento.

En consecuencia, si optamos por reconsiderar y sustituir el modelo de ciudad difusa, extensiva, por el de ciudad compacta, como sistema más sostenible de intervención y la alternativa a la respuesta de la demanda y necesidad de vivienda frente a la construcción de edificios de nueva planta en ámbitos de suelo urbanizable, nos encontramos con las siguientes limitaciones:

1. En operaciones de regeneración urbana, en las que deben producirse transformaciones de ámbitos con sustitución de edificaciones y actividades existentes, no siempre la reordenación genera un balance económico positivo tras la intervención, ya que los recursos económicos son cada vez más limitados y las intervenciones no soportan la totalidad de las cargas derivadas de la propia intervención
2. La regeneración urbana, debe contemplar las necesarias dotaciones de la ciudad existente y sus diversos usos, evitando la segregación social y la dispersión que se produce mediante la

zonificación y especialización urbana: Ciudad dormitorio, universitaria, comercial, deportiva, industrial...., por acabar generando la demanda de nuevos suelos, infraestructuras y servicios.

3. El aumento en el nivel de confort y adecuación de la edificación existente a los requisitos exigidos para las nuevas edificaciones, la demanda de viviendas de nueva construcción se verá reducida y reconducida hacia el parque existente. En este sentido, la mejora de la accesibilidad y la mejora de la envolvente térmica, conlleva una significativa reducción en las necesidades de atención socio-sanitaria y dependencia así como una mayor autonomía en las personas mayores que habitan estos edificios.
4. La intervención en la edificación existente (anterior a 1980) es un objetivo irrenunciable si se asumen los compromisos de reducción en un 20% de emisiones de CO₂, reducción de un 20% de consumo energético e incremento en un 20% de utilización de energías renovables para el año 2020 (20/20/20 en 2020). No obstante, nos encontramos con los intereses de los particulares (derecho de propiedad), frente a los intereses comunes: Es preciso disponer de un marco legal que posibilite la actuación subsidiaria de la administración si la iniciativa privada no actúa, además de un conocimiento detallado de la situación, condiciones del parque edificado y de la población afectada. En toda esta política hay dos componentes fundamentales: la gestión y la variable social.
5. Deben crearse desarrollos normativos legales suficientes y adecuados para que se facilite la gestión en las ciudades existentes. No basta con establecer marcos de ayudas y subvenciones, es preciso ser proactivos.

La política de vivienda, no puede ignorar las condiciones de la población:

- Está directamente relacionada con las intervenciones individuales y colectivas.
- La “no intervención” conlleva un coste social, económico y medio ambiental que debería evaluarse para conocer las consecuencias.
- La rehabilitación no puede centrarse exclusivamente en trabajos de mantenimiento, debiéndose prolongar a elementos que sirvan para:
 - Prolongar la vida útil del inmueble: Es preferible rehabilitar que proceder al derribo y nueva edificación.
 - Reducir la demanda de nueva vivienda: recuperando las condiciones de habitabilidad y de confort del parque edificado existente.
 - Adecuar la edificación existente a las necesidades del siglo XXI.
 - Reducir el consumo de los recursos disponibles supone, además de reducir el consumo de suelo, reducir la necesidad de servicios públicos. Así mismo, posibilita la cohesión social y permite mantener a las personas mayores en su entorno habitual, reduciendo el gasto social.

- La reducción de las necesidades de atención socio-sanitaria vienen derivadas de la mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad, dotando de una mayor autonomía a personas con limitaciones funcionales lo que les permite una menor dependencia de recursos ajenos (atención socio-sanitaria).
- Eliminar las condiciones de infravivienda conlleva cumplir con unas condiciones mínimas de habitabilidad adecuadas al momento actual.
- Prever las necesidades futuras de vivienda dada la baja tasa de natalidad y una elevada esperanza de vida de la población.

En definitiva, se trata de una política de vivienda centrada en la intervención en la ciudad existente y apostando por la ciudad compacta frente a la ciudad extensa.

En coherencia con este programa, se ha constituido la “Plataforma Social para el Fomento de la Rehabilitación, la Accesibilidad y la Eficiencia Energética de Edificios y Viviendas RHE+” (10), de ámbito estatal, donde los agentes que han suscrito su participación y constitución asumen diversos compromisos para el logro de los objetivos aquí señalados.



http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/BUENASPRAC/RHE/



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

2. OBJETIVOS.

3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.

4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .

5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .

6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .

7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.

8. CONCLUSIONES.

9. BIBLIOGRAFIA.

10. ANEXOS.

2. OBJETIVOS

El trabajo pretende ser una reflexión sobre la política de vivienda y el modelo de desarrollo urbanístico que hemos tenido en España hasta la actualidad, describir las líneas de actuación necesarias para que la regeneración urbana y la rehabilitación sean una oportunidad para la reactivación del sector así como cumplir las directrices y normativas existentes en cuanto a accesibilidad, ahorro energético e integración social de muchos barrios con altos índices de vulnerabilidad.

En estos tiempos de crisis, es necesario establecer las prioridades que marquen las actuaciones concretas y precisas, para desarrollar las posibles líneas de actuación que, aplicando los escasos recursos económicos disponibles, permitan lograr los objetivos previstos de forma más eficiente.

La UE señala que España es el país con mayor índice de vulnerabilidad, desde el punto de vista de la incidencia del cambio climático, y todas las actuaciones a desarrollar deben estar fuertemente ligadas a la eficiencia energética, la mejora del transporte y a todo lo que tiene que ver con la nueva ordenanza técnica de la edificación (CTE) (11).

Como objetivo secundario, se pretende crear conciencia de que la rehabilitación y la regeneración urbana (RHRU) precisa de profesionales de la regeneración, profesionales capaces de integrar las cuatro dimensiones de la regeneración urbana: la del ámbito económico, social, la intervención física y la sostenibilidad. Dimensiones difíciles de aunar, y que justifican la existencia de los Ingenieros de Edificación, gestores especializados capaces de diseñar y desarrollar planes de regeneración integrada con una amplia visión de conjunto.

Esta nueva política de RHRU debe de ser en los próximos años una de las líneas principales de trabajo, basadas en su contribución a la sostenibilidad, la mejora de las condiciones de vida de la población y el desarrollo económico, donde los técnicos cualificados tendrán un importante campo de actuación.

La metodología empleada pretende instrumentar las diferentes líneas de actuación para el desarrollo de los planes estratégicos de regeneración urbana y rehabilitación a nivel de CCAA, partiendo del estudio de la situación actual de cada territorio a través de una matriz DAFO genérica donde a modo de ejemplo se le ha dado un peso específico a cada factor para concretar las diferentes prioridades en los plazos de tiempo inicialmente establecidos en la consecución final de los objetivos planteados.

Se ha partido de forma genérica de las prioridades, líneas de actuación y acciones previstas en el Plan Estratégico de Rehabilitación de edificios y regeneración urbana 2010-2013 de la Comunidad Autónoma del País Vasco (12), pionera en el desarrollo de los planes estratégicos de rehabilitación y regeneración urbana. Este desarrollo ha convertido a la Comunidad Autónoma del País Vasco en un referente para las demás autonomías y, en mi opinión, en un modelo de actuación en el desarrollo urbanístico a seguir. El trabajo pretende ser una reflexión sobre la política de vivienda y el modelo de desarrollo urbanístico que hemos tenido en España hasta la actualidad, describir las líneas de actuación necesarias para que la regeneración urbana y la rehabilitación sean una oportunidad para la reactivación del sector así como cumplir las directrices y normativas existentes en cuanto a accesibilidad, ahorro energético e integración social de muchos barrios con altos índices de vulnerabilidad.

La Carta de Leipzig sobre la Ciudad Europea Sostenible (13), aprobada en la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig en 2007, supuso un paso adelante al plantear dos objetivos concretos: la necesidad de incluir enfoques integrados en las políticas urbanas, y prestar especial atención a los barrios desfavorecidos, apostando nuevamente por desarrollar políticas integradas y verdaderamente multisectoriales, mediante la coordinación horizontal y vertical, la creación de espacios públicos de calidad, la modernización de las redes de infraestructuras, la mejora de la eficiencia energética, la innovación proactiva y las políticas educativas, el fomento del transporte urbano eficiente y asequible.

Durante la Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano celebrada en Marsella (14) el 25 de Noviembre de 2008 se aprobaron dos nuevas declaraciones: una centrada en el desarrollo operativo e instrumental de la Carta de Leipzig, en la que se ha planteado la construcción a nivel europeo de un marco de referencia para la ciudad sostenible, que incluya criterios, indicadores, y buenas prácticas; y una segunda destacando la importancia de los nuevos instrumentos de financiación comunitaria, y, concretamente de la iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) (15).

PROYECTO JESSICA. Situación Marzo 2010

LOCALIZACIÓN	TIPO DE INVERSIÓN
Wielkopolska (PL)	Desarrollo Urbano y Regeneración
Andalucía (SP)	Regeneración Urbana/ Eficiencia Energética
Western Pomenia (PL)	Regeneración Urbana/ Infraestructuras
Lituania	Eficiencia Energética (Housing)
Portugal	Regeneración Urbana (several Ops)
Londres (UK)	Descentralización Energética.
Noroeste Inglaterra (UK)	Regeneración Urbana
Sicilia (IT)	Desarrollo urbano/ Eficiencia Energética
Moravia Silesia (CZ)	Regeneración Urbana(Brownfiel revitalisation)
Estonia	Eficiencia Energética (Housing)
Brandenburgo (DE)	Desarrollo Urbano y Regeneración
East Midlans (UK)	Regeneración Urbana

Fuente: “La ciudad y el potencial de la regeneración urbana como estrategia para superar la crisis económica”
Mateu Turró.

Reference Framework for European Sustainable Cities (RFSC) (16). Así se llama el prototipo de herramienta informática creado por la Comisión Europea para medir el nivel de desarrollo sostenible de una ciudad. La aplicación está en pruebas en 60 municipios de la UE desde marzo y a finales de año se podrá utilizar en su versión definitiva.



http://www.rfsustainablecities.eu/article.php?id_article=324

El día 22 de junio de 2010, en Toledo, en el marco de la Reunión Informal de Ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano (17) se suscribe: El documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, y socialmente inclusivo en Europa.

En España, la Ley de Suelo 2/2008 se halla inspirada por la misma voluntad de la Carta de Leipzig y enuncia, por primera vez en la legislación estatal, el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible (Art. 2).

Por su parte, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (18) incorpora también, en su impulso a la renovación urbana, los criterios de Leipzig sobre la importancia del desarrollo urbano integrado y la atención a los barrios desfavorecidos.

Recientemente en abril de 2010 se presenta el libro blanco sobre la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español (19), donde se recogen los elementos que definen la sostenibilidad y se desarrollan recomendaciones, criterios e indicadores que permitirán hacer realidad el principio de desarrollo urbano sostenible



<http://siu.vivienda.es//siu/infoWeb/libroBlanco/index.html>

Como es sabido, durante estos últimos años, ha sido extensa la cantidad de cartas, declaraciones, foros, conferencias, normativas, leyes a nivel estatal y de comunidades autónomas, que además de las ordenanzas municipales han creado un panorama confuso y con escasa concreción a la hora de desarrollar los diferentes planes estratégicos que son los que garantizan acciones reales con capacidad transformadora.

Para realizar el diagnóstico de los diferentes territorios el Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de la Vivienda, está desarrollando el Observatorio de Vulnerabilidad de España (20), iniciativa en la que se pretende hacer un análisis pluridisciplinar de los barrios desfavorecidos que existen en nuestro país, partiendo de indicadores de vulnerabilidad urbana y la caracterización de estas áreas y barrios potencialmente vulnerables. Además se pretende desarrollar soluciones mediante el impulso de la regeneración urbana integral sobre todo en áreas de periferia de los años 40, 50, 60 y 70, que fueron el resultado del primer proceso de expansión urbana.

Inicio • Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana • Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables • Visor del Catálogo de Barrios Vulnerables

Visor de Barrios Vulnerables

Visor del Catálogo de Barrios Vulnerables

Barrios Vulnerables 1991 Barrios Vulnerables 2001 Adenda de Barrios Vulnerables 2006

Seleccione provincia:
Valencia/València

Acceso a municipios y barrios

El Visor del Catálogo de Barrios Vulnerables permite acceder a un mapa de España desde el que se puede seleccionar una provincia y un año de referencia del Catálogo de Barrios Vulnerables (1991, 2001, Adenda de 2006, y próximamente 2011) para acceder al Catálogo de cada provincia, ordenado por municipios y barrios. De cada municipio se presentará una descripción del municipio y un "Plano de localización de Barrios Vulnerables".

http://siu.vivienda.es/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=89&Itemid=138&lang=es



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

2. OBJETIVOS.

3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.

4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .

5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .

6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .

7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.

8. CONCLUSIONES.

9. BIBLIOGRAFIA.

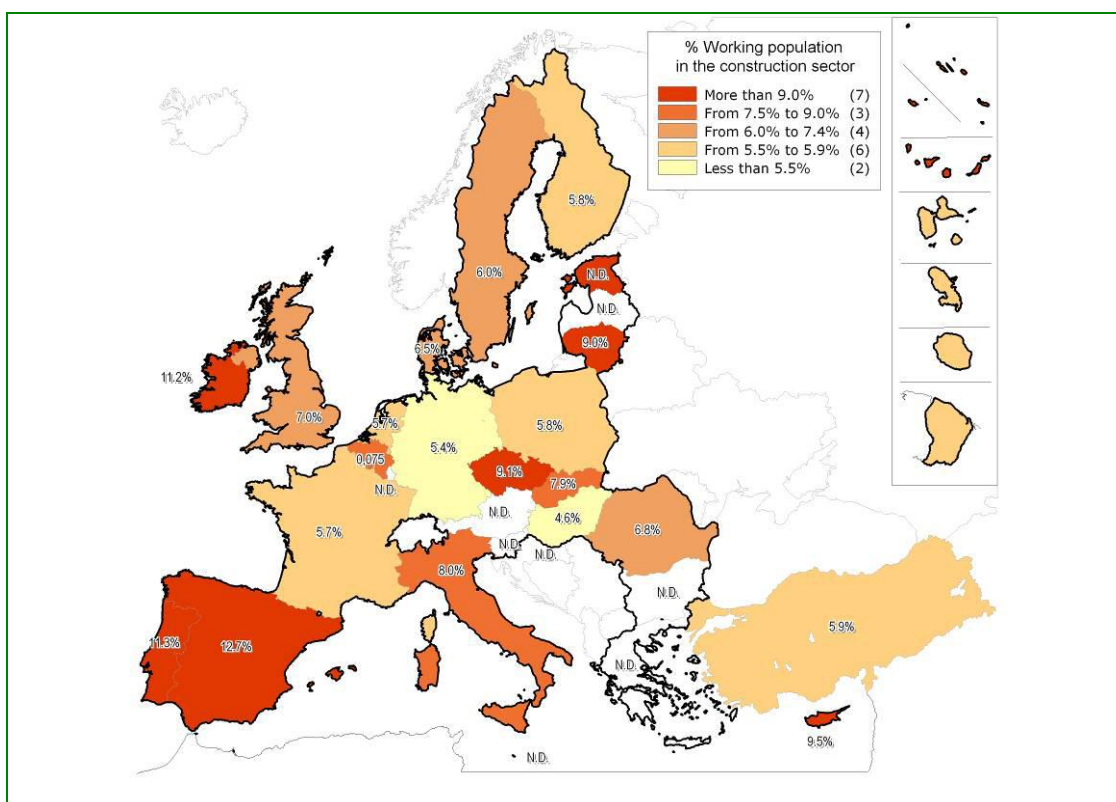
10. ANEXOS.

3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS

3.1 DATOS BASICOS A NIVEL DE LA UNION EUROPEA

Se recogen las variables más interesantes para que nos dan a conocer el alcance de las dinámicas inmobiliarias que se ejercen en cada uno de dichos países, con el objetivo de describir los grandes rasgos del “sector de la construcción” en cada uno de los países analizados.

Gráfico 4. Población activa europea ocupada en la construcción



Fuente: Regeneración Urbana Integrada en Europa. Documento de síntesis, junio 2010 (21)

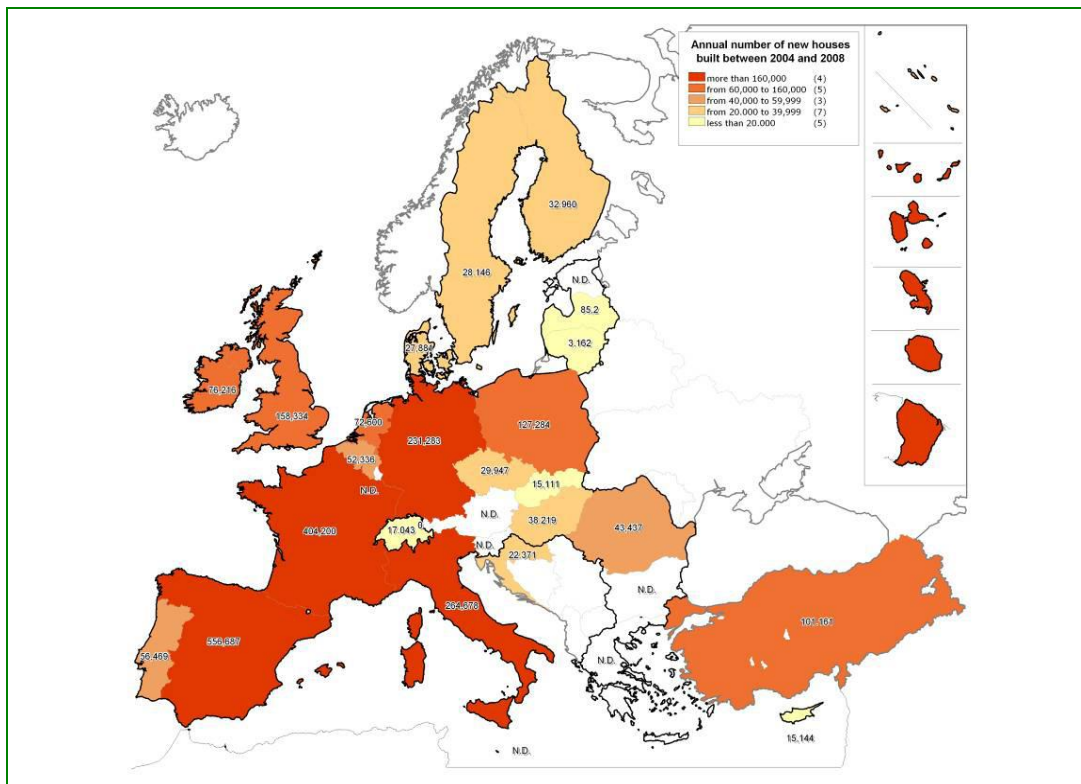
Destaca, por encima de todos los países, *España*, con el 12.7% de la población activa dedicada al “sector de la construcción”.

En segundo lugar, aparecen *Portugal* e *Irlanda*, con el 11.3% y el 11.2% de su población activa dedicada a dicho sector. En tercer lugar nos encontramos con casos como *Chipre*, *Chequia* y *Lituania*, donde la población activa dedicada al sector de la construcción oscila en torno al 9%.

En cuarto lugar es donde encontramos a países como *Italia*, *Reino Unido* y *Eslovaquia*, donde dicho porcentaje oscila en torno al 8%.

Por debajo de esa cifras aparecen *Francia* y *Alemania*, con el 5.7% y el 5.4%, respectivamente, de su población activa dedicada a la construcción.

Gráfico 5. Media de viviendas construidas entre 2004 y 2008



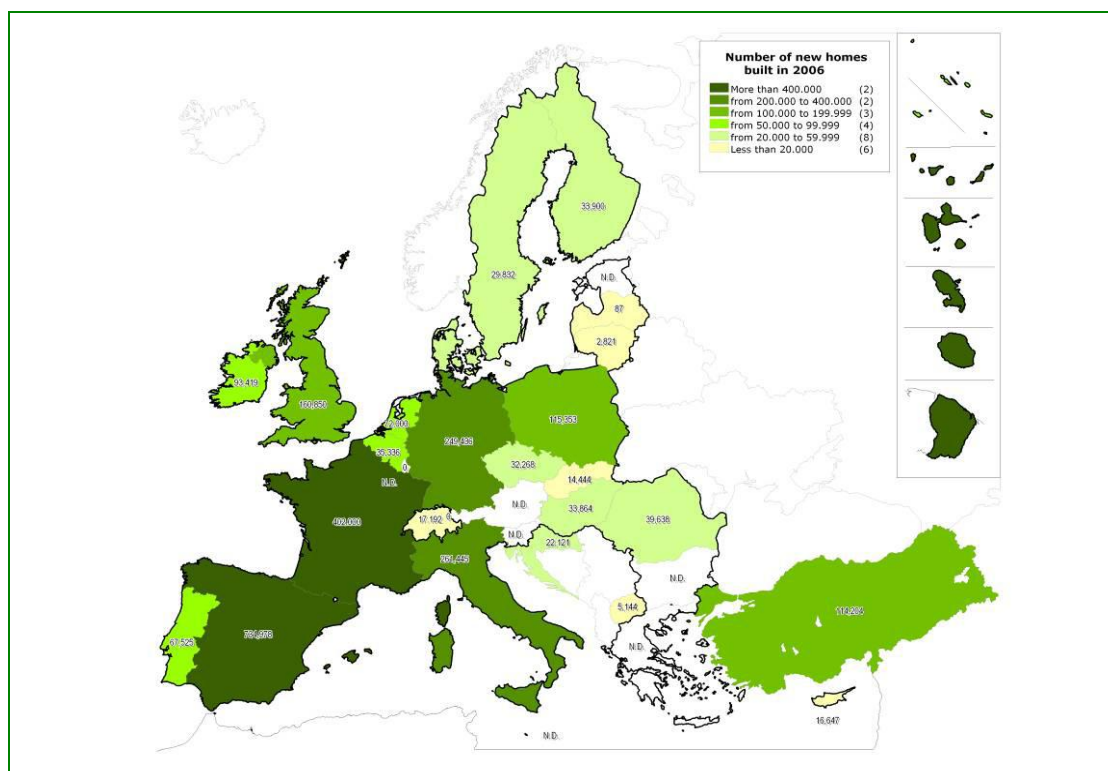
Fuente: Regeneración Urbana Integrada en Europa. Documento de síntesis junio 2010 (21)

Destacan las más de 556.687 viviendas, de media, construidas en *España*, siendo este, con mucho, el que más viviendas ha construido en los últimos años. Le sigue, en segundo lugar, *Francia*, con una media de 404.200 viviendas por año.

En un segundo plano nos encontramos con países, como *Italia* y *Alemania*, donde la media de viviendas construidas en los últimos años es, respectivamente, de 264.768 y 231.283.

En un tercer plano aparecen, con una media de viviendas por año superior a las 100.000, *Reino Unido* y *Polonia*, 158.334 y 127.284, respectivamente. El resto de los países han procedido a la construcción de un número de viviendas por año que no superan las 100.000. .

Grafico 6. Número de viviendas construidas en el año 2006



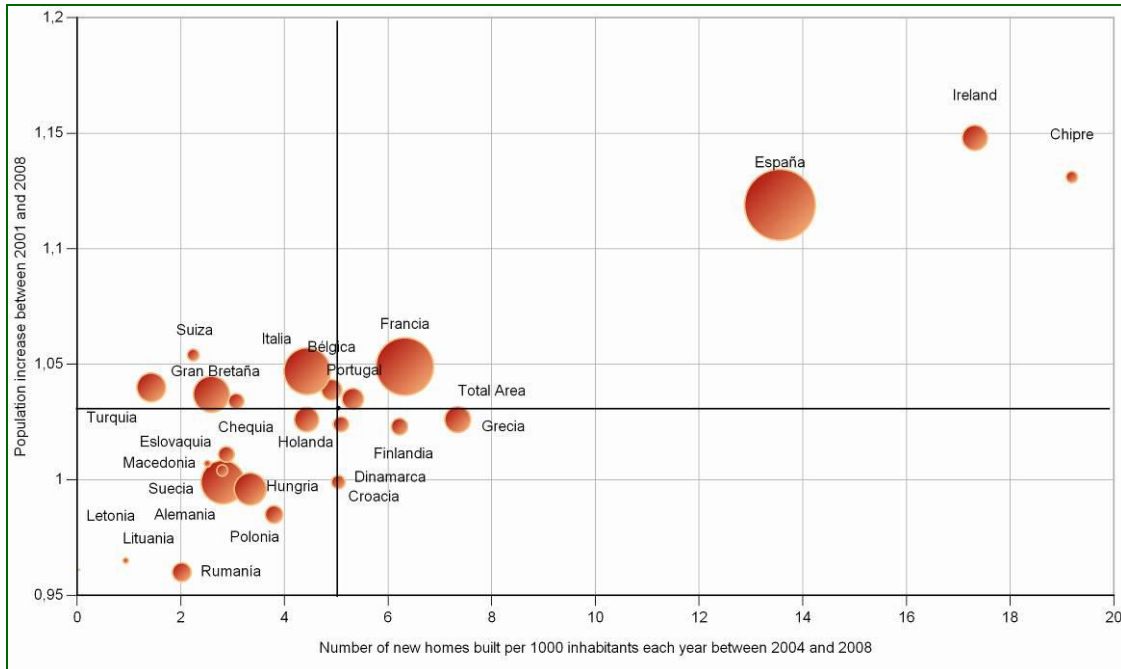
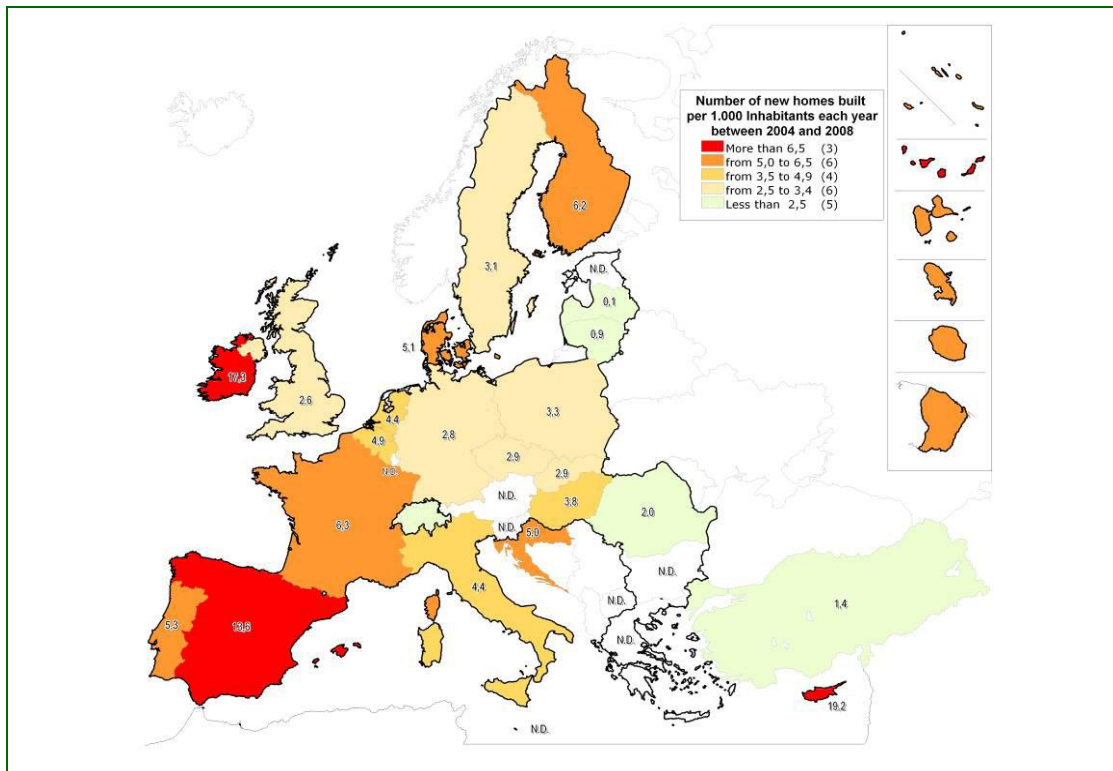
Fuente:Regeneración Urbana Integrada en Europa.Documento de sintesis,junio 2010 (21)

El año 2006 constituyó, sobre todo para España, el momento en el que la construcción de nuevas viviendas alcanzó su punto más alto. Hemos creído oportuno compararlo con el resto de los países europeos, comprobando que el orden de los mismos, con respecto a la media de viviendas construidas entre 2004 y 2008, casi se mantiene.

Destaca, por encima de todos, *España* con 734.978 nuevas viviendas. Le sigue *Francia* con 402.000. En un segundo plano están *Italia* y *Alemania*, con un número de nuevas viviendas que superan las 200.000, 261.445 y 249.436, respectivamente.

En tercer lugar, *Reino Unido* y *Polonia*, con más de 100.000, alcanzando 160.850 y 115.353, respectivamente. El resto, se encuentra por debajo de las 100.000.

Gráfico 7. Número de viviendas construidas por cada 1000 habitantes



Fuente: Regeneración Urbana Integrada en Europa. Documento de síntesis, junio 2010 (21)

Este tipo de tratamiento de la información, que se refiere al número de nuevas viviendas construidas cada mil habitantes, nos permite conocer lo que podríamos llamar como la “*densidad de producción inmobiliaria*”.

En este sentido, destaca el hecho de que sea *Chipre* el país donde más viviendas nuevas se han construido por cada mil habitantes, seguido de *Irlanda* y *España*, con 19.2, 17.3 y 12.3, respectivamente.

En un segundo orden aparecen *Francia* y *Finlandia*, con 6.3 y 6.2 viviendas cada mil habitantes.

En un tercer lugar, con 5.1, 5 y 4.9 nuevas viviendas por cada mil habitantes, están *Dinamarca*, *Bosnia* y *Bélgica*.

En un cuarto, *Hungría*, *Polonia* y *Noruega*, con 3.8, 3.3 y 3.1 nuevas viviendas cada mil habitantes.

En un quinto, aparecen *Alemania* y el *Reino Unido*, con 2.9 y 2.6 nuevas viviendas cada mil habitantes, para dar paso al resto de los países con cifras ya muy bajas.

3.2 DATOS A NIVEL NACIONAL

Datos correspondientes a la encuesta realizada durante la presidencia de España en la Unión Europea en junio de 2010 (*Integrated Urban Regeneration in the European Union. Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development*) (22)

Tabla 1. Información estadística del peso de la construcción y la rehabilitación en la economía española hasta el 2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Porcentaje representado por el Sector de la Construcción (Total) en el PIB (*)	9,6	10,3	10,8	10,6	10,4
Porcentaje representado por el Sector de la Construcción (Total) en el población utilizada (**)	12,70%	12,60%	13.1%	13.5%	12.1%
Porcentaje representado por el Sector de la Construcción (Sólo vivienda nueva) en el PIB (***)				4,20%	2,00%
Porcentaje representado por el Sector de la Construcción (Sólo RESTAURADO VIVIENDA) en el PIB (***)				0,20%	0,20%
Número de recién casas construidas (****) por año	544	603.633	734.978	633.430	267.876
Número de restauración viviendas por año (****)	21.099	20.893	23.128	19.796	16.984
El precio promedio por m2 de recién construida la vivienda (€ / m2) (*****)	2.286	2.516	2.763	2.905	2.712
El precio promedio por m2 de restaurado vivienda (€ / m2)					

*= Los datos del Instituto Nacional de Estadística

** = Los datos de la encuesta sobre la población activa

*** = Los datos del Ministerio de Desarrollo y el Instituto Nacional de Estadística

**** = Los datos del Ministerio de Desarrollo

***** = Los datos del "Boletín de la Sociedad de Tasación" (diciembre)

Fuente: Regeneración Urbana Integrada en Europa, junio 2010

3.2.1. Rehabilitación: aspectos generales

El Gobierno de España interviene en materia de Vivienda en base a su competencia para ordenar la actividad económica del Estado. El Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda (23) y Rehabilitación 2009-2012 es una disposición normativa marco. El Gobierno de España elabora las líneas maestras del plan estatal y lo financia. Las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en función de sus competencias, publican legislación de desarrollo de dicha normativa, adaptándola las necesidades de sus territorios y pudiendo aportar financiación adicional. En función del reparto de competencias que se establece en la Constitución Española y en los respectivos Estatutos de Autonomía, las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla han asumido la competencia exclusiva en materia de Vivienda, por lo que las Administraciones autonómicas están habilitadas, y de hecho la mayoría de ellas lo hacen, para desarrollar su propia normativa en este ámbito.

En relación con la normativa sobre rehabilitación. España cuenta con la siguiente legislación a nivel estatal:

1. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:

http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-2008-20751

<http://www.mviv.es/es/>

2. Real Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica:

<http://www.boe.es/boe/dias/2008/04/22/pdfs/A20740-20748.pdf>

3. Ley 54/1999, de 29 de diciembre, de presupuestos generales del estado para el año 2000 (24).

<http://www.boe.es/boe/dias/1999/12/30/pdfs/A46027-46094.pdf>

4. Estas dos últimas leyes modifican la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (25).

http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-1992-28740

5. Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero:

http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-2007-6820

6. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural:

http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-2007-21493

7. Ley de Economía Sostenible 2/2011(26)

<http://www.economiasostenible.gob.es/>

3.2.2. Satisfacción de las necesidades de vivienda

Desde 2000, la rehabilitación de viviendas con ayuda pública se ha incrementado un 128%.

Tabla 2. Número de viviendas rehabilitadas del 2000 al 2008

Año	2000	2005	2008
Vivienda	67.606	125.476	153.807

Fuente: Regeneración Urbana Integrada en Europa. 2010

En el caso de España, las actuaciones de rehabilitación pueden conllevar simultáneamente ayuda pública para intervenciones de urbanización, reurbanización o dotación de equipamiento en los espacios públicos.

Adicionalmente a las ayudas públicas para la rehabilitación de edificios y viviendas, consideradas aisladamente, existe la posibilidad de emprender actuaciones de rehabilitación de fragmentos más amplios del tejido urbano, mediante la declaración de “áreas de rehabilitación integrada”. En este caso, las ayudas públicas no tienen sólo como objeto los edificios y viviendas a rehabilitar, sino que se extienden a la urbanización o reurbanización del área así definida. Es decir, en el caso de las “áreas”, se trasciende el concepto de rehabilitación de meros edificios y viviendas y se apunta a un concepto de rehabilitación más amplio, que engloba asimismo el entorno cercano de dichos edificios y viviendas.

La legislación española permite que la realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, le dé derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar, al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que exceda dicho aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, se descontarán las subvenciones públicas obtenidas para la realización de las obras.

3.2.3. Creación de empleo

Las autoridades españolas competentes en vivienda consideran que la rehabilitación contribuye a mantener o generar empleo.

Para analizar la relación entre la rehabilitación y la creación o mantenimiento de empleo, partimos de la capacidad de generación de empleo de las actividades de construcción, especialmente la residencial, basada en la intensidad-trabajo de la misma por unidad de producción.

Esta característica se intensifica en el caso de la rehabilitación, toda vez que esta actividad debe renunciar más aún a las posibilidades de mecanización que ofrecen, por ejemplo, las grandes obras públicas de infraestructura, o la edificación residencial de grandes conjuntos.

Y, por otra parte, la diseminación entre la población de la cultura de la rehabilitación tiende a fomentar que, cada vez más, las personas insatisfechas con sus viviendas puedan optar por la alternativa de rehabilitarlas, en vez de, necesariamente, tener que plantearse abandonarlas y cambiarlas por otras más adaptadas a sus necesidades. Por ello, el incremento del peso relativo de las actuaciones de rehabilitación en el conjunto del sector de la construcción residencial, apunta a una intensificación de la creación de empleo en dicho sector.

En línea con lo anterior, España ha aplicado medidas de política económica para potenciar la rehabilitación con el propósito de apoyar la actividad económica y el mantenimiento y/o la generación de empleo. Se estima que dichas medidas han generado 26.949 puestos de trabajo (dato de Ministerio de Fomento),

Por otro lado, el sistema educativo no ofrece formación orientada de manera específica hacia el sector de la rehabilitación ni en la enseñanza universitaria (media o superior), ni en la formación profesional (media o superior).

3.2.4. Financiación y concertación entre las administraciones públicas y el sector privado

En estos momentos, España no tiene una posición definida respecto al uso de la modificación del Reglamento (CE) 1080/2006 (27) para financiar, con recursos del FEDER (28), gastos en mejoras de la eficiencia energética y de utilización de energías renovables en las viviendas existentes. En relación con el papel que debe asignarse a los gastos de vivienda, España dispone de un amplio parque de viviendas de primera residencia (viviendas “principales”), si bien un cierto porcentaje de las mismas deberían ser objeto de rehabilitación, dada su relativa antigüedad. No es previsible que el sector emprenda una carrera de nuevas construcciones como la que aconteció en el “boom” inmobiliario desde finales de los años 90 del pasado siglo hasta los primeros años del presente. Pero sí debería invertirse más en la rehabilitación del parque residencial existente, tanto en la consolidación de los edificios residenciales, como en la mejora de la accesibilidad física a edificios y viviendas y de la eficiencia energética de los mismos, incluyendo a estos efectos la utilización de energías alternativas. Estas finalidades justificarían una reflexión acerca del posible papel de los fondos estructurales, que serán más escasos en el caso de España, en los procesos de rehabilitación del parque residencial existente. Sin embargo, como se señaló anteriormente, no hay una posición definida acerca de este tema a varios años vista. Los beneficios fiscales para la rehabilitación de las viviendas se producen a nivel estatal y regional, pero no a nivel de Administraciones Locales. De la misma manera existen subvenciones a fondo perdido a la rehabilitación de viviendas a nivel estatal y regional. Sin embargo no existen subsidios a préstamos para la rehabilitación de viviendas ni a nivel estatal ni regional. En cuanto a rehabilitación de edificios, sí existen beneficios fiscales a nivel estatal y regional, existen también subvenciones a fondo perdido para rehabilitación de edificios a nivel estatal y regional. Sin embargo, en el caso de préstamos en condiciones privilegiadas a la rehabilitación de edificios, estos sí existen a nivel estatal pero no a nivel regional. Sucede lo mismo con los subsidios a préstamos para la rehabilitación de edificios. Existen tanto ayudas económicas públicas destinadas a la rehabilitación de viviendas y/o edificios para adaptarlos a las necesidades de las personas mayores como para adaptarlos a las necesidades de las personas con discapacidad como ayudas económicas públicas destinadas a la rehabilitación de viviendas y/o edificios para familias con bajos ingresos. Existen desde oficinas comarcales de rehabilitación de edificios y viviendas a oficinas de información dentro de las áreas de rehabilitación, que dependen de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para asesoramiento a empresas y particulares donde se centraliza la información para la obtención de ayudas a la rehabilitación residencial.

3.2.5. Papel de la Arquitectura

A nivel estatal, el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda se ocupa de regular las cuestiones relacionadas con la arquitectura, para ello, basada en el Código Técnico de la Edificación, dicha política se centra, principalmente, en los aspectos constructivos, de seguridad estructural y de uso, de accesibilidad, etc., de la edificación. Asimismo, en el Ministerio de Vivienda, se desarrollan, por otra parte, una serie de líneas que recogen los aspectos conceptuales de la arquitectura, tanto a través de eventos como las Bienales –Española, Iberoamericana, Venecia-, como de una serie de publicaciones y exposiciones que siguen un programa concreto. No hay, sin embargo, una política sistemática en este sentido.

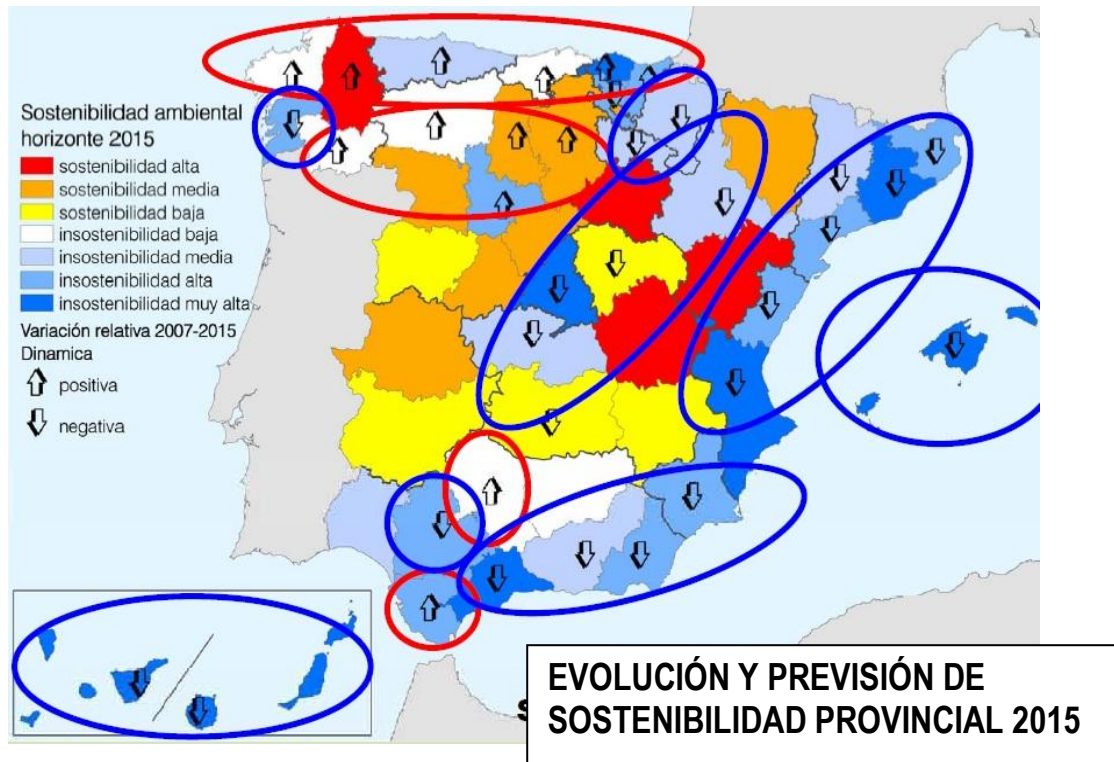
En el caso español, existe normativa que regula la calidad de la arquitectura en relación con la vivienda, habitabilidad, rehabilitación, espacio público y traza urbana entre otros. En este sentido, en cuanto al aspecto conceptual de la arquitectura, se regula, en general, a través del planeamiento municipal, que establece las características volumétricas de los edificios, así como compositivos de fachada y de proporciones del espacio público. En determinados entornos urbanos –históricos o catalogados- es la Comunidad Autónoma correspondiente la que tiene competencia sobre la arquitectura en edificios nuevos y a rehabilitar. Esta forma de regulación depende profundamente de los objetivos de la gestión de cada Municipio. En España, la arquitectura se relaciona principalmente con cultura, medioambiente/paisaje, energía/desarrollo sostenible y representación social. En los edificios y en conjuntos catalogados es dónde se tienen en cuenta las características arquitectónicas de calidad de lo existente. Tanto en edificios, como en barrios, conjuntos catalogados y áreas urbanas se potencian las características arquitectónicas de calidad de lo existente. La arquitectura, en sus aspectos físico-constructivo y cultural-conceptual, puede mejorar las condiciones de vida de los habitantes de un núcleo urbano y la calidad de sus relaciones sociales, puede ayudar en la generación de lazos sólidos entre distintos grupos sociales de un entorno urbano.

Por otro lado, dejando aparte aspectos estrictamente técnicos de los edificios, su forma o la concepción de los mismos, la proporción entre envolvente y volumen, por ejemplo, o las relaciones que guardan con el espacio público, pueden suponer un fuerte ahorro de energía extendido a lo largo de toda la vida útil de un edificio, o de un barrio, comenzando desde el propio proceso de construcción hasta las labores de mantenimiento.

Se están haciendo grandes esfuerzos en la recuperación y mejora de lo ya construido, también en áreas alejadas de los centros urbanos, en una dirección clara, que conduce a un modelo de ciudad, de núcleo urbano, de gestión del territorio, más sostenible.

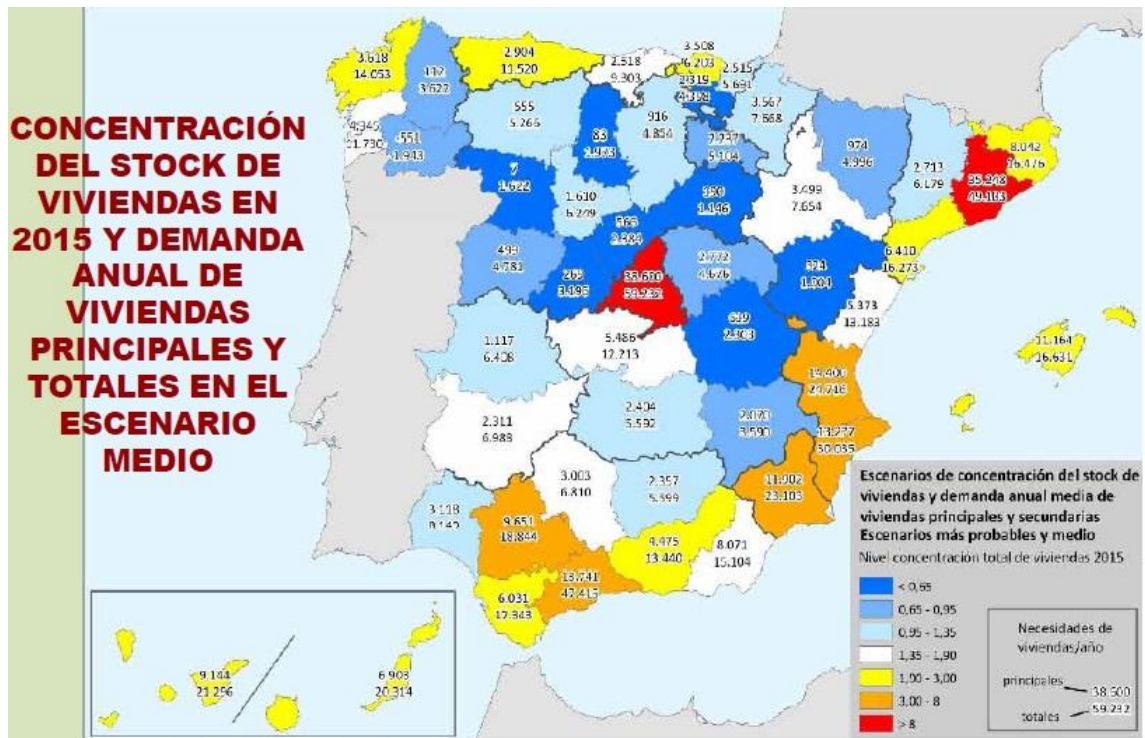
Fuente: extracto de La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos. XVIII REUNIÓN INFORMAL DE MINISTROS RESPONSABLES DE VIVIENDA DE LA UNIÓN EUROPEA Toledo, 21 de junio de 2010 (Pág. 190-195)

Gráfico 8. EVOLUCION Y PREVISION DE SOSTENIBILIDAD PROVINCIAL 2015



Fuente: PONENCIA MARCO: Antonio Serrano "EL ENFOQUE INTEGRADO DE LA REGENERACIÓN URBANA" (36)

Gráfico 9. CONCENTRACION DEL STOCK DE VIVIENDAS EN 2015



Fuente: PONENCIA MARCO: Antonio Serrano "EL ENFOQUE INTEGRADO DE LA REGENERACIÓN URBANA"

Gráfico 10. VIVIENDAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS



Fuente: PONENCIA MARCO: Antonio Serrano "EL ENFOQUE INTEGRADO DE LA REGENERACIÓN URBANA"

3.3 DATOS A NIVEL LOCAL –COMUNIDAD VALENCIANA

En la Comunidad Valenciana hay 911.843 edificios, lo que supone 2.547.775 de viviendas según el censo del INE del 2001.

Respecto a su estado de conservación, prácticamente el 11% presentan algún tipo de problemas.

- Estado ruinoso - 1,22 %
- Malo - 1,97 %
- Deficiente - 7,70 %

El 84 % de viviendas con problemas se hallan en zonas urbanas y afectas a unas 125.000 viviendas.

Casi el 10 % de viviendas con problemas se da en las zonas intermedias con unas 15.000 viviendas y el 5,7 % de viviendas con problemas se produce en zona rural, unas 8.400 viviendas lo que supone del orden de 150.000 viviendas con algún tipo de problemas, según el mismo censo.

Otro aspecto a conocer es el del “tamaño” de los edificios, el número de viviendas por edificio:

- Casi el 90 % de edificios tiene menos de 4 viviendas... De las cuales el 10% tienen “problemas”.
- Los que tienen entre 5 y 20 viviendas son el 9 %... y el 12 % tienen problemas.
- El 2% son los que tienen más de 20 viviendas...el 10 % presentan problemas.

La accesibilidad física a la vivienda (el concepto de accesibilidad: itinerario de la calle hasta la vivienda)

- De entrada, tan sólo el 25 % de los edificios son accesibles, el restante no.
- El 25 % igualmente de los edificios con menos de 5 viviendas son accesibles, (se mantiene la tendencia general) y el 99 % de éstos no tiene ascensor.
- Los edificios entre 5 y 19 viviendas, sólo son unos 16 % accesibles, aunque el 40 % tienen ascensores.
- Los edificios de más de 20 viviendas son los más accesibles, el 32 % y el 74 % tiene ascensores.

Datos del Observatorio Valenciano de la Vivienda (OVV) (29)



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
- 4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .**
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
8. CONCLUSIONES.
9. BIBLIOGRAFIA.
10. ANEXOS.

4. MATRIZ DAFO- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

(MATRIZ DAFO)

En este Capítulo se presenta un diagnóstico de la situación actual, identificándose las principales debilidades y fortalezas para afrontar el diseño de una nueva política y estrategia de rehabilitación y regeneración urbana, aprovechando las oportunidades y atendiendo las amenazas que se derivan del entorno y del actual contexto político, social, económico y tecnológico en el que nos encontramos.

La matriz de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades que se recoge a continuación, debe ser elaborada a partir de las entrevistas mantenidas con los agentes que participan en la creación del plan estratégico.

A modo de ejemplo, se le ha dado un peso a cada factor con el fin de obtener una situación de partida introduciendo los datos en una aplicación informática (*INGHENIA.Soluciones Informáticas para sistemas de Gestión. Análisis DAFO*) (30) y establecer hacia donde se deben de dirigir las estrategias para mejorar la situación.

Tabla 3. DEBILIDADES

4.1 DEBILIDADES

D1	Escaso peso, hasta ahora, de la rehabilitación integral de edificio y la regeneración urbana en las CCAA, lo que se traduce en una escasa dotación de recursos frente a la destinada a la promoción de vivienda de nueva planta.
D2	Falta de una política de regeneración urbana sistemática, coherente y continuada en el tiempo y de experiencias reales en acciones integradas de regeneración urbana.
D3	Tramitación complicada y largos plazos de respuesta en la gestión de la rehabilitación por parte de la administración.
D4	Dispersión de ventanillas y descoordinación entre las diferentes ayudas a la rehabilitación
D5	Desigual cobertura del territorio de las CCAA en materia de asesoramiento de la rehabilitación a través de las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación) y existencia de áreas sin servicio.
D6	Escaso impacto de los instrumentos fiscales en la toma de decisiones a la hora de rehabilitar.

D7	Política de incentivos y subvenciones para la rehabilitación muy generalista y de cuantías muy limitadas.
D8	Importantes carencias, en materia de eficacia energética, en las viviendas anteriores a la primera normativa sobre condiciones térmicas en los edificios de 1979, a lo que se une problemas habituales de accesibilidad.
D9	Incidencia del factor social en las áreas urbanas más degradadas donde confluyen personas mayores y/o con escasos recursos económicos.
D10	Inexistencia por parte de los propietarios de una percepción de depreciación de valor de sus propiedades. Dinámica reciente: en los años anteriores a 2007, la adquisición de un inmueble suponía una rentabilidad inmediata con expectativas de plusvalía obtenidas simplemente por el paso del tiempo.
D11	Escasa información sobre las políticas de ayudas e instrumentos en materia de rehabilitación de edificios y regeneración urbana.
D12	Escaso atractivo de la rehabilitación para los promotores por la falta de rentabilidad.
D13	Falta de sensibilidad sobre la materia, en la administración y en las comunidades de vecinos.
D14	Desconocimiento de la necesidad y urgencia real de la rehabilitación del parque de viviendas.
D15	Legislación débil e insuficiente.
D16	Insuficiente cualificación y experiencia en rehabilitación entre los agentes sectoriales intervinientes. Falta de formación específica en profesionales y gremios

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013

Tabla 4. AMENAZAS

4.2 AMENAZAS

A1	Cultura urbanística anclada en una dinámica de crecimiento y expansión urbana frente a la rehabilitación y regeneración de espacios consolidados
A2	Resistencia al cambio, por parte de la sociedad, promotores y agentes del sector en el modelo de crecimiento de las ciudades.
A3	Situación económica: Recortes presupuestarios en todos los niveles de la administración, ante la caída de la capacidad recaudatoria. Posible aplazamiento de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas en la actual situación de crisis.

A4	Escasa cultura de rehabilitación y del mantenimiento entre los propietarios y preferencia por viviendas nuevas frente a asumir la rehabilitación de la propia, sin valorar las ventajas sociales y urbanísticas de la recuperación de la ciudad consolidada.
A5	Falta de conciencia de los propietarios sobre la necesidad de un comportamiento energético eficiente, posiblemente por desconocimiento de datos reales sobre ahorros energéticos en viviendas rehabilitadas con este objetivo.
A6	Riesgo de deterioro acelerado en barrios vulnerables.

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013

Tabla 5. FORTALEZAS

4.3 FORTALEZAS

F1	Experiencia de las SUR (Sociedades urbanísticas de rehabilitación) y experiencia acumulada.
F2	Obligación legal de los propietarios de conservar y mantener los inmuebles.
F3	Resultados de los planes de ayudas a la rehabilitación en las diferentes CCAA.
F4	Interés por una política de vivienda.
F5	Presentación de la Plataforma Social estatal para el Fomento de la Rehabilitación, Mejora de la Eficacia Energética y accesibilidad (REH+) con la participación de los agentes sociales, empresarios, y profesionales asumiendo compromisos en esta materia.
F6	Conocimiento de los agentes de la propiedad inmobiliaria, Administradores de fincas, Asociaciones de propietarios y disposición de todos ellos a colaborar en el desarrollo de esta política.

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013

Tabla 6. OPORTUNIDADES

4.4 OPORTUNIDADES

O1	Conciencia creciente sobre la necesidad de rehabilitación del parque existente de viviendas, en todos los niveles de la administración y en los agentes privados.(promotores, constructores, API's, propietarios)
O2	Coherencia entre el impulso de la rehabilitación y regeneración urbana y la apuesta renovadora por la sostenibilidad.

O3	Momento-Oportunidad: Desarrollo de los planes estratégicos de vivienda de las diferentes CCAA.
O4	Vinculación del fomento de la rehabilitación a la reactivación de la economía, incentivación del empleo y la potenciación de la actividad de las pequeñas y medianas empresas de construcción.
O5	Conciencia ambiental creciente: sensibilización ante el cambio climático, interés por la eficiencia energética insostenibilidad del consumo evitable del suelo.
O6	Existencia de programas, fondos, y experiencias a nivel europeo y estatal.
O7	Potencial impacto social y territorial de la rehabilitación i regeneración urbana.
O8	Utilidad de las ITE (Inspección Técnica de Edificaciones) como filtro para priorizar las diferentes acciones.

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013

Tabla 7. FACTORES EXTERNOS

Amenazas										FACTORES EXTERNOS										Oportunidades											
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1											1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
										A1-Cultura urbanística anclada en la expansión.																					
										A2-Resistencia al cambio.																					
										A3-Situación económica desfavorable.																					
										A4-Escasa cultura de la rehabilitación y mantenimiento.																					
										A5-Falta de conciencia de los propietarios.																					
										A6-Riesgo de deterioro acelerado en barrios vulnerables.																					
										O1-Conciencia creciente de necesidad de rehabilitación.																					
										O2-Coherencia entre impulso de rehabilitación y sostenibilidad																					
										O3-Momento-Oportunidad.																					
										O4-Fomento de la rehabilitación en la reactivación económica.																					
										O5-Conciencia ambiental creciente.																					
										O6-Programas, fondos y experiencias a nivel europeo																					
										O7-Potencial impacto social de la rehabilitación.																					
										O8-Utilización de las ITE´s																					

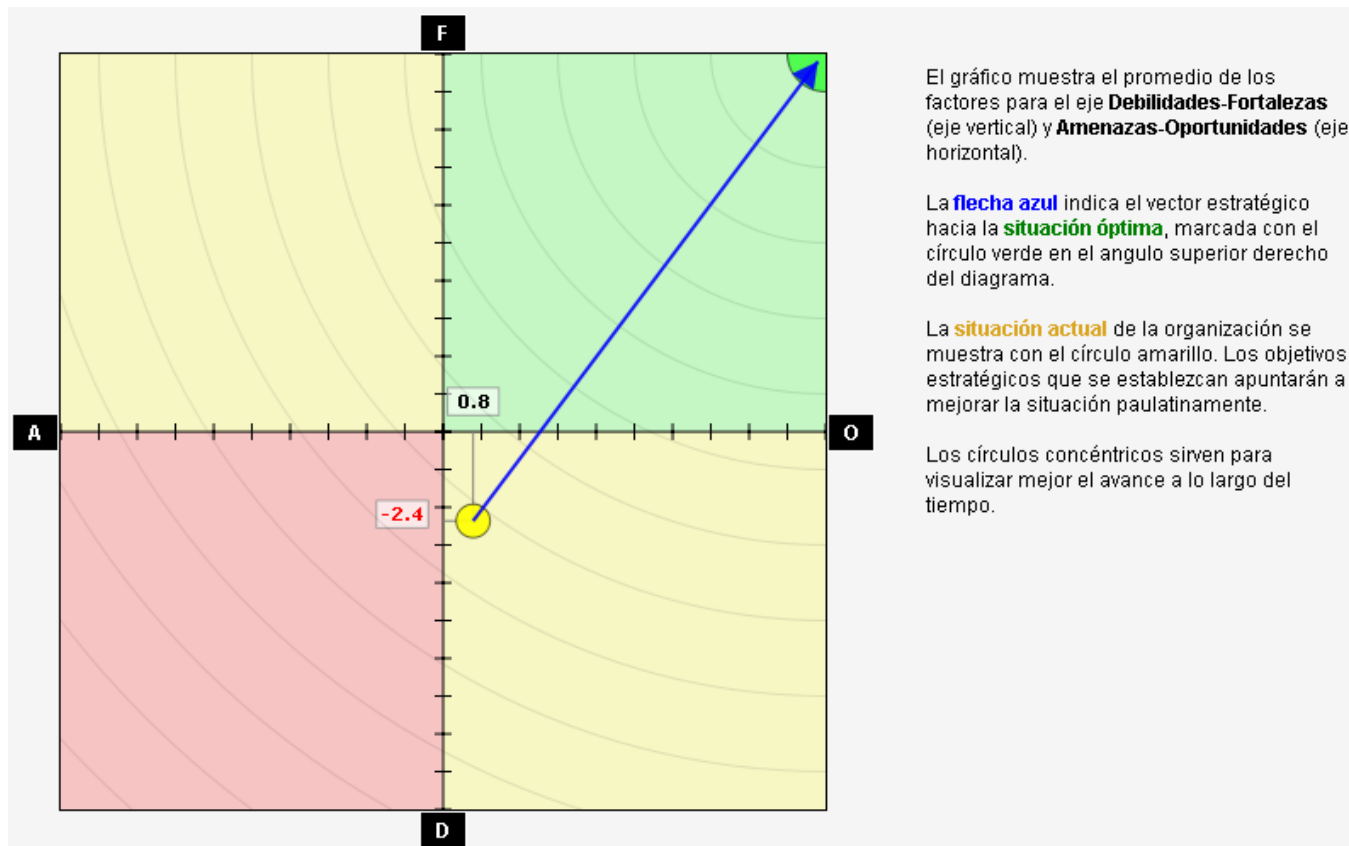
Tabla 8. FACTORES INTERNOS

Debilidades										FACTORES INTERNOS																Fortalezas														
1																																			1					
0	9	8	7	6	5	4	3	2	1																	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0					
										D1-Escaso peso de la rehabilitación integral.																														
										D2-Falta de una política de regeneración urbana sistemática.																														
										D3-Tramitación complicada.																														
										D4-Dispersión de ventanillas.																														
										D5-Desigual cobertura.																														
										D6-Escaso impacto de instrumentos fiscales.																														
										D7-Política de subvenciones generalista.																														
										D8-Carencias en materia de eficiencia energética.																														
										D9-Incidencia del factor social en áreas vulnerables.																														
										D10.Falta de percepción de pérdida de valor.																														
										D11-Escasa información sobre ayudas.																														
										D12-Escaso atractivo para promotores.																														
										D13-falta de sensibilidad.																														
										D14-Desconocimiento de la necesidad y urgencia real.																														
										D15-Legislación débil e insuficiente.																														
										D16-Insuficiente cualificación y experiencia.																														
										F1-Existencia de las SUR y experiencias acumuladas																														
										F2-Obligación legal de conservar y mantener.																														
										F3-Plan extraordinario de ayudas																														
										F4-Interés por una nueva política de vivienda																														
										F5-Plataforma estatal para el fomento de la rehabilitación.																														
										F6-Conocimiento de los agentes de la propiedad inmobiliaria																														

Tabla 9. MATRIZ DAFO

FORTALEZAS		Pes	DEBILIDADES		Pes
		0			0
F1-Existencia de las SUR y experiencias acumuladas		7	D1-Escaso peso de la rehabilitación integral.		7
F2-Obligación legal de conservar y mantener.		7	D2-Falta de una política de regeneración urbana sistemática.		7
F3-Plan extraordinario de ayudas		5	D3-Tramitación complicada.		5
F4-Interés por una nueva política de vivienda		5	D4-Dispersión de ventanillas.		5
F5-Plataforma estatal para el fomento de la rehabilitación.		4	D5-Desigual cobertura.		3
F6-Conocimiento de los agentes de la propiedad inmobiliaria		5	D6-Escaso impacto de instrumentos fiscales.		3
			D7-Política de subvenciones generalista.		4
			D8-Carencias en materia de eficiencia energética.		6
			D9-Incidencia del factor social en áreas vulnerables.		7
			D10.Falta de percepción de pérdida de valor.		3
			D11-Escasa información sobre ayudas.		4
			D12-Escaso atractivo para promotores.		5
			D13-falta de sensibilidad.		5
			D14-Desconocimiento de la necesidad y urgencia real.		6
			D15-Legislación débil e insuficiente.		7
			D16-Insuficiente cualificación y experiencia.		7
Total		33	Total		84
OPORTUNIDADES		Pes	AMENAZAS		Pes
		0			0
O1-Conciencia creciente de necesidad de rehabilitación.		5	A1-Cultura urbanística anclada en la expansión.		7
O2-Coherencia entre impulso de rehabilitación y sostenibilidad		5	A2-Resistencia al cambio.		7
O3-Momento-Oportunidad.		5	A3-Situación económica desfavorable.		7
O4-Fomento de la rehabilitación en la reactivación económica.		7	A4-Escasa cultura de la rehabilitación y mantenimiento.		5
O5-Conciencia ambiental creciente.		5	A5-Falta de conciencia de los propietarios.		5
O6-Programas, fondos y experiencias a nivel europeo		7	A6-Riesgo de deterioro acelerado en barrios vulnerables.		5
O7-Potencial impacto social de la rehabilitación.		7			
O8-Utilización de las ITE's		6			
Total		47	Total		36

4.5 RESULTADOS



- 1.1.... Estrategias defensivas
- 1.2.... Estrategias ofensivas
- 2.1....Estrategias de supervivencia
- 2.2....Estrategias de reorientación

Tabla 10. ESTRATEGIAS. MATRIZ DAFO

<i>Matriz DAFO</i>	AMENAZAS	OPORTUNIDADES
PUNTOS FUERTES	Estrategias defensivas	Estrategias ofensivas
PUNTOS DÉBILES	Estrategias de supervivencia	Estrategias de reorientación

El desarrollo práctico de la matriz se completa analizando de forma aislada cada cuadrante. Es decir, si se elige el primero (1-1...Puntos Fuertes-Amenazas) se tendrán que identificar cada uno de los puntos fuertes y cada una de las amenazas que posee del exterior, de forma que cada intersección deberá ser analizada para estudiar las consecuencias y las acciones que de dicha situación puedan derivarse.

Con esta información se podrá ir orientando la futura formulación de la estrategia.

1-1 Estrategias defensivas: Preparada para enfrentarse a las amenazas.

1-2 Estrategias ofensivas: es la posición en la que toda empresa quisiera estar. Debe adoptar estrategias de crecimiento...

2-1 Estrategias de supervivencia: Se enfrenta a amenazas externas sin las fortalezas internas necesarias para luchar contra la competencia.

Situación del ejemplo descrito:

2-2 Estrategias de reorientación: Se le plantean oportunidades que se puede aprovechar pero sin embargo carece de la preparación adecuada. Debe establecer un programa de acciones específicas y reorientar sus estrategias anteriores.



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
- 5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .**
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
8. CONCLUSIONES.
9. BIBLIOGRAFIA.
10. ANEXOS.

5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACION URBANA

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013 (Pág. 58-64)

A tenor de la situación de partida descrita en el capítulo anterior, se considera que es preciso iniciar una nueva etapa, con una apuesta decidida por la rehabilitación de edificios y regeneración urbana en las CA, siendo prioritaria la atención a las siguientes cuestiones:

5.1. PRIORIDAD 1- ORIENTAR LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA HACIA UN ENFOQUE INTEGRADO EN EL QUE SE ESTABLEZCAN PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN.

La nueva política de Rehabilitación y Regeneración Urbana debe tener un enfoque integrado, que contemple el acompañamiento social, desde el punto de vista técnico, económico, social y comunitario y se contemplen todas las acciones necesarias para garantizar el resultado de las intervenciones.

Será preciso delimitar los ámbitos prioritarios, teniendo en cuenta las particularidades de los diferentes territorios y de las distintas tipologías urbanas (áreas socialmente vulnerables, barrios de postguerra, municipios rurales, etc....) evitando focalizar la política de RHRU en las capitales y municipios de mayor tamaño.

Junto al mantenimiento de áreas de intervención prioritaria, en las que se mezclan factores de diversa naturaleza - principalmente necesidades de rehabilitación y problemas sociales (como envejecimiento o desempleo) será preciso ir incorporando también otros tejidos con un nivel menor de degradación (barrios de postguerra, ensanches, etc.)- en los que el énfasis puede estar ligado a acciones de rehabilitación orientadas a la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad.

Será preciso a corto-medio plazo revisar y modificar los criterios de las ayudas a la rehabilitación en la línea de:

- Intervenir en los barrios de forma integrada, en atención al grado de vulnerabilidad, superando los límites y definiciones de los “Cascos Históricos” y “Áreas Degradadas”.
- Priorizar la intervención en los elementos comunes, incluyendo la intervención en los sistemas técnicos.
- Simultanear la intervención en los elementos comunes con la mejora de las condiciones de accesibilidad (ascensores), priorizando las actuaciones en atención al mayor acuerdo de los comuneros y a la mayor vulnerabilidad del ámbito.

- Eficiencia energética: la eficiencia energética del patrimonio edificado supone una oportunidad para dar un fuerte impulso a la rehabilitación y ponerla en un primer término de interés político y social, sin olvidar las necesidades de rehabilitación más “clásicas” o de primera generación.
- Establecer reconocimientos y perfiles de calidad, en relación a la intervención de rehabilitación, fomentando la mejora de las condiciones mínimas exigibles.

En cualquier caso, tanto la dotación de recursos, económicos y de gestión, como el establecimiento de prioridades, requieren un esfuerzo importante de profundización en el conocimiento del problema para poder determinar las necesidades de intervención en la CA:

La escasa información estadística disponible y su falta de actualización en muchos casos, impide un conocimiento preciso, en términos cuantitativos y cualitativos, este es el reto al que nos enfrentamos en esta materia.

5.2. PRIORIDAD 2- DOTAR DE RECURSOS A LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

La política de RHRU tiene que convivir con la construcción de edificaciones de nueva planta en un contexto de restricciones presupuestarias y de escaso atractivo para los promotores privados (escasa percepción de rentabilidad) para un volumen de necesidades importantes y costosas.

No obstante, el reconocimiento de la RHRU como una política de estructuración de País, de su importancia social y económica, y de su contribución a la mejora de la calidad de vida y la contribución a la sostenibilidad del medio urbano, habrá de traer consigo una creciente y gradual dotación de recursos, tanto económicos como de gestión, para desarrollar una actuación eficaz y eficiente en esta materia, y obtener en el tiempo resultados significativos.

La política de RHRU debe plantearse con un enfoque a medio/largo plazo, teniendo en cuenta también que, incluso con grandes recursos económicos, se necesita tiempo para la obtención de resultados.

5.3. PRIORIDAD 3- MEJORAR LA INFORMACIÓN SOBRE LAS AYUDAS E INSTRUMENTOS EXISTENTES

Las restricciones al crédito necesario para rehabilitaciones importantes de la vivienda o del edificio, o las propias dificultades de llegar a acuerdos en las comunidades de vecinos, la dispersión actual de las ayudas de rehabilitación existentes y las administraciones u organismos que las gestionan constituye una dificultad añadida para animar e incentivar la rehabilitación por parte de ciudadanos y ciudadanas y comunidades de propietarios.

Desde la nueva política de RHRU, se debe de pretender hacer un esfuerzo específico en la mejora de la información y comunicación sobre las ayudas e instrumentos existentes.

De cara a incentivar la rehabilitación entre la ciudadanía, se considera prioritario hacer campañas de sensibilización y concienciación de los propietarios y propietarias de vivienda hacia la responsabilidad del mantenimiento de sus propiedades para evitar la depreciación de la vivienda, incidiendo en el hecho de que la vivienda es un bien con una duración finita.

En esta línea es fundamental tener en consideración los compromisos que los diversos agentes sociales, empresariales y profesionales han asumido con su adhesión, a la Plataforma Social estatal para el Fomento de la Rehabilitación, Mejora de la Eficiencia Energética y Accesibilidad (RHE+)

La participación de los Administradores de Fincas, la de los Colegios profesionales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos y la de otros agentes, a través de las oficinas que se han comprometido a constituir, es una fórmula de comunicación, asesoramiento e información esencial para lograr una mejor difusión y divulgación del plan y de las líneas de actuación y ayudas.

5.4. PRIORIDAD 4- REFORZAR LA GESTIÓN A TRAVÉS DE LAS SUR, COLEGIOS PROFESIONALES, ADMINISTRADORES DE FINCAS, AYUNTAMIENTOS, ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS URBANOS Y OTROS AGENTES PARA OFRECER COBERTURA AL CONJUNTO DEL TERRITORIO

Los Ayuntamientos, las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), los Administradores de Fincas, las Asociaciones de Propietarios Urbanos, los Colegios Profesionales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos, son conocedores de su ámbito de actuación, fruto de su carácter local y su cercanía a los problemas y a las comunidades de vecinos.

En este sentido, debe de ser una prioridad de la política del Gobierno autonómico en materia de RHRU, apoyar a la gestión de la rehabilitación en aquellos municipios o comarcas de la CA que actualmente carecen de soporte de apoyo técnico, bien de forma directa a través de sus propios servicios técnicos, bien a través de las oficinas de proximidad, de atención cercana constituidas al efecto, de acuerdo con los municipios afectados.

Con el objetivo de ampliar la cobertura al conjunto del territorio de la CA, será preciso que los Ayuntamientos consideren conveniente la ampliación del ámbito de actuación de aquellas Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR) que, surgidas a partir de la necesidad de intervención en los cascos históricos, debieran ampliar su ámbito para atender las necesidades de actuación en materia de RHRU, a otras zonas de los municipios.

5.5. PRIORIDAD 5- PROMOVER LA COOPERACIÓN Y ACTUACIÓN TRANSVERSAL DE LAS ADMINISTRACIONES

La coordinación entre el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y otros departamentos de Gobierno (Ej.: Asuntos Sociales, Cultura, Industria,...), así como entre las diferentes administraciones y otras entidades implicadas (AVE,...) ha de ser prioritario en la política, de manera que se eviten posibles duplicidades e incompatibilidades entre las ayudas concedidas, en aras de una mayor eficacia, eficiencia y mejor obtención de resultados. La política de RHRU, prestará especial atención a la integración de las políticas sociales.

La coordinación y cooperación entre distintos departamentos y administraciones, y especialmente, con aquellos con competencias en intervención social, resulta imprescindible para abordar la regeneración urbana con toda su complejidad pues en la mayoría de los casos, las áreas prioritarias de intervención coinciden con capas sociales en situación más vulnerable: personas mayores y/o con escasos recursos.

Otro reto ineludible ha de ser la implicación de las Diputaciones en materia de regeneración urbana, así como el desarrollo de una política fiscal (ahora orientada a la adquisición de vivienda) de apoyo a la rehabilitación

En síntesis, las prioridades de los planes de RHRU irán dirigidas a:

- Orientar la política de rehabilitación y regeneración urbana hacia un enfoque integral en el que se establezcan prioridades de intervención.
- Primar la regeneración integrada de barrios.
- Establecer prioridades de intervención en rehabilitación, a través de las ayudas.
- Mejorar el conocimiento de la situación real del parque de vivienda.
- Dotar de recursos a la política de rehabilitación y regeneración urbana
- Alcanzar la cobertura de todo el territorio de la CAPV para la gestión de la rehabilitación.
- Mejorar la información y asesoría a la población sobre las ayudas e instrumentos existentes, fomentando la formación y participación de todos los agentes involucrados en la nueva política de RHRU.
- Evitar solapes en las ayudas.
- Coordinar y compatibilizar las diferentes líneas de ayudas y la gestión de las administraciones implicadas.
- Homogeneizar la documentación a presentar, buscando un tronco común.

- Posibilitar que las SUR funcionen como ventanilla única ante el ciudadano para la tramitación de ayudas.
- Promover e incentivar la colaboración de los Ayuntamientos en la rehabilitación aislada.
- Buscar la implicación de las Diputaciones en materia de Regeneración Urbana.

Fuente: Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013 (Pág. 58-64)



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .

6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .

7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
8. CONCLUSIONES.
9. BIBLIOGRAFIA.
10. ANEXOS.

6. POLITICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

El impulso de la renovación urbana y de la rehabilitación es una línea estructural de la política de viviendas, primando fundamentalmente criterios de innovación y de eficacia energética en la edificación que contribuyan a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y a la mejora del ahorro energético, así como a la accesibilidad de edificios y viviendas.

Desde el punto de vista económico son indudables los efectos multiplicadores y el valor añadido que la rehabilitación da a la economía. Además se trata de un sector que tiene un comportamiento menos volátil que la construcción de obra nueva, es una actividad tecnológicamente avanzada y genera un importante efecto directo en otras industrias y servicios auxiliares, pero sobre todo, es una actividad muy intensa en empleo, que puede absorber una parte importante del desempleo generado en este momento en el sector de la construcción de nuestro país.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aborda la compleja problemática de la rehabilitación y renovación urbana desde un enfoque multidisciplinar e integrado, y fomenta las actuaciones en los barrios más vulnerables como principio de justicia social y de asignación eficiente de los recursos. Así en el nuevo Plan Estatal de Rehabilitación se han desarrollado tres instrumentos de intervención para la rehabilitación y la renovación urbana, como son las áreas de rehabilitación integral (ARIS), las áreas de renovación urbana (ARUS) y las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

6.1 AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTORICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES. (ARIS) rurales (ARIS).

Son actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

6.1.1. Actuaciones protegidas

- a) **En viviendas**, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) **En elementos comunes del edificio**, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c) **En espacios públicos**, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

6.1.2. Condiciones de las ARIS.

Deberán haber sido declaradas por las CCAA.

El perímetro declarado del ARI incluirá al menos **200 viviendas**, aunque excepcionalmente esta cifra podrá ser inferior, en casos suficientemente motivados y acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una **antigüedad superior a 10 años**.

Los conjuntos históricos deberán contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las CCAA, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

Los municipios rurales tendrán menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural (31).

6.1.3. Ayudas en las ARIS.

Los ingresos familiares de las personas que soliciten las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las CCAA, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de **las viviendas** de los edificios.

Cuando la rehabilitación tenga por objeto **los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento**, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CCAA.

Las ayudas consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.

6.1.4. Prestamos convenidos

El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración.

6.1.5. Subvenciones

Para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las CCAA y los Ayuntamientos:

a) **Subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios**, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de **5.000 euros**.

b) **Subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización** en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI.

c) **Subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión**, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones se elevarán a **6.600 euros**, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI y un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras de urbanización, con el límite del 30 por ciento de la subvención.

6.2. AREAS DE RENOVACION URBANA (ARUS)

Son actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

6.2.1. Condiciones de las ARUS.

Deberán haber sido declaradas por la CCAA.

El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de **más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas**, excepto en casos suficientemente motivados y acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

Las **viviendas deberán tener una antigüedad mayor de 30 años**, La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Son daños computables no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

Sólo podrán acogerse a la financiación las viviendas protegidas resultantes de la renovación.

6.2.2. Ayudas en las ARUS.

Consistirán en **préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.**

6.2.3. Subvenciones.

a) Una **subvención para la sustitución de las viviendas existentes**, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (que es el coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media **por vivienda renovada de 30.000 euros.**

Esta subvención **no es extensible** a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que se construyan en el ámbito del ARU, en el caso de que lo permita el planeamiento municipal, y que amplíen el número de las viviendas preexistentes.

b) Una **subvención destinada a las obras de urbanización** en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida en el párrafo anterior.

c) Una **subvención para realojos temporales**, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de **4.500 euros anuales**, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un **máximo de 4 años**.

d) Una **subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión**, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

d) La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este real decreto para cada tipología.

6.3. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Ayudas para la erradicación de los asentamientos precarios e irregulares de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

6.3.1. Condiciones de las ayudas.

Los beneficiarios podrán ser **personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro**.

6.3.2. Subvenciones.

a) Una **subvención para el realojo de cada unidad familiar**, cuya cuantía máxima será el **50 por ciento** de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un **máximo de 3.000 euros anuales por vivienda**.

La **duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos** previsto en la Memoria-programa presentada, con un máximo de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una **subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social**, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento.



6.4. AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES.

Dirigidas a los promotores de la actuación y a los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios de edificios, **con ingresos que no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM (Indicador Publico de Renta de Precios Múltiples), cuando se trate de la rehabilitación de viviendas para uso propio.**

Cuando la rehabilitación tenga por objeto los **elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento**, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CCAA.

6.4.1. Acciones protegidas

- a) De mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- b) Para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- c) Para la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

6.4.2. Condiciones de las ayudas RENOVE en los edificios y viviendas existentes.

Para edificios de viviendas: préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las CCAA o de la forma que se acuerde con las mismas.

Para viviendas: subvenciones, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.

Presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios.

Será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

Presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas.,

Será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, y para calcular el presupuesto protegido, se computará un **máximo de 90 metros cuadrados útiles** por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella.

de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en áreas de rehabilitación integral (ARIS) o de renovación urbana (ARUS).

6.4.3. Ayudas RENOVE en los edificios existentes.

6.4.3.1. Prestamos convenidos.

El plazo de amortización de los préstamos convenidos, que se iniciará con la calificación definitiva de la actuación, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años

6.4.3.2 Subsidios de préstamos convenidos.

Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de **140 euros anuales** por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

Cuando el titular del préstamo tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento sujeto a **prórroga forzosa** celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994 (32), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos** familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de **175 euros anuales** por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

6.5. SUBVENCION EN LA REHABILITACION DE EDIFICIOS.

La subvención será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, con un límite de **1.100 euros por vivienda**.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de **1.600 euros** con carácter general, o de **2.700 euros** cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

6.6. SUBVENCION EN LA REHABILITACION DE VIVIENDAS

Los ingresos familiares de los propietarios u ocupantes de las viviendas, promotores de la rehabilitación, no podrán exceder de **6,5 veces el IPREM**.

La subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de **3.400 euros** cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

En el supuesto de que el propietario, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, la cuantía de la subvención será como máximo de 6.500 euros.

Fuente: Guía Práctica. Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (Pág. 11-15) (35)

Tabla 11. Actuaciones en ARIS dentro del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012

Comunidad Autónoma	Inversión Total	Aportación Ministerio	Nº de actuaciones	Nº viviendas
Andalucía	33.960.838,12	8.854.276,44	3	1680
Asturias	765.000,00	255.000,00	2	51
Baleares	2.539.961,72	467.259,95	2	103
Comunidad Valenciana.	10.594.568,75	3.706.710,44	2	624
Galicia	6.627.903,98	1.161.800,00	13	194
Madrid	3.838.079,00	1.380.000,00	2	276
La Rioja	4.600.000,00	1.130.000,00	1	180
Total	62.926.351,57	16.955.046,83	25	3108

Fuente: Ministerio de Fomento. Dirección General de Vivienda

Se hace necesario redimensionar el sector residencial consiguiendo un triple equilibrio, un equilibrio entre vivienda libre y protegida, entre propiedad y alquiler, y entre la nueva construcción y la rehabilitación. En lo que a rehabilitación se refiere, se ha crecido un 20% en la tasa interanual de la actividad del sector de la construcción residencial en el 2009.

El objetivo para el 2020 es que la rehabilitación represente un 35% de la inversión total del sector de la construcción.



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
- 7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.**
8. CONCLUSIONES.
9. BIBLIOGRAFIA.
10. ANEXOS.

7. EJES, LINEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES

7.1. EJE 1: PROFUNDIZAR EN EL DIAGNOSTICO E INTERVENIR EN FUNCION DE PRIORIDADES.

IMPACTO ESPERADO A LARGO PLAZO

El impacto esperado de este Eje tendrá como consecuencia directa el conocimiento real del estado de conservación del parque residencial de la CA y el potencial de las intervenciones posibles.

Ello posibilitará, establecer las prioridades de intervención basadas en un diagnóstico claro y certero. La profundización en el diagnóstico permitirá el establecimiento de prioridades y nuevas formas de planificar y gestionar las acciones necesarias.

Se trata de transformar un modelo de respuesta a la demanda, que basa su intervención en la mera concesión de subvenciones siguiendo la voluntad de los particulares, en un modelo que oriente su actuación en la mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad, basado en el conocimiento de las necesidades reales y la urgencia de intervención en el conjunto del territorio de la CA.

LINEAS DE ACTUACION

1.1. Determinación de parámetros de vulnerabilidad y realización de un Inventario de Edificios y de Barrios anteriores a 1980 de la CA como base para la identificación y programación de las prioridades de intervención.

1.2. Diseño de un sistema de información para la gestión y vigilancia estratégica en materia de RHRU.

1.3. Realización de experiencias piloto de planificación de la RHRU, a escala de barrio o de conjuntos edificados.

1.4. Gestión del conocimiento en materia de RHRU.

Tabla 12.

INDICADORES

		METAS
I1	Inventario de edificios y barrios vulnerables anteriores a los años 80 en la CA	1º y 2º anualidad
I2	Sistema específico de seguimiento y evaluación de la política de RHRU.	2º anualidad
I3	Sistema de vigilancia tecnológica y estratégica.	2º anualidad
I4	Numero de redes internacionales en las que se participa.	definir
I5	Número de convenios a suscribir para el desarrollo de planes piloto de RHRU:	definir
I6	Número de jornadas sobre RHRU en la CA	definir

Tabla 13.

ACCIONES

LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.1					
1.1 Determinación de los parámetros de vulnerabilidad y realización de un inventario de edificios y barrios anteriores a 1980, como base para la identificación y programación de las prioridades de intervención.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.1.ACCIÓN 1	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.1-Realizar un inventario de barrios anteriores a los 80 y de los edificios que lo integran					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.1.ACCIÓN 2	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.2-Establecer los criterios de prioridades en la intervención.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.2					
1.2 Diseño de un sistema de información para la gestión y vigilancia estratégica en materia de RHRU					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.2.ACCIÓN 3	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.3-Diseñar y poner en marcha un sistema de información estadística.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.2.ACCIÓN 4	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.4-Estructurar un sistema de anticipación y vigilancia tecnológica.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.2.ACCIÓN 5	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.5-Promover la inserción en redes europeas para el intercambio de experiencias.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.3					
1.3 Realización de experiencias piloto de planificación a escala de barrios					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.3.ACCIÓN 6	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.6-Llevar a cabo actuaciones piloto de RHRU en áreas estratégicas o edificios edificados.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.4					
1.4 Gestión de conocimientos en materia de RHRU					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.4.ACCIÓN 7	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.7-Organización de jornadas sobre la política de RHRU para la formación de profesionales y agentes del sector.					

7.2. EJE 2: REFORMULAR UNA NUEVA POLITICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.

IMPACTO ESPERADO A LARGO PLAZO

Los impactos esperados de la actuación en este Eje tienen:

- El enfoque integral de la nueva política de RHRU que, además de los objetivos de componente técnico, abordará en cooperación con otras administraciones y agentes, los económicos, sociales y comunitarios.

- Una componente cultural que afecta a:

- Instituciones, organizaciones y/o personas administradoras y/o gestoras por un lado, y empresas privadas que trabajan en la rehabilitación y la regeneración urbana de los municipios de la CA.
- Ciudadanos y ciudadanas con vivienda en propiedad mejor informados sobre sus obligaciones, las ayudas e instrumentos existentes para la rehabilitación de sus viviendas y con una mayor cultura de mantenimiento de las mismas.

-Una componente de gestión, asignación o administración de recursos en torno a criterios y prioridades concretas preestablecidas que va a determinar las ayudas a futuro:

- Rehabilitación integral del edificio, frente a acciones vivienda a vivienda, entendiéndola ésta como aquella que actúa en la mejora de la eficiencia energética de toda la envolvente del inmueble, en la mejora de la accesibilidad y en la mejora y centralización de las instalaciones técnicas.
- Modernización de los elementos comunitarios, en función de las características del edificio y de su área urbana: estructura, accesibilidad, eficiencia energética, instalaciones, cubiertas, fachadas...
- Reconsideración del presupuesto mínimo de las intervenciones subvencionables y objetivación del cálculo de las ayudas conforme a la consecución de los fines del plan o programa de RHRU del barrio, a las recomendaciones emanadas de la ITE. y/o a los logros y mejoras alcanzados con la actuación.
- Reconsideración de la cuantía de las ayudas en forma de subvención cuyo destino son los aspectos de mera conservación y mantenimiento.
- Ayudas económicas orientadas a las comunidades de vecinos.

LINEAS DE ACTUACION

2.1. Reforzar el liderazgo de los departamentos de vivienda de las CA en la nueva política de RHRU

2.2. Incremento y adecuación del sistema de ayudas a la RHRU, propiciando la actuación de la iniciativa privada.

2.3. Información y comunicación de la estrategia y de los instrumentos (ayudas, instrumentos de gestión) de la nueva política de RHRU.

2.4. Sensibilización y concienciación ciudadana: Fomento de la cultura del Mantenimiento.

Tabla 14.

INDICADORES

		METAS
I1	Número de viviendas rehabilitadas.	definir
	Viviendas en actuaciones individuales	
	Viviendas en actuaciones de rehabilitación integrada en edificios.	
I2	Subvención media en RH por vivienda.	definir
	Viviendas en actuaciones individuales	
	Viviendas en actuaciones de rehabilitación integrada en edificios.	
I3	Importe total de ayudas a RH.	definir
	Viviendas en actuaciones individuales	
	Viviendas en actuaciones de rehabilitación integrada en edificios.	
I4	% de actuaciones / total	definir
I5	Presupuesto destinado a RU	definir
I6	Número de viviendas Rehabilitación energética.	definir
I7	Puestos de trabajo directos	definir
I8	Puestos de trabajo indirectos	definir
I9	Número de viviendas Rehabilitación energética.	definir
I10	Informe anual de seguimiento.	
I11	Campañas de sensibilización.	

Tabla 15.

ACCIONES

LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.1					
2.1 Reforzar el liderazgo de los departamentos de vivienda de las CCAA.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 1.1.ACCIÓN 8	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.8-Asumir desde los departamentos de vivienda el liderazgo y la responsabilidad.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2					
2.2 Incremento y adecuación del sistema de ayudas a la RHRU, propiciando la actuación de la iniciativa privada.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 9	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.9-Fijar nuevos criterios para el otorgamiento de ayudas.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 10	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.10-Instar a la reducción del IVA y desgravaciones fiscales.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 11	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.11- Ayudas económicas a la rehabilitación genérica (recomendaciones ITE y elementos comunes)					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 12	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.12- Segundo nivel de ayudas a la mejora de accesibilidad y de las condiciones del CTE.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 13	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.13- Establecer un marco legal para la expropiación por rehabilitación necesaria.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.2.ACCIÓN 14	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.14- Establecer ayudas especiales limitadas en el tiempo a comunidades de vecinos.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.3					
1.3 Realización de experiencias piloto de planificación a escala de barrios					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.3.ACCIÓN 15	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.15- Unificar y mejorar la información relativa a RHRU a través de las Webs institucionales.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.3.ACCIÓN 16	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.16- Elaborar materiales de comunicación.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.3.ACCIÓN 17	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.17- Realizar campañas de comunicación coordinadas con otras entidades.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.4					
2.4 Sensibilización y conciencia ciudadana: Fomento de la cultura del mantenimiento.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.4.ACCIÓN 18	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.7-Diseñar campañas sobre la responsabilidad del propietario en la conservación, mantenimiento y mejora de la vivienda y de los elementos comunes.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 2.4.ACCIÓN 19	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.19- Diseñar campañas específicas sobre: Buenos hábitos de uso, consumo energético, compromiso de la UE 20 / 20 /20 / 2020.					

7.3. EJE 3: REFORZAR LA CAPACIDAD DE GESTION EN MATERIA DE RHRU.

IMPACTO ESPERADO A LARGO PLAZO.

El impacto esperado con el desarrollo de este eje es el reforzamiento de la capacidad de gestión en materia de RHRU.

No es posible una política de rehabilitación eficaz sin una gestión proactiva.

Por ello, junto al refuerzo de las funciones y servicios del propio Departamento de Vivienda, en materia de RHRU, en colaboración con las entidades más cercanas a la ciudadanía, se pretende extender eficazmente la política sobre el conjunto del territorio de las CA a través de las oficinas de proximidad constituidas por las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR) o las que se puedan crear por los Colegios Profesionales, aprovechando y potenciando su experiencia y saber hacer en este campo.

Más allá de los recursos económicos, la mejor ayuda a la rehabilitación es la gestión y una asesoría técnica especializada e independiente.

LINEAS DE ACTUACION

3.1. Fortalecimiento y aprovechamiento de las capacidades de los Ayuntamientos, SUR, Colegios Profesionales, APIs, Administradores de Fincas, y Asociaciones de Propietarios urbanos.

3.2. Ampliación de la cobertura de atención directa para facilitar la información, gestión, asesoría técnica a la totalidad del territorio de la CA

3.3. Simplificación de los procedimientos administrativos.

Tabla 16.

INDICADORES

		METAS
11	% de la población residente en la CA asistida a través de las oficinas de proximidad.	100%
12	Número de convenios suscritos con colegios profesionales	definir
13	Número de expedientes tramitados de forma electrónica.	100%

Tabla 17.

ACCIONES

LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.1					
3.1 Fortalecimiento y aprovechamiento de las capacidades de los ayuntamientos, SUR, Colegios Profesionales, API's, Administradores de fincas y Asociaciones de propietarios.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.1.ACCIÓN 20	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.20-Convertir paulatinamente las SUR en ventanilla única de información y gestión delegada de los ayuntamientos y el gobierno autonómico.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.1.ACCIÓN 21	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.21-Establecer convenios particulares con los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.1.ACCIÓN 22	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.22- Extender el ámbito de actuación y ampliar el objeto social de las SUR dentro de los municipios y comarcas.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.1.ACCIÓN 23	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.23- Establecer un foro de encuentro entre las SUR, los colegios profesionales, administradores de fincas, Api's y asociaciones de propietarios.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.2					
3.2 Ampliación de la cobertura de atención directa para facilitar la información, gestión y asesoramiento técnico en todo el territorio de la CA.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.2.ACCIÓN 24	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.24- Promover la creación de nuevas oficinas de proximidad, con carácter multidisciplinar.					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.3
3.3 Simplificación de los procedimientos administrativos.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.3.ACCIÓN 25	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.25- Impulsar la tramitación electrónica de expedientes.					
--	--	--	--	--	--

LÍNEA DE ACTUACIÓN 3.3.ACCIÓN 26	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.26- Realización de auditorías sobre los expedientes de ayudas en función de los ingresos de cada propietario.					
--	--	--	--	--	--

7.4. EJE 4: COORDINAR CON OTROS AGENTES IMPLICADOS (CORRESPONSABILIZACIÓN)

IMPACTO ESPERADO A LARGO PLAZO

La RHRU tiene un carácter “integral”, ya que influyen otras muchas realidades diferentes a la vivienda: demografía (índice de natalidad, esperanza de vida, estructura de las unidades convivenciales...), aspectos sociales (procedencia de la población, cultura y costumbres...), actividades económicas (tasa de paro, nivel de formación, índice de actividades económicas existentes en el barrio, diversificación de la oferta y demanda de servicios...), infraestructuras básicas, equipamientos, etc.

Esta implicación desde diferentes enfoques constituye precisamente la base de la actuación integrada en los barrios. Por tanto, el impacto de la actuación a desarrollar en este eje debe reforzar la cooperación para:

- Garantizar la multidisciplinariedad de las actuaciones
- Mejorar la eficacia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.
- Mejorar el impacto social de la RHRU
- Contribuir a la sostenibilidad ambiental, económica, social y territorial
- Mejorar la calidad en las actuaciones.
- Reforzar la cultura de la rehabilitación y su incentivación

LINEAS DE ACTUACION

4.1. Cooperación con la Comisión Nacional de la Energía (CNE) (33) en la formulación de una política unitaria en relación a la mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

4.2. Coordinación con las políticas sociales y sectoriales de Gobierno, Diputaciones y Ayuntamientos.

4.3. Búsqueda de un acuerdo con los responsables tributarios, para desarrollar una política fiscal coherente que incentive suficientemente la rehabilitación en el conjunto de la CA.

4.4. Coordinación con las Diputaciones para la creación de un programa de ayudas a la reurbanización y reequipamiento de barrios y áreas vulnerables.

4.5. Obtención de recursos europeos.

4.6. Búsqueda de convenios con entidades financieras.

4.7. Cooperación con otros agentes para lograr que la política de RHRU sea viable y se pueda consolidar como alternativa al crecimiento urbano expansivo.

Tabla 18.

INDICADORES

		METAS
I1	Existencia de un acuerdo marco con las diputaciones para regular de forma homogénea la fiscalidad de la política de RHRU	1º y 2º anualidad.
I2	Reducción de demanda energética en calefacción tras la rehabilitación.	45%
I3	Ahorro previsto	
	En tarifa al año	definir
	Tn CO2/ año	definir
	Kwh	definir
	Toneladas equivalentes de petróleo	definir

Tabla 19.

ACCIONES

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.1					
4.1 Cooperación con la Comisión Nacional de Energía (CNE) en la formulación de una política unitaria en relación a la mejora de la eficacia energética y utilización de energías renovables.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.1.ACCIÓN 27	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.27-Coordinar las ayudas de CNE y del departamento en materia de rehabilitación.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.1.ACCIÓN 28	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.28- Diseñar un convenio de colaboración vivienda-CNE					

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.2

4.2 Coordinación con las políticas sociales y sectoriales de gobierno, diputaciones y ayuntamientos.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.2.ACCIÓN 29	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.29- Diseñar acuerdos de colaboración con los distintos responsables de política social, sanidad, comercio, cultura, educación....

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.3

4.3 Búsqueda de acuerdos con los responsables tributarios para desarrollar una política fiscal coherente que incentive suficientemente la rehabilitación en el conjunto de la CA.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.3.ACCIÓN 30	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.30-Realizar un estudio comparativo entre la fiscalidad de la rehabilitación y la obra nueva, analizando el coste de la "no intervención"

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.4

4.4 Coordinación con las diputaciones para crear un programa de ayudas a la rehabilitación y reequipamiento de barrios y áreas vulnerables.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.4.ACCIÓN 31	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.31- crear un marco de ayudas para la reurbanización y el reequipamiento urbano.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.5

4.5 Obtención de recursos europeos.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.5.ACCIÓN 32	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.32- Explorar vías, ayudas y fondos europeos existentes.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.6

4.6 Búsqueda de convenios con entidades financieras

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.6.ACCIÓN 33	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----

A.33-Convenir fórmulas de financiación especiales.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.7

4.7 Cooperación con otros agentes para lograr que la política de RHRU sea viable y se pueda consolidar como alternativa al crecimiento urbano expansivo.

LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.7.ACCIÓN 34	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.34-Cooperar con las asociaciones de propietarios para fomentar la cultura del mantenimiento.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.7.ACCIÓN 35	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.35-Cooperar con los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.7.ACCIÓN 36	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.36-Cooperar con los colegios profesionales Administradores de fincas					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 4.7.ACCIÓN 37	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.37-Cooperar con la universidad en la formación académica y estudios de postgrado específicos.					

7.5. EJE 5: REVISAR LAS HERRAMIENTAS LEGALES Y NORMATIVAS ACTUALES

IMPACTO ESPERADO A LARGO PLAZO

La normativa que regula la rehabilitación y la regeneración urbana data del 2008, desde esa fecha, no se han ido introduciendo modificaciones.

A su vez la normativa urbanística vigente, la Ley 2/2008 se centra fundamentalmente en las acciones y mecanismos necesarios para garantizar el desarrollo de los suelos urbanizables y su gestión. Se trata de una ley que, estructurada y centrada en un modelo de crecimiento donde ya se impulsa el cambio de una urbanización masiva, a la regeneración urbana integral.

Los retos de una política sistemática de RHRU ponen de manifiesto que los instrumentos urbanísticos tradicionales para la intervención en el suelo urbano, pueden resultar escasos, por lo que el impacto esperado por la actuación en este Eje será el de disponer en las CA de herramientas legales y normativas que permitan hacer frente con eficacia a la apuesta por la rehabilitación de los edificios y regeneración de los barrios y sus requerimientos.

LINEAS DE ACTUACION

5.1. Elaboración de la base legal y normativa necesaria para garantizar la cobertura jurídica de las operaciones de RHRU.

Tabla 20.

INDICADORES

		METAS
I1	Elaboración de una ley que complete las herramientas jurídicas necesarias para el desarrollo y ejecución de la política de RHRU	
I2	Desarrollo normativo de la ley	

Tabla 21.

ACCIONES

LÍNEA DE ACTUACIÓN 5.1					
5.1 Elaboración de la base legal y normativa necesaria para garantizar la cobertura jurídica de las operaciones de RHRU					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 5.1.ACCIÓN 38	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.38-Elaborar una ley (y su desarrollo normativo) que dé cobertura a las políticas de RHRU, incluida la revisión de los instrumentos de planeamiento.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 5.1.ACCIÓN 39	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.39- Revisión de los criterios para la baremación de ayudas a la rehabilitación.					
LÍNEA DE ACTUACIÓN 5.1.ACCIÓN 40	1º anualidad	2º anualidad	3º anualidad	4º anualidad	mas
A.40-Adecuación de la normativa de obra nueva a las necesidades de la rehabilitación y la regeneración urbana.					

Fuente: Síntesis del Plan Estratégico del País Vasco de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
- 8. CONCLUSIONES.**
9. BIBLIOGRAFIA.
10. ANEXOS.

8. CONCLUSIONES.

De forma esquemática, paso a detallar una serie de reflexiones y conclusiones que tras la realización del trabajo considero que pueden ser la esencia de la nueva política de regeneración urbana y rehabilitación así como sus limitaciones y en algunos casos obstáculos difíciles de salvar en estos momentos.

El nuevo modelo urbanístico, implantado ya en otros países de la unión europea, es un reto para España y un cambio inevitable y necesario.

En la medida que este cambio se lleve a cabo, se irán produciendo las transformaciones necesarias para que el sector de la construcción alcance nuevamente niveles de productividad, acordes a los del resto de los países europeos de primer nivel.

Esta transformación requiere inevitablemente de una mayor inversión en la formación de todos los agentes implicados y, particularmente, en los técnicos, que podemos ser piezas claves en este proceso de cambio.

Conclusión 1.- Sobre el concepto de sostenibilidad urbana.

Existe cierta indefinición en lo que al concepto de sostenibilidad urbana se refiere. Se identifica como un objeto o un ideal, y no como el proceso en el que debe producirse una disminución en el consumo de los recursos materiales y la generación de residuos. También se acepta que la sostenibilidad implica un cambio de valores que exceden a lo urbanístico. La aceptación de que los recursos son limitados, y la sustitución de un modelo de vida basado en la opulencia sin límites, por otro más austero y más solidario.

Conclusión 2.- Necesidad de conocimiento previo al diagnóstico.

Los esfuerzos de las distintas administraciones públicas y los agentes sociales por avanzar en el conocimiento de los problemas y retos de la sostenibilidad urbana, se encuentran en un estado previo en la búsqueda de soluciones. Aun así, se están produciendo avances que suponen la creación de datos (tipo SIU, sistema de información urbana), y estudios comparativos llevados a cabo desde la red URBACT (34) en 45 ciudades europeas.

Conclusión 3.- Consumo de recursos en exceso.

Es un diagnóstico mayoritariamente aceptado. Las ciudades consumen recursos en exceso y generan, así mismo, un exceso de residuos cuya depuración y desaparición suponen un problema no resuelto y en la mayoría de los casos creciente.

Conclusión 4.- Desequilibrio entre diagnóstico y propuestas.

En este momento abundan las cartas, declaraciones, foros y conferencias, pero faltan más acciones reales con capacidad transformadora, a destacar en este sentido algunas actuaciones como el marco de referencia (REFERENCE FRAMEWORK) como consecuencia concreta y específica de la carta de Leipzig, y la declaración de Marsella y Toledo.

Conclusión 5.- La acción de la UE.

Se trata de acciones indirectas frente a propuestas vinculantes y unitarias. La UE no aborda el problema urbanístico o de sostenibilidad urbana de manera reguladora y activa, no se plantea la toma de medidas directas, y se limita a emitir sugerencias y recomendaciones.

Conclusión 6.- La sostenibilidad en el ámbito local.

En una sociedad altamente urbanizada, la sostenibilidad se define fundamentalmente en virtud de lo que se haga en las ciudades.

Conclusión 7.- Grupos de presión.

El desequilibrio entre el diagnóstico, la formulación de principios y criterios y las propuestas de acción, se ha traducido en la proliferación de grupos de presión (lobbis) que dificultan la consecución de los objetivos de sostenibilidad planteados por las administraciones locales, aunque no siempre deben de ser valorados negativamente.

Conclusión 8.- Los indicadores de transformación.

Una de las vías de avance pasa por la elaboración de indicadores, que no solo da cuenta de la situación actual y el grado de sostenibilidad, sino que sirven para avanzar y para la toma de decisiones. Los indicadores de calidad del espacio público o del medio ambiente urbano, son muy útiles no solamente para evaluar los avances realizados sino para desarrollar nuevas estrategias de sostenibilidad.

Conclusión 9.- Un modelo más allá de lo urbano.

No se puede avanzar hacia la sostenibilidad sin cambiar el modelo económico. Los intentos de resolver la crisis actual sin salir de esa lógica, no son más que una huida hacia delante. Se ponen de manifiesto las ventajas de los modelos compactos frente a los dispersos, aunque requieren mayor complejidad, mayor eficiencia y mayor estabilidad social.

Conclusión 10.- El desarrollo sostenible y la regeneración como modelo alternativo.

Este modelo genera dudas sobre su viabilidad, debido a que el desarrollismo y la sostenibilidad se sustentan en lógicas diametralmente opuestas.

Conclusión 11.- La regeneración urbana integrada.

Este desarrollo incluye campos de acción sociales, económicos, técnicos y ecológicos, además de los urbanísticos convencionales.

Conclusión 12.- El no crecimiento.

La aceptación de que hemos llegado al final de la era del crecimiento es fundamental, especialmente en España, donde la expansión urbana y el hiper desarrollismo del sector inmobiliario ponen en duda sino se reconvierte, las medidas para avanzar hacia una mayor sostenibilidad urbana. Se confirma que la inercia del sector es un grave obstáculo en este sentido. Con una oferta de suelo y vivienda por encima de la demanda el problema inmediato no se puede plantear en cómo crecer, sino en cómo poner en uso y reutilización un parque de viviendas en gran medida infrautilizado, que podemos denominar “la ciudad vacía”.

Conclusión 13.- La complejidad burocrática, administrativa y la implicación de la ciudadanía.

Todos los ciudadanos de la UE contemplan las medidas y las acciones aprobadas como algo ajeno: cosas de políticos, técnicos y burócratas. Si el camino hacia la sostenibilidad va a implicar un cambio de valores y modos de vida, su asunción por parte de la ciudadanía es crucial, de otra forma no será posible. Las acciones para una mayor sostenibilidad urbana deben incluir amplias campañas de difusión y divulgación. Los avances serán lentos, insuficientes y tardíos y probablemente generarán resistencias negativas. En este contexto de grave crisis ecológica, cuyos efectos no son todavía plenamente perceptibles para la mayor parte de los ciudadanos, su implicación en la resolución de los problemas de sostenibilidad es decisiva.





REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
8. CONCLUSIONES.
- 9. BIBLIOGRAFIA.**
10. ANEXOS.

9.1. FUENTES Y BIBLIOGRAFIA BASICA DE CONSULTA.

1. REAL DECRETO-LEY 7/2008, de 13 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia Económico- Financiera en relación con el Plan de acción Concertada de los Países de la Zona Euro
<http://www.tesoro.es/doc/SP/Avaes/RDLey.pdf>.
2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
<http://www.boe.es/boe/dias/2008/06/26/pdfs/A28482-28504.pdf>
3. ESTRATEGIA TERRITORIAL EUROPEA.
http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/official/reports/pdf/sum_es.pdf.
4. ESTRATEGIA TEMATICA PARA EL MEDIO AMBIENTE URBANO.
http://europa.eu/legislation_summaries/environment/sustainable_development/l28171_es.html
5. Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-1975-9250
6. NBE CT-79
<http://www.knauf.es/knauf/ficheros/images/calidad/normativas/termico/CalculoTermico.pdf>
7. Informe BRUNDTLANN.
<http://www.oarsoaldea.net/agenda21/files/Nuestro%20futuro%20comun.pdf>.
8. EUROSTAT.
<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>.
9. IDAE. Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía.
<http://www.idae.es/>
10. RHE+ Plataforma Social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficacia energética de edificios y viviendas.
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/BUENASPRAC/RHE/
11. Código técnico de la edificación (CTE)
<http://www.codigotecnico.org/web/>

12. Plan estratégico de la CAPV de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013.
http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r412208/es/contenidos/informacion/presentacion_s_ubhome_vivienda/es_5894/presentacion_subh_viv_arch.html
13. CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles.
http://www.rfsustainablecities.eu/IMG/pdf/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf
14. Declaración de Marsella.
http://siu.vivienda.es/siu/infoWeb/barrios/agenda_urbana/1_declaracion_final.pdf
15. Programa JESSICA.
http://www.eib.org/products/technical_assistance/jessica/
16. Marco de referencia. [Reference Framework for European Sustainable Cities](#) (RFSC).
<http://www.rfsustainablecities.eu/>
17. Declaración de Toledo.
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALE_S/UELO_URB/AGURBEUR/RIM_TOLEDO/
18. Plan Estatal de la Vivienda y Rehabilitación. 2009-2012.
<http://estaticos.elmundo.es/suvivienda/documentos/planvivienda.pdf>
19. Libro Blanco de la Sostenibilidad.
<http://habitat.aq.upm.es/lbl/a-lbl.es.pdf>
20. Observatorio de la Vulnerabilidad urbana
http://siu.vivienda.es/portal/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=41&Itemid=75&lang=es
21. Regeneración Urbana Integrada en Europa. Documento de síntesis.
http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/E06B8824-B18F-44C4-956685EB36A69EDD/95964/URBAN_REGENE_spanish.pdf
22. REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
<http://www.boe.es/boe/dias/2008/12/24/pdfs/A51909-51937.pdf>
23. Ley 54/1999, de 29 de diciembre, de presupuestos generales del estado para el año 2000
<http://www.boe.es/boe/dias/1999/12/30/pdfs/A46027-46094.pdf>
24. Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-1992-28740
25. LEY 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
<http://www.boe.es/boe/dias/2011/03/05/pdfs/BOE-A-2011-4117.pdf>

26. REGLAMENTO (CE) NO 1080/2006 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO
<http://eur-ex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:210:0001:0001:ES:PDF>
27. Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) (2007-2013)
http://europa.eu/legislation_summaries/agriculture/general_framework/g24234_es.htm
28. Observatorio valenciano de la Vivienda
<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=61630&idioma=C>
29. INGHENIA. Soluciones Tecnológicas para Sistemas de Gestión. Análisis DAFO.
<http://inghenia.com/wordpress/2009/10/07/dafo-foda-swot/>
30. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-2007-21493
31. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
http://www.boe.es/aeboe/consultas/bases_datos/doc.php?id=BOE-A-1994-26003
32. Comisión Nacional de Energía (CNE)
<http://www.cne.es/cne/Home>
33. URBACT.
<http://urbact.eu>
34. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012. GUÍA PRÁCTICA 35
<http://estaticos.elmundo.es/suvivienda/documentos/planvivienda.pdf>
35. PONENCIA MARCO. Antonio Serrano. El Enfoque integrado de la regeneración urbana.
<http://www.sepes.es/actualidad/eventos/conama10>
36. Generalitat Valenciana. Guía informativa de las áreas de rehabilitación integral (ARIS).
<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=62520&idioma=C>
37. Generalitat Valenciana. Guía informativa de las áreas de renovación urbana (ARUS).
<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=62388&idioma=C>
38. Generalitat Valenciana. Guía informativa de los programas preferentes de rehabilitación urbana (PPRU).
<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=62522&idioma=C>
39. Generalitat Valenciana. Guía informativa de los grupos de vivienda de rehabilitación preferente (GVRP).
<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=62521&idioma=C>
40. Conferencia de alto nivel sobre sostenibilidad urbana y regeneración urbana integral en Europa. Madrid 26 y 27 de abril de 2010.
<http://www.sepes.es/actualidad/eventos/eu2010>

41. Congreso Nacional de Medio Ambiente CONOMA 2010. Poniendo en práctica la regeneración urbana integral. Madrid 22 de noviembre de 2010.
http://www.sepes.es/actualidad/eventos/la_practica_de_la_regeneracion_urbana
42. Ángel Aparicio Mourelo, Roberta di Nanni. Modelos de gestión urbana. Ed. SEPES.
http://www.sepes.es/publicaciones/modelos_de_gestion_regeneracion_urbana
43. Isabela Velazquez Valoría, Carlos Verdaguer. Regeneración urbana integral. Ed. SEPES.
http://www.sepes.es/publicaciones/regeneracion_urbana_integral
44. 21-Real Decreto-ley 7/2008, de 13 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia Económico-Financiera en relación con el Plan de Acción Concertada de los Países de la Zona Euro.
http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rdl7-2008.html



REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS.
3. DATOS BÁSICOS CUANTITATIVOS.
4. MATRIZ DAFO—SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL .
5. PRIORIDADES DE LA POLÍTICA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA .
6. POLÍTICA DE REGENERACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN .
7. EJES, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.
8. CONCLUSIONES.
9. BIBLIOGRAFIA.
- 10. ANEXOS.**

10. ANEXOS

10.1. Anexo 1. EVOLUCIÓN DE LOS CONSUMOS E INTENSIDADES ENERGÉTICAS 2011

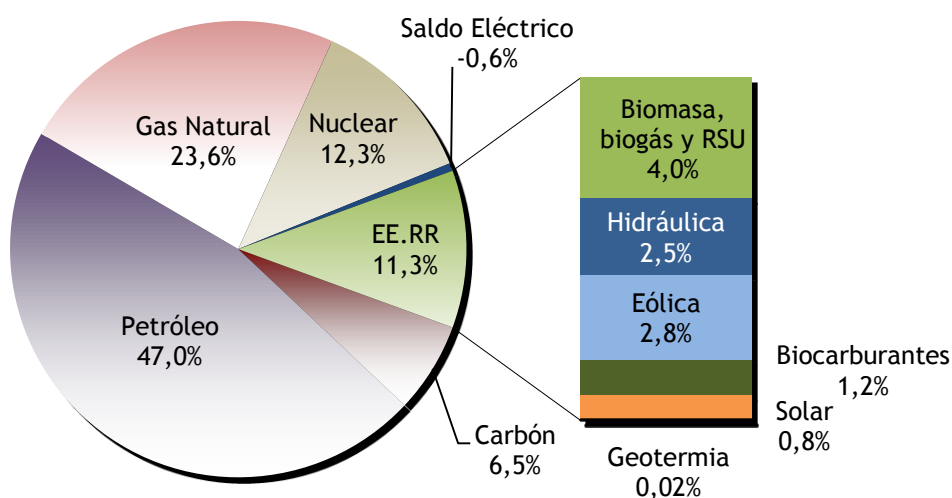
EVOLUCIÓN DE LOS CONSUMOS E INTENSIDADES ENERGÉTICAS 2011

Datos cerrados a 28 de febrero de 2011

1. CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA (ktep)

	MENSUAL		ACUMULADO ANUAL			ULTIMOS DOCE MESES		
	feb-11	$\Delta^{(1)}$	Hasta feb-11	$\Delta^{(1)}$	Estructura	mar-10/ feb-11	$\Delta^{(2)}$	Estructura
Carbón	838	36,2%	1.562	17,0%	7,1%	8.499	-10,3%	6,5%
Prod. Petrolíferos	4.602	-6,8%	9.218	-8,1%	42,0%	61.546	-2,2%	47,0%
Gas Natural	2.748	-3,3%	5.843	-1,8%	26,6%	30.895	-1,7%	23,6%
Nuclear	1.165	-7,6%	2.452	-1,3%	11,2%	16.071	18,3%	12,3%
Energías Renovables	1.363	-0,8%	2.941	2,7%	13,4%	14.788	15,3%	11,3%
Hidráulica	277	-28,7%	750	-15,5%	3,4%	3.295	24,4%	2,5%
Otras Renovables	1.086	10,2%	2.191	10,8%	10,0%	11.493	13,0%	8,8%
Eólica	342	-12,3%	684	-9,4%	3,1%	3.688	7,0%	2,8%
Biomasa	493	15,8%	1.026	15,0%	4,7%	4.795	8,8%	3,7%
Biogás	19	12,7%	40	16,5%	0,2%	226	18,7%	0,2%
RSU	20	38,5%	42	37,9%	0,2%	194	-19,2%	0,1%
Biocarburantes	128	34,9%	256	41,3%	1,2%	1.517	32,9%	1,2%
Geotérmica	2	22,0%	5	22,0%	0,02%	22	14,6%	0,02%
Solar	82	98,3%	137	73,3%	0,6%	1.051	47,6%	0,8%
Fotovoltaica	42	60,8%	72	48,1%	0,3%	563	11,7%	0,4%
Termoeléctrica	27	497,8%	40	315,0%	0,2%	302	511,2%	0,2%
Térmica	13	18,1%	25	18,8%	0,1%	186	17,5%	0,1%
Saldo Eléctrico	-31	-29,1%	-83	19,6%	-0,4%	-731	12,6%	-0,6%
CONSUMO TOTAL	10.685	-2,8%	21.932	-2,9%		131.067	1,2%	

ESTRUCTURA DE ENERGÍA PRIMARIA POR FUENTES ENERGÉTICAS (Últimos doce meses: marzo 2010 - febrero 2011)



Fuentes: CORES, ENAGAS, REE, CNE y elaboración propia.

(1): Variaciones calculadas sobre el mismo periodo del año anterior.

(2): Variaciones con respecto al periodo comprendido entre febrero de 2009 y enero de 2010.

EVOLUCIÓN DE LOS CONSUMOS E INTENSIDADES ENERGÉTICAS 2011

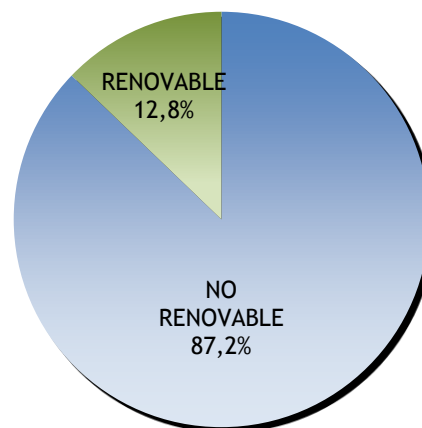
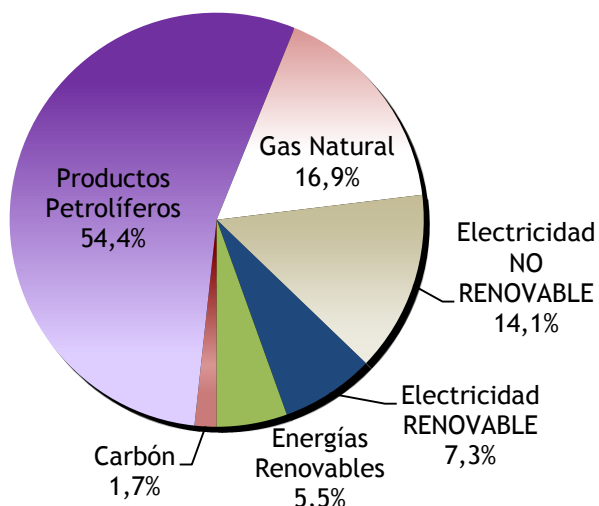
Datos cerrados a 28 de febrero de 2011

2. CONSUMO DE ENERGÍA FINAL (ktep)⁽³⁾

	MENSUAL		ACUMULADO ANUAL			ULTIMOS DOCE MESES		
	feb-11	$\Delta^{(1)}$	Hasta feb-11	$\Delta^{(1)}$	Estructura	mar-10/ feb-11	$\Delta^{(2)}$	Estructura
Carbón	145	7,7%	299	5,7%	1,8%	1.709	17,9%	1,7%
Prod. Petrolíferos	4.299	-1,6%	8.633	-1,7%	50,6%	54.162	-1,2%	54,4%
Gas Natural	1.604	-7,4%	3.420	-5,2%	20,0%	16.860	10,1%	16,9%
Electricidad	1.731	-3,3%	3.653	-2,2%	21,4%	21.329	1,5%	21,4%
<i>De la cual renovable</i>	602	-13,5%	1.389	-4,3%	8,1%	7.284	25,4%	7,3%
Hidráulica	246	-28,7%	667	-15,5%	3,9%	3.380	46,5%	3,4%
Eólica	304	-10,8%	607	-7,8%	3,6%	3.228	9,3%	3,2%
Biomasa	17	28,8%	35	26,3%	0,2%	194	-14,2%	0,2%
Biogás	4	4,8%	9	8,1%	0,1%	55	14,8%	0,1%
RSU	10	-1,3%	21	-1,7%	0,1%	125	-3,1%	0,1%
Solar	43	74,8%	72	57,3%	0,4%	568	21,6%	0,6%
<i>Fotovoltaica</i>	37	58,8%	64	46,2%	0,4%	509	11,1%	0,5%
<i>Termoeléctrica</i>	5	493,6%	8	312,1%	0,0%	59	526,6%	0,1%
Energías Renovables	514	9,6%	1.059	10,0%	6,2%	5.471	11,2%	5,5%
Biomasa	368	2,6%	768	2,2%	4,5%	3711	4,2%	3,7%
Biogás	3	6,7%	6	10,6%	0,0%	34	16,2%	0,0%
Biocarburantes	128	34,9%	256	41,3%	1,5%	1517	36,2%	1,5%
Solar Térmica	13	18,1%	25	18,8%	0,1%	186	18,6%	0,2%
Geotérmica	2	22,0%	5	22,0%	0,03%	22	15,8%	0,02%
CONSUMO TOTAL	8.293	-2,4%	17.064	-1,8%		99.532	2,1%	
% Biocarburantes	128	5,6%	256	5,7%		1.517	4,9%	
% Electricidad Renovable	602	34,8%	1.389	38,0%		7.284	34,2%	

% Biocarburantes (Biodiesel + Bioetanol) calculado sobre el total de combustibles de automoción

ESTRUCTURA POR FUENTES ENERGÉTICAS ⁽³⁾ (Últimos doce meses: febrero 2010 - enero 2011)



Fuentes: CORES, ENAGAS, REE, CNE y elaboración propia.

(1): Variaciones calculadas sobre el mismo periodo del año anterior.

(2): Variaciones con respecto al periodo comprendido entre febrero de 2009 y enero de 2010.

(3): Incluye consumos no energéticos.

EVOLUCIÓN DE LOS CONSUMOS E INTENSIDADES ENERGÉTICAS 2011

Datos cerrados a 28 de febrero de 2011

3. INTENSIDADES ENERGÉTICAS (kep/€)⁽⁴⁾

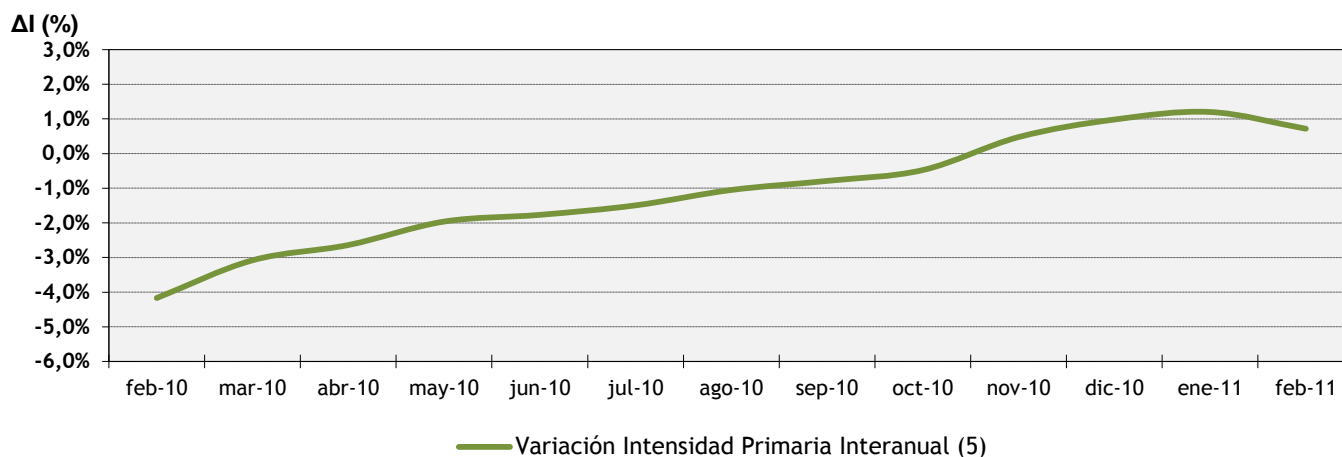
	MENSUAL		ACUMULADO ANUAL		ULTIMOS DOCE MESES	
	feb-11	$\Delta^{(1)}$	Hasta feb-11	$\Delta^{(1)}$	mar-10/feb-11	$\Delta^{(2)}$
Intensidad Energía Primaria	0,164	-4,0%	0,169	-4,2%	0,169	0,7%
Intensidad Energía Final	0,128	-3,7%	0,131	-3,1%	0,128	1,6%

Fuente: MEH, CORES, ENAGAS, REE, CNE y elaboración propia.

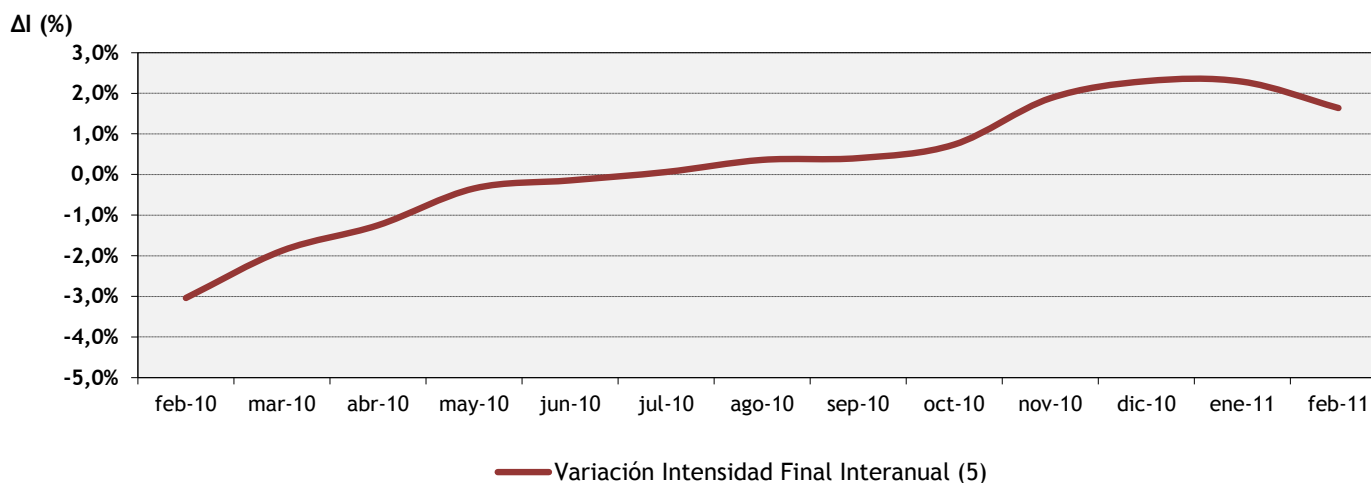
(1): Variaciones calculadas sobre el mismo periodo del año anterior.

(2): Variaciones con respecto al periodo comprendido entre febrero de 2009 y enero de 2010.

EVOLUCIÓN DE LA INTENSIDAD DE ENERGÍA PRIMARIA



EVOLUCIÓN DE LA INTENSIDAD DE ENERGÍA FINAL



(4): La intensidad energética en un periodo de tiempo es la relación entre el consumo de energía primaria o final y el PIB del periodo.

(5): La evolución mensual representa en cada mes la variación de la intensidad en los últimos doce meses, respecto al periodo de los doce meses anteriores.

10.2. Anexo 2. OBSERVATORIO DE VULNERABILIDAD.

Desde la perspectiva multidimensional o multifactorial que caracteriza a este estudio, se toman tres Indicadores que permiten caracterizar la Vulnerabilidad Urbana a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda: *Tasa de paro*, *Porcentaje de población analfabeta y sin estudios*; y *Carencias en las viviendas* (sin agua corriente, wc, baño o ducha en 1991; y sin servicio o aseo, en 2001); a los que se añade un cuarto (

Tasa de inmigración

) en la Adenda de 2006. La Vulnerabilidad se detecta cuando estos valores superan los valores de referencia, con respecto a la media nacional. Ello no impide en un análisis más detallado pudieran detectarse otros ámbitos con Vulnerabilidad Contextual, resultante de comparar los Indicadores con los valores de referencia regional o municipal.

A continuación se describe una síntesis metodológica de los estudios referidos a 1991, 2001 y 2006:

SÍNTESIS METODOLÓGICA (1991 y 2001).

El análisis se centra en las ciudades de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia siguiendo el siguiente sistema de trabajo:

- Análisis del Censo respectivo (1991 ó 2001) a través de los valores de referencia que se toman como Indicadores de Vulnerabilidad (tasa de paro; porcentaje de población analfabeta y sin estudios; y carencias en la vivienda - sin agua corriente, wc, baño o ducha en 1991; y sin servicio o aseo, en 2001-) con el fin de localizar las secciones censales que superan uno o más valores de referencia, para pasar a ser estudiadas mediante su delimitación sobre plano, conformando las Áreas Estadísticas Vulnerables.

- En una segunda fase, y tras haber realizado la entrevista con los técnicos municipales y el trabajo de campo, se realiza el análisis urbanístico con el fin de definir la delimitación de cada Barrio Vulnerable.

- Por último se envía a los técnicos municipales un borrador con la documentación elaborada para que completen y corrijan, si es necesario, la información referente a su municipio.

- La información correspondiente a cada Barrio Vulnerable se organiza mediante una Ficha de "Descripción del Barrio" que trata de reflejar su realidad actual tanto urbana como social, y una "Ficha estadística" (referida al Área Estadística Vulnerable asociada), con toda la información estadística y los Indicadores de Vulnerabilidad.

Para más información puede acceder a la [Metodología detallada de 1991](#) y la [Metodología detallada 2001](#)

SÍNTESIS METODOLÓGICA ADENDA (2006)

El análisis se centra igualmente en las ciudades de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia. Se considera que los cambios sociodemográficos producidos en estos últimos años han sido notorios, por lo que se cree necesario realizar un avance de la existencia de áreas caracterizadas por la sustitución de la población tradicional por población inmigrante. El sistema de trabajo es análogo al de 1991 y 2001, con la única particularidad de que la identificación de las Áreas Estadísticas Vulnerables se realiza partiendo del análisis del Padrón de 2006 a través de la tasa de población inmigrante, con el fin de localizar las secciones censales cuyo índice de inmigración supera el valor de referencia.

Para más información puede acceder a la [Metodología detallada de la Adenda de 2006](#) .

CONCEPTOS BÁSICOS: DEFINICIÓN DE ÁREA ESTADÍSTICA VULNERABLE (AEV).

Se entiende por Área Estadística Vulnerable (AEV) una agrupación de secciones censales colindantes y de cierta homogeneidad urbanística, de entre 3.500 y 15.000 habitantes en las que al menos uno de los tres Indicadores de Vulnerabilidad (índice de estudios, de paro o de carencias en las viviendas –sin agua corriente, sin wc dentro de la vivienda, o sin baño o ducha-) del conjunto supere el valor establecido como referencia.

Estas Áreas Estadísticas Vulnerables (AEV) son el resultado del análisis detallado de las delimitaciones sobre secciones censales realizadas preliminarmente en gabinete, apoyado por el trabajo de campo y la entrevista con un técnico municipal del Ayuntamiento en que se ubican. De cada una de ellas, se obtiene una serie de datos estadísticos e Indicadores de Vulnerabilidad recogidos en una “Ficha Estadística” que permite describir y caracterizar cada Área Estadística Vulnerable (AEV).

CONCEPTOS BÁSICOS: DEFINICIÓN DE BARRIO VULNERABLE (BV).

Se entiende por Barrio Vulnerable (BV) un conjunto urbano de cierta homogeneidad y continuidad urbanística, vinculado siempre a un Área Estadística Vulnerable (AEV), que pretende establecer una delimitación urbanística que se corresponda con una realidad física y morfológica.

Es resultado del trabajo de campo y de la información aportada por el técnico municipal contactado en cada Ayuntamiento, quedando definido por el autor del informe en función de estos datos, sin que ello signifique que no pueda ser delimitado con una mayor precisión en un estudio más detallado. De cada uno de los Barrios Vulnerables se incluye una “Descripción del Barrio” que trata de reflejar su realidad actual tanto urbana como social.

Descripción del municipio:

Realizado por: Gabriela Sánchez Calvete y Ángela Matesanz Parellada.

Descripción del municipio:

Localización:

La ciudad de Valencia, ha sido tradicionalmente el gran núcleo urbano de una comarca natural denominada Huerta de Valencia; sin embargo, según la división comarcal autonómica de 1987, el municipio forma una comarca por sí sola, llamada Ciudad de Valencia.

La comarca coincide con el término municipal de la ciudad, que engloba a la ciudad y a sus pedanías, extendiéndose por el sur hasta el Parque Natural de la Albufera.

La ciudad de Valencia limita con las comarcas de la Huerta Norte, el Campo de Turia, la Huerta Oeste, la Huerta Sur, la Ribera Baja, y al este con el Mar Mediterráneo. En cuanto a municipios, la ciudad y sus pedanías colindan con los términos municipales de Alboraya, Tabernes Blanques, Burjasot, Paterna, Mislata, Chirivella, en las pedanías del norte con Almácer, Vinalesa, Alfara del Patriarca, Moncada, Bétera, Rocafort, Godella, Masamagrell, Masalfasar, Albalat dels Sorells, Albuixech, Foyos y Meliana, en las del oeste con Quart de Poblet, en las del sur con Picaña, Paiporta y Sedaví y por la Albufera con Alfafar, Masanasa, Catarroja, Albal, Silla, Sollana y Sueca.

Antecedentes históricos:

Tras el asentamiento de griegos y cartagineses a orillas del río Tyrís, y la segunda Guerra Púnica, los romanos fundaron en el año 138 a.C. la ciudad de Valentia, nombre que aún conserva. Aunque en la ciudad se sucedieron distintas culturas como la romana o la visigoda, fue en su etapa musulmana en la que empezó a despertar económicamente.

A la muerte de Almanzor, último dirigente del califato, el estado se fragmentó, apareciendo los llamados reinos taifas. Valencia cayó en manos de Rodrigo Díaz de Vivar, el Cid, por unos años, hasta su muerte y fue reconquistada definitivamente en el año 1238 por Jaime I.

Durante el siglo XV, Valencia ciudad, se desarrolló de forma vertiginosa. La producción agrícola e industrial, así como el comercio, alcanzó una expansión sin precedentes, y durante el reinado de Alfonso el Magnánimo, Valencia se convirtió en una de las capitales más florecientes de Europa por su actividad cultural y financiera.

El mantenimiento de la política mediterránea y el apoyo económico prestado por los banqueros valencianos a la corona en el descubrimiento de América, creó un problema de descapitalización y una tendencia en las clases acomodadas a vivir de rentas, dando como consecuencia un aumento de precios y un decaimiento del comercio. Todo ello, desencadenó una sublevación de los gremios, que finalmente no tuvo éxito. Ya en el siglo XVII, la expulsión de los moriscos y judíos, y el cada vez más preponderante poder de la nobleza, provocó la ruina del país y la bancarrota.

A la muerte de Carlos II, y durante la Guerra de Sucesión entre las Casas de Austria y de Borbón, se produjo de nuevo una confrontación entre el campesinado y la nobleza, que, por el triunfo de ésta última desencadenó una fuerte represión, la consolidación de la monarquía centralista y la consiguiente pérdida

foral, así como una progresiva degradación de la autonomía cultural y política.

Ya en el siglo XX, la mejora y extensión de los cultivos con productos hortícolas, la exportación de cítricos, vino y arroz y la aparición a principios de siglo de industrias metalúrgicas, fábricas textiles, centrales eléctricas favorecieron el desarrollo de la ciudad. En 1900 se creó el Banco de Valencia, se ensanchó la ciudad, se construyeron el mercado central y el de Colón. En 1921 se terminó la estación de ferrocarril, la Estación del Norte. Valencia triplicó su población en el siglo XX convirtiéndose en el tercer centro demográfico, industrial y económico de España.

A raíz de la Gran riada de Valencia de 1957, se construyó un nuevo cauce del río (en el extrarradio de la ciudad) y el antiguo cauce se reconvirtió en una zona ajardinada. En los años 1980 comenzó la construcción de la red de metro.

Estructura urbana:

El término municipal de Valencia se caracteriza por su composición como un mosaico en el territorio, con la presencia de un importante núcleo que ocupa gran parte de éste, las zonas residenciales de la periferia, los núcleos rurales de la marjal y la huerta y el Parque natural de la Albufera, que llega hasta al Mediterráneo.

La estructura del municipio de Valencia, queda fuertemente marcada por la presencia de la estación y la línea de ferrocarril, que divide parte de la ciudad de norte a sur, y principalmente por el río Turia, tanto por su antiguo cauce, actualmente ocupado por un extenso parque lineal con importantes equipamientos, que divide a la ciudad de oeste a este, como por su nuevo trazado, coincidente con el de la carretera de ronda V-30. Esta ronda, que no llega a cerrarse, tiene un trazado paralelo al Bulevar Sur (y su continuación en avenida de las Tres Cruces y del Pianista Martínez), que ejerce a su vez de primera ronda, porque aun sin tener un cierre claro parece tener cierta continuidad con la avenida del Doctor Peset Aleixandre y la avenida del Primado Roig. En paralelo a estas avenidas cerrando la ciudad al norte, se encuentran el Bulevar Periférico y la avenida de los Hermanos Machado que llegan a conectar con la mencionada V-30 por la avenida de Juan XXIII. Ambas rondas recogen las distintas vías que de forma radial se extienden por la Huerta Valenciana comunicando la ciudad con la periferia, que a su vez fragmentan este territorio natural en el que aun tiene una fuerte presencia la agricultura. Además de esta situación, la Huerta Valenciana se ha visto a lo largo de estos años sometida a una fuerte presión urbanística consecuencia del importante desarrollo de la ciudad en estos años y de su situación estratégica entre el centro urbano y la periferia.

La ciudad se estructura en torno a un núcleo medieval asentado originariamente junto al río Turia a varios kilómetros de la costa. Antiguamente, entre ésta y el núcleo se localizaban los campos de cultivo que abastecían a la ciudad, que más adelante fueron objeto de desarrollo. A continuación del núcleo histórico, se distingue hacia el sur la primera zona de ensanche. Durante el siglo XIX la ciudad creció de forma notable, orientando principalmente su crecimiento hacia el sur, por la barrera que representaba el río y sus numerosos puentes y por la atracción de la estación de tren principal que unía industrias y barrios obreros. Así, el ensanche de dicho siglo, se desarrolló en dos partes que tienen como eje de simetría las vías del ferrocarril. La zona sureste, situada entre la línea de ferrocarril y el Turia, se corresponde con un típico ensanche burgués; mientras que la situada al suroeste responde a un desarrollo de viviendas orientado a rentas más bajas formado posteriormente.

Más allá de este primer ensanche se extiende un continuo urbano de trama reticular en el que se encuentran hasta siete antiguos asentamientos, con su trazado característico en la mayoría de los casos, que a partir de los años cincuenta, se desarrollaron como ciudades dormitorio, al margen de la economía agraria. La zona norte y este, desarrolladas posteriormente, partieron de un intento por completar el círculo con centro en la trama medieval. El desarrollo de la ciudad hacia el este se apoya en la Avenida del Puerto, tradicional camino de unión entre el Grao, la zona del puerto, y el Cabañal, tradicional pueblo de



pescaadores y uno de los primeros asentamientos absorbidos por la ciudad, mencionados anteriormente. Al sur de éste, se sitúa el gran puerto deportivo de la ciudad, que tiene su continuación en una importante zona logística, Z.A.L. (Zona de Actividades Logísticas).

Vulnerabilidad sociodemográfica:

El indicador de inmigración del municipio a fecha de 2006 es del 10,96% un punto y medio más que el de la comunidad autónoma (9,36%). Ambos son ligeramente elevados en comparación al índice nacional de extranjería: 7,40% pero en ningún caso superan los niveles de vulnerabilidad por inmigración. Valencia cuenta con 13 áreas de la ciudad que superan el índice de vulnerabilidad: 20% de población inmigrante. La mayoría de áreas vulnerables se encuentran con porcentajes de entre el 20 y el 25% de población inmigrante.

Barrios vulnerables:

Estudio2006:

- 1.- Torrefiel
- 2.- Tres Forques-Fontsanta
- 3.- Benicalap
- 4.- Nou Moles
- 5.- Trinitat-Benimaclet
- 6.- Els Orriols
- 7.- Sant Antoni-Tormos-Morvedre
- 8.- Patraix
- 9.- Creu del Grau
- 10.- Roqueta
- 11.- Russafa
- 12.- Olivets-En Corts
- 13.- Albors-Ayora-L'Amist

Estudio 2001:

- 1.- Cabanyal-Canyamelar-Beteró
- 2.- Tres Forques-Fontsanta
- 3.- Rovella
- 4.- Malilla
- 5.- Carme-Mercat-Velluters
- 6.- Orriols
- 7.- Sant Antoni-Tormos-Morvedre
- 8.- Patraix

Estudio 1991:

- 1.- Cabanyal
- 2.- Rovella

Otras zonas vulnerables:

- EL GRAU (Distritos: 11,12, secciones: 11.003, 11.001, 12.015)

Se detectan en la zona de El Grau, tres secciones con altos porcentajes de población inmigrante en torno a la avenida del Puerto. Esta zona caracterizada por sus calles estrechas y la combinación de edificios de edificios

de hasta cinco plantas con taller vinculados a la zona del puerto.

- LA RAOISA (Distritos: 9, secciones: 09.008, 09.007).

En el barrio de la RAOISA, al suroeste de la avenida Giorgeta César, se detectan dos secciones censales con altos porcentajes de población inmigrante, aunque no se incluye en el catálogo por no llegar a 3.500 habitantes, población mínima para considerarse Barrio Vulnerable.

Observaciones:

En el mes de noviembre de 2009 se realizó una entrevista con el Director General de Planeamiento.

Documentación utilizada:

Documentación aportada:

-Plano de barrios administrativo y distritos de Valencia del Plan General de Ordenación Urbana. Escala 1:10000

Bibliografía consultada:

- BURRIEL DE ORUETA, Eugenio L. (2009): "La planificación territorial en la Comunidad Valenciana (1986-2009)". En Scripta Nova, volumen XIII, número 306, 1 de diciembre de 2009. Universidad de Barcelona.
- GAJA DÍAZ, Fernando; Boira Márquez, Josep Vicent (1994): "Planeamiento y realidad urbana en Valencia: (1939-1989)". En Cuadernos de Geografía, número 55. Universidad de Valencia. Páginas 63-89.
- HERNÁNDEZ AJA, Agustín (director) (1996): "Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables 1996. Catálogo de Áreas Vulnerables Españolas". Ministerio de Fomento - Instituto Juan de Herrera. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid.

Proyectos y planes urbanísticos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, 1988.
- Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

Páginas web consultadas en enero de 2010:

- Ayuntamiento de Valencia: www.valencia.es
- Oficina Virtual del Catastro: www.sedecatastro.gob.es
- Wikipedia: <http://es.wikipedia.org>

Contacto/Contactos:

NOMBRE: JUAN ANTONIO ALTÉS MARTÍ

Cargo: Arquitecto Municipal y Director General de Planeamiento.

Web: www.valencia.es

Dirección: Avenida de Aragón 35, 46010. Valencia

Fecha de entrevista: 5 de noviembre de 2009.

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE BARRIOS VULNERABLES 2006

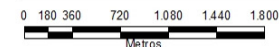
46250 **Valencia**

Población total del municipio **805.304**

Población vulnerable (áreas estadísticas) **129.073**

Áreas Estadísticas Vulnerables

46250001	Torrefiel
46250002	Tres Forques-Fontsan
46250003	Benicalap
46250004	Nou Moles
46250005	Trinitat-Benimaclet
46250006	Els Orrials
46250007	Sant Antoni-Tormos-Morvedre
46250008	Patraix
46250009	Creu del Grau
46250010	Roqueta
46250011	Russafa
46250012	Olivets-En Corts
46250013	Albors-Ayora-L'Amist



1:40.100



Áreas Estadísticas Vulnerables

10.3. Anexo 3. FONDOS EUROPEOS PARA LA REHABILITACION.

FONDOS EUROPEOS PARA LA REHABILITACIÓN

FONDOS ESTRUCTURALES:

FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER):

El Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) tiene por objeto promover la cohesión económica y social mediante la corrección de los principales desequilibrios regionales y la participación en el desarrollo y la reconversión de las regiones, garantizando al mismo tiempo una sinergia con las intervenciones de los demás Fondos Estructurales.

La utilización de fondos FEDER para financiar inversiones específicas en energías renovables y eficiencia energética es posible desde la modificación de la regulación de los fondos adoptada por el Parlamento Europeo en Abril del 2009. Se permite que un 4% de los fondos sean elegibles para este objetivo.

Ejemplo: Préstamo de 841.000a para varias Acciones relacionadas con rehabilitación y eficiencia energética en la región de South East England. www.seeda.co.uk.

PROGRAMAS INTERREG Y URBAN:

Los programas Interreg y Urban heredan el espíritu de las iniciativas comunitarias, desaparecidas para el periodo 2007-2013.

El programa INTERREG asume los objetivos de cooperación de los fondos FEDER contribuyendo a la competitividad de las regiones fronterizas y a su integración económica y social.

Ejemplo: Estudios y elaboración de propuestas piloto de revitalización urbana en barrios residenciales transfronterizos 1945-1960 en el proyecto REVITASUD. Cooperación entre las regiones de Lyon y Zaragoza. www.revitasud.com.

La iniciativa comunitaria URBAN contribuye al desarrollo de proyectos de regeneración económica y social de ciudades y barrios en crisis, con objetivo de promover un desarrollo sostenible. En el periodo 2007-2013 la filosofía de URBAN se integra dentro de los Programas Operativos por regiones a través del Eje de Desarrollo Local y Urbano. Para ello, los municipios susceptibles de participar son aquellos de más de 50.000 habitantes o capitales de provincias.

Ejemplo: Reactivación del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz.

URBACT II supone una continuación al programa URBAN, y consiste en una red de información para las ciudades que han participado en URBAN y que intercambian experiencias alrededor de una determinada temática.

Existen tres nuevos instrumentos de política regional e ingeniería financiera que favorecen una cooperación más estrecha entre la Comisión Europea, el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y otras instituciones financieras:

JASPERS (Joint Assistance in Supporting Projects in European Regions) tiene como finalidad desarrollar la cooperación entre la Comisión Europea, el BEI y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo, para poner en común su pericia y ayudar a los Estados Miembros y las regiones a preparar proyectos de envergadura.

JEREMIE (Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises) es una iniciativa de la Comisión Europea con el BEI y el Fondo Europeo de Inversiones destinada a incrementar el acceso a la financiación para la creación de microempresas y pequeñas y medianas empresas en las regiones de la Unión Europea.

JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) es una iniciativa de la Comisión Europea en cooperación con el BEI y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa para promover la inversión sostenible.

PROGRAMA JESSICA:

Es una iniciativa de la Comisión en cooperación con el Banco Europeo de Inversión y el Consejo del Banco Europeo de Desarrollo para promover la inversión sostenible y el crecimiento y empleo en las zonas urbanas europeas. Funciona como instrumento financiero que permite transformar fondos FEDER en asistencia financiera reembolsable (p. e.: créditos, garantías, APP, etc.). Por lo que supone un nuevo esquema de financiación basado en préstamos, garantías y valores de renta variable.

Se puede participar en la iniciativa Jessica de dos maneras: a través de la relación directa con los fondos de desarrollo urbano y a través de Fondos Holding (Holding Funds).

Ejemplo: préstamo de 50 millones de euros concedido a la Comunidad Autónoma de Andalucía para inversiones en vivienda social y REGENERACIÓN urbana en 30 poblaciones andaluzas.

www.eib.org/about/press/2008/2008-153-spain-jessica-programme-andeur-50-million-loan-will-help-to-improve-andalusian-towns-andcities.htm?lang=-es.

PROGRAMAS E INICIATIVAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO SOSTENIBLE:

PROGRAMA LIFE+:

Se trata de un programa dedicado exclusivamente al medio ambiente y sustituye al anterior Programa LIFE III. Tiene como objetivos la protección constante del medio ambiente y el compromiso de utilización y gestión sostenible de los recursos naturales.

La línea de Política Medioambiental y Gobernanza incluye entre sus objetivos el de Medio Ambiente Urbano. En ella se consideran Acciones medioambientales en áreas urbanas de Europa, contribuyendo a una mejora de la puesta en práctica de las políticas medioambientales y legislación a nivel local, apoyando y animando a las autoridades locales a adoptar un enfoque más integrado en la gestión urbana, incluyendo los sectores de transporte y energía.

SÉPTIMO PROGRAMA MARCO 2007-2013

Los Programas Marco son el principal instrumento de la Unión Europea para financiar investigación. El Séptimo Programa Marco IDT es el nuevo Programa Marco plurianual para acciones de investigación, desarrollo tecnológico y demostración para el período 2007-2013.

PROGRAMA MARCO DE COMPETITIVIDAD E INNOVACIÓN (CIP)

El Programa Marco de Competitividad e Innovación (CIP) surge con el propósito de dotar de una mayor coherencia a los programas e instrumentos comunitarios destinados a lograr los objetivos de crecimiento económico y creación de empleo de la Estrategia de Lisboa. El CIP, se organiza en torno a tres subprogramas específicos:

- _ El programa a favor del espíritu empresarial y la innovación.
- _ El programa de apoyo político a las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC).
- _ El programa Energía Inteligente - Europa.

PROGRAMA ENERGÍA INTELIGENTE - EUROPA:

Los objetivos de este programa son apoyar la eficiencia energética, las fuentes de energía renovables y la diversificación energética. Para cumplir estos objetivos, el programa se centra en la eliminación de las barreras no técnicas, la creación de oportunidades de mercado y el aumento de la sensibilización tanto de los particulares como de la industria y las empresas.

Ejemplo: Proyecto NIRSEPES liderado por el CRANA (Navarra), con el objetivo de desarrollar una estrategia integrada para rehabilitación energética en vivienda social en la UE. www.nirsepes.eu.