

03 CONTEXTO JURÍDICO ADMINISTRATIVO

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN
URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

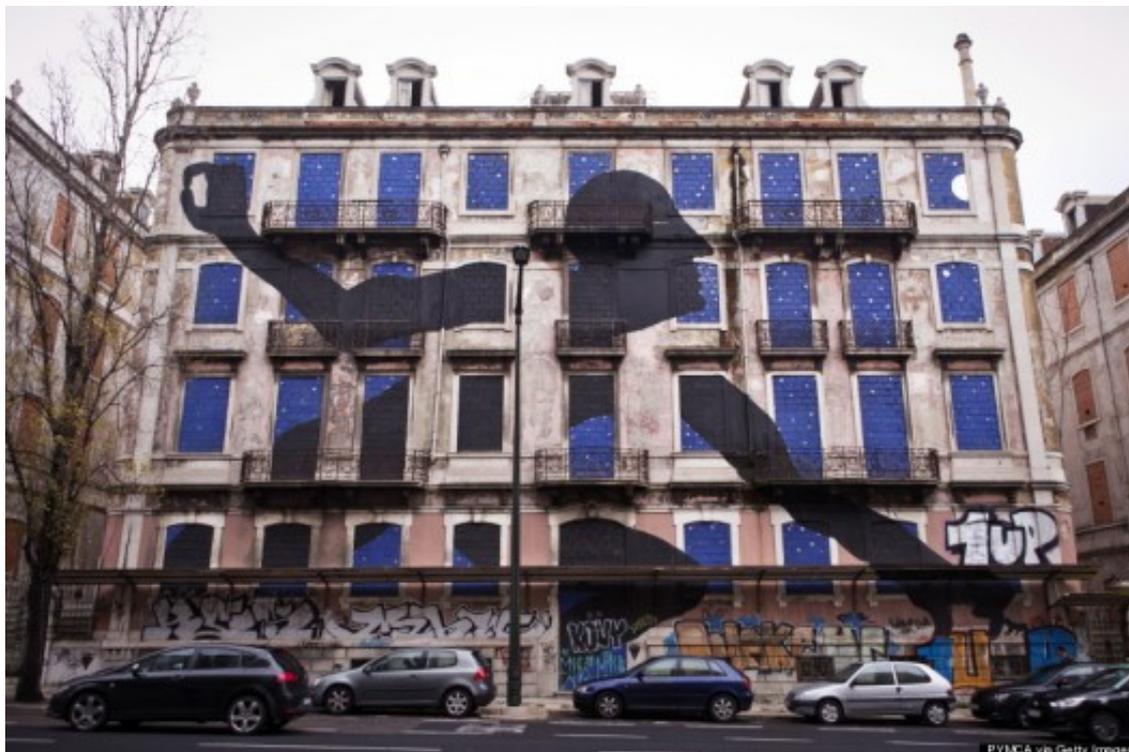
SEPTIEMBRE 2016

Índice:

1.	Régimen jurídico de las actuaciones sobre el medio urbano	2
1.1.	Introducción.....	2
1.2.	Definición.....	2
1.3.	Tipos de actuaciones sobre el medio urbano.....	3
1.4.	Sujetos obligados	3
1.5.	Ordenación y delimitación de las actuaciones	4
1.6.	Gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.....	8
1.7.	De la nueva equidistribución de beneficios y cargas.	13
1.8.	Contenido del derecho de propiedad en las actuaciones sobre el medio urbano: deberes y cargas	14
1.9.	Bibliografía.....	16
2.	Fuentes de financiación pública de las actuaciones sobre el medio urbano.....	18
2.1.	Fondos estructurales e inversión europeos 2014-2020.....	18
2.2.	Planes de vivienda.....	23
2.3.	I.C.O.....	30
2.4.	Banco Europeo de Inversiones	31
3.	Experiencias de regeneración urbana.....	32
3.1.	Experiencias de regeneración urbana en España	32
3.2.	Experiencias europeas de regeneración urbana.....	46

1. Régimen jurídico de las actuaciones sobre el medio urbano

1.1. Introducción



Lisboa, Portugal

Fuente: <http://www.plataformaurbana.cl>

El término **Regeneración Urbana Integral** se define como tal en la Declaración de Toledo de 2010, como *“la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo”*. Dicha Declaración nace de un encuentro entre diferentes responsables ministeriales en materia de Desarrollo Urbano de la Unión Europea, donde queda patente que tras la burbuja inmobiliaria y el consecuente contexto socioeconómico en el que nos encontramos, son las ciudades existentes las que han de asumir nuevos modelos de desarrollo para abordar la regeneración de sus barrios desde una perspectiva integrada. Esto significa que, no sólo se tendrán en cuenta aspectos urbanísticos y arquitectónicos, sino que tendrán la misma importancia y se trabajarán al mismo nivel otros muchos como los sociales, culturales, medioambientales y económicos.

Este trabajo trata de refundir, con la generalidad en este momento necesaria, las herramientas legales que el legislador, desde la novedosa Ley de Economía Sostenible, ha puesto en manos de los Urbanistas en el logro de los objetivos de la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, si es posible, en operaciones con carácter Integral.

1.2. Definición

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la regulación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, queda circunscrita al ámbito estatal tras la Ley 8/2013, de 26 de junio y posterior Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSR).

En este apartado abordamos el régimen jurídico de las actuaciones sobre el medio urbano definidas por el artículo 2.1 TRLSR, sus tipologías, los deberes urbanísticos asociados a ellas, las posibilidades de gestión y sujetos implicados, teniendo en cuenta que la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, salvo puntuales modificaciones, sigue adaptada a la legislación básica estatal del periodo 1998-2004, tributaria en lo fundamental, de la de 1976.

Las **actuaciones sobre el medio urbano** son definidas por el artículo 2.1 TRLSR como,

- las que tienen por objeto realizar obras de **rehabilitación edificatoria**, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
- las de **regeneración y renovación urbanas** cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, teniendo, además, **carácter integrado**, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

1.3. Tipos de actuaciones sobre el medio urbano

El párrafo segundo del mismo artículo 2.1 TRLSR, vincula a cada actuación sobre el medio urbano, el estatuto básico de derechos y deberes en función del tipo que corresponda, dentro de las definidas en el artículo 7 de la misma Ley, estatuto completado por lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR), en función de clasificación de suelo, y que será desarrollado en el epígrafe 1.8 de este trabajo.

1. **Actuaciones de Transformación Urbanística**, y dentro de ellas, las de urbanización o dotación:
 - a. **Actuaciones de Urbanización que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización** de un ámbito de suelo urbanizado, cuya clasificación, en principio, deberá ser de suelo urbano no consolidado.
 - b. **Actuaciones de Dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado, para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. Su clasificación y régimen jurídico, en principio, será el del suelo urbano consolidado.
2. **Actuaciones Edificatorias**: Siempre que no se trate de una reforma o renovación de la urbanización ni se incrementen las dotaciones públicas en proporción al aumento de edificabilidad, aun cuando requieran obras complementarias de urbanización. En ambos casos, el régimen jurídico aplicable será el correspondiente al del suelo urbano consolidado :
 - a. **Las de sustitución de la edificación existente.**
 - b. **Las de rehabilitación edificatoria**, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

1.4. Sujetos obligados

La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la LOTUR pudiera atribuir dicha obligación (propietarios y promotores de la actuación), a los señalados por el artículo 17.5 TRLSR, diferenciados en función del objeto en el que recaiga la realiza-

ción de las obras correspondientes a las actuaciones que se regulan: elementos privativos, elementos comunes o elementos propios de la urbanización¹.

- I. La obligación de realizar las obras sobre elementos privativos corresponde al **propietario o titular de derecho de uso**, en la proporción acordada y, en su defecto, según se trate o no de reparaciones menores motivadas por el uso diario.
- II. Si las obras recaen sobre elementos comunes, la obligación se impone en primer lugar a las **comunidades de propietarios** y, en su caso, a las **agrupaciones de comunidades de propietarios**, así como a las **cooperativas de viviendas**, sin perjuicio de que el costeamiento finalmente corresponda a los titulares de los elementos privativos integrados en dichas entidades con arreglo a sus normas estatutarias.
- III. Cuando se trate de elementos propios de la urbanización, el deber de ejecución de las obras correspondientes recae sobre las **Administraciones Públicas**, salvo que legalmente sea exigible a los propietarios. También corresponderá a dichas Administraciones cuando actúen en ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

1.5. Ordenación y delimitación de las actuaciones

1.5.1. Sujetos legitimados para proponer la ordenación y delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano.

El artículo 8.1 TRLSR otorga la iniciativa para proponer una determinada actuación tanto a las Administraciones Públicas y sus entidades públicas adscritas o dependientes, como a los propietarios.

El concepto propietarios legitimados, agrupa a las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, así como los titulares de derechos reales o de aprovechamientos y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de los sujetos anteriores.

1.5.2. Actuaciones que requieren alterar la ordenación urbanística vigente.

El artículo 24 TRLSR diferencia entre actuaciones sobre el medio urbano que precisen alterar la ordenación urbanística vigente y las que no.

La complejidad derivada de las actuaciones sobre un ámbito edificado tiene, con frecuencia, incidencia en la ordenación urbanística que está vigente, y en este sentido, el artículo 124 bis de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, añadido por el artículo 32.9 de la Ley 13/2013, de 23 de diciembre, establece que:

“La delimitación de ámbitos de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbanas que impliquen necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente se aprobará en el mismo procedimiento de la modificación urbanística correspondiente, e incorporará al mismo el informe o memoria de viabilidad económica que regula el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (hoy artículo 24.1 que se remite al 22.5, ambos del TRLSR).

A estos efectos, el procedimiento para modificar la ordenación urbanística vigente será el regulado en el artículo 90 de esta ley”.

El art. 90 LOTUR establece el procedimiento para la aprobación de planes parciales, planes especiales que desarrollen planeamiento urbanístico y modificaciones de planeamiento de determinaciones de desarrollo.

Si como consecuencia de los estudios previos para la viabilidad urbanística, técnica o económica de la actuación sobre el medio urbano, resulta necesario ocupar zonas verdes, dotaciones públicas o

¹ Merele Abela, J.M. Tipologías de actuaciones y su régimen jurídico. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* 179, 2014.

superficies de espacios libres de uso y dominio público existentes o previstos en el plan y, por tanto, alterar su calificación urbanística, la modificación de planeamiento en que se contenga **no requerirá para su aprobación la previsión de incremento equivalente en la superficie o edificabilidad de tales espacios** y de igual calidad, conforme establece el artículo 104.4 *in fine* LOTUR.

Además de elementos principales de la ordenación como usos, edificabilidad, nº de plantas, etc., en la ordenación de estas actuaciones o en las modificaciones de planeamiento que requieran, recomendamos tener en cuenta parámetros urbanísticos tales como la medición de la altura reguladora, elementos por encima de la altura máxima, altura de piso a techo en las edificaciones existentes, alturas a los falsos techos, ocupación de patios, etc.

Conforme establece el artículo 22.4 TRLSR, si se trata de la ordenación de una actuación sobre el medio urbano que tenga por objeto reformar o renovar la urbanización o se trata de una actuación de dotación, la modificación de planeamiento deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, además de la **memoria de viabilidad económica** del art. 22.5 TRLSR de la que hablaremos más tarde.

El procedimiento de aprobación de la delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano, teniendo en cuenta el silencio de la ley autonómica, garantizará en todo caso, conforme al art. 24.2 TRLSR, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público. Entendemos que un procedimiento adecuado para la delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano, especialmente las que impliquen actuaciones de transformación urbanística, teniendo en cuenta su contenido y garantías, además de la propia ubicación del artículo relativo a la delimitación de actuaciones que requieren la modificación de planeamiento (art. 124 bis LOTUR), sería el de la delimitación de las Unidades de Ejecución con las especialidades aquí descritas (art. 124 LOTUR), también en el supuesto de actuaciones edificatorias.

1.5.3. Actuaciones que no requieren alterar la ordenación urbanística vigente: Delimitación de ámbitos de actuaciones sobre el medio urbano.

En todo caso, requiera o no modificación de planeamiento, la iniciación de una actuación sobre el medio urbano, sea de transformación urbanística o edificatoria, precisa de un acuerdo administrativo para su delimitación, y su tramitación, como hemos dicho, conforme al artículo 124 LOTUR.

La delimitación de su perímetro debe contener todas aquellas precisiones que sean necesarias para dejar perfectamente acotados los ámbitos físicos a los que se refiera y los propietarios que incluye.

Para ello deberá aclarar la delimitación física del ámbito, Unidad/es de Ejecución, continua/s o discontinua/s, o de la actuación asistemática o aislada, mediante documento técnico que precise la línea poligonal que conforme el perímetro, para que, de forma complementaria, se puedan definir los propietarios titulares de inmuebles y de derechos incluidos y puedan ejercer sus derechos acorde con los deberes que impone la planificación que se ejecuta.

La relación de propietarios interesados, de titulares de derechos y de ocupantes legales de inmuebles con residencia habitual en los mismos, deberá incluirse en el acuerdo para poder formalizar las notificaciones oportunas y poder regular los derechos de realojo y retorno previstos en el artículo 19 TRLSR.

Por su parte, el artículo 24.2.a) TRLSR especifica que el **contenido mínimo del acuerdo** mediante el que se delimita el ámbito, las Unidades de Ejecución o por el que se autorizan las Actuaciones asistemáticas o Aisladas de Rehabilitación, Regeneración o Renovación urbanas ha de incluir:

A. Avance de la equidistribución que deba ejecutarse

Debe ser una justa distribución de los **beneficios o ingresos** de todo tipo que se puedan obtener en la ejecución de las actuaciones, como pueden ser los aumentos de valor de las edificaciones (por aumento de su superficie construida, la revalorización por la mejora de la eficiencia energética o por haberse dotado de accesibilidad universal a los inmuebles, etc.,) estableciendo una equidistribución de esos beneficios de forma proporcional a las cuotas de participación de cada uno de los propietarios en la comunidad a la que pertenezcan o bien estableciendo unas nuevas cuotas, al igual que se produciría en una reparcelación normal, de tal forma que la distribución de beneficios y cargas sea la

real y responda a criterios de verdadera equidistribución entre todos los propietarios. En este orden de cosas debe precisarse asimismo cual es el peso de la posible participación de empresas que vayan a intervenir en la ejecución, si así se ha decidido.

Complementariamente se deben tener en cuenta otros beneficios que se puedan incorporar para su materialización, como pueden ser las ayudas públicas que se puedan obtener o cualquier otra que se pueda adscribir a la gestión.

De forma semejante se deberán incluir en este avance de equidistribución el reparto de las **cargas** que se derivan de la ejecución de la actuación, como pueden ser las correspondientes al coste de las obras necesarias, los costes de honorarios, impuestos, seguros, etc., que conlleven la ejecución de las actuaciones.

B. El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso (art. 19 TRLSR).

Resultará importante en el procedimiento de aprobación de la delimitación de la actuación, tener identificados a todos los ocupantes legales con derecho de realojo y de retorno, además de hacer coincidir el plazo de información pública de su aprobación con el trámite de audiencia exigido.

Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

C. La Memoria de Viabilidad Económica

Tanto los instrumentos de ordenación como la propia delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano, requieren la elaboración de una Memoria que asegure su viabilidad económica analizada en términos de:

- rentabilidad,
- adecuación a los límites del deber de conservación, y
- un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en la delimitación.

La memoria de viabilidad económica a que se refiere el art. 22.5 TRLSR, incorporará, al menos, los siguientes **contenidos**:

1. Un **estudio comparado de los parámetros urbanísticos** existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2. Las **determinaciones económicas básicas** relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
3. El **análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de

los particulares, medido en cualquier caso, **dentro de los límites del deber legal de conservación.**

El deber legal de conservación constituye el **límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios.** Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio, es decir, el **50% del Valor de Reposición Bruto Actualizado (VRBa)** o del coste de construcción a nuevo de un edificio de la misma superficie útil que cumpla la normativa actualmente vigente (50% del coste de reposición definido por el art. 2.4 TRLSR).

El análisis referido hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4. **El horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la **amortización** de las inversiones y la **financiación** de la operación.
5. La evaluación de la **capacidad pública** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Asegurar hoy la viabilidad de las actuaciones urbanas no solo responde a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento legal a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, **alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.**

1.5.4. Efectos de la delimitación de los ámbitos para la gestión y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo por el que se delimita el ámbito, se considera, por sus efectos, un acto con resultados semejantes a los que establecen las aprobaciones de las distintas figuras de planeamiento:

1. **Marca el inicio de las actuaciones** a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que se haya optado (art. 24.3 TRLSR).
2. Comporta la **declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social**, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante (art. 42.3 TRLSR).
3. El TRLSR establece una serie de **reglas urbanísticas de notable impacto sobre las normas zonales**, si bien remite al planeamiento su concreción. El borrador de la revisión del Plan General Municipal de Haro, ya incluye estas posibilidades:

Así, "será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público" (art. 24.4 TRLSR).

Pero además, también se habilita la ocupación de “los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio” (art. 24.5 TRLSR).

En todo caso, el Plan General Municipal o los instrumentos de ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano (Modificaciones de Planeamiento, Planes Especiales, etc.) deberán garantizar (dentro del margen habilitado por la LOTUR) que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, etc.

En el supuesto de que estas actuaciones afecten **a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección** deberán buscarse soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección, soluciones que deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja (art. 24.6 TRLSR).

4. Determinará la **afección real directa e inmediata**, por determinación legal, de las fincas constitutivas **de elementos privativos** de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, **al cumplimiento del deber de costear las obras**. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en la gestión urbanística por compensación o cooperación [art. 14. d) TRLSR].

1.6. Gestión de las actuaciones sobre el medio urbano

El artículo 4 TRLSR define la ordenación territorial y urbanística como una **función pública**, con mandato a las Administraciones Públicas para que adopten medidas para la realización de obras de conservación y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbana, fomentado la participación de los particulares incluidos en el ámbito afectado o fuera de él, sean propietarios o no de suelo.

El carácter de **actividad de interés general** la dota **de un carácter público**, que permitirá que ésta se realice directamente **por la Administración** mediante **gestión directa o gestión indirecta**; y por los propietarios de suelo, o asimilados a ellos, en la **gestión privada**.

1.6.1. Gestión pública por la Administración Local

Cuando la actuación se realice por la Administración Local, el art. 95 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL), permite la alternativa de **gestionar la prestación de los servicios públicos de forma directa o indirecta**, enumerando el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL) las diferentes modalidades de **gestión directa**: por la propia Entidad Local, por organismo autónomo Local, por Entidad Pública empresarial local o por Sociedad mercantil local con capital social de titularidad pública. En el mismo sentido, el artículo 7.1 LOTUR.

La **gestión indirecta** de estos servicios públicos se puede realizar por cualquiera de las fórmulas previstas en la legislación de Régimen Jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas (teniendo en cuenta el efecto directo de las Directivas 2014 de contratación, con la nueva configuración del contrato de gestión de servicios públicos), de régimen local y de ordenación territorial y urbanística: concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, sociedad mercantil o sociedades cooperativas con capital social de la entidad local o mediante la constitución de una Entidad Pública Empresarial.

Destacar por el interés en la materia, el contrato público de colaboración entre el sector público y privado previsto en el artículo 11 TRLCSP, el cual por razón de la gestión compleja propia de las actuaciones sobre el medio urbano, puede resultar de utilidad.

Finalmente debemos señalar la posibilidad de la gestión de la actuación de ejecución mediante una sociedad de economía mixta, de capital público y privado, regulada en el artículo 103 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por el artículo 120 LOTUR con las Sociedades urbanísticas (distintas, como veremos, de las reguladas, por el art. 10 TRLSR, Sociedades administrativas).

1.6.2. Sistemas de gestión propiamente urbanísticos

Recordamos cómo la ejecución del planeamiento se puede llevar a cabo:

- a) Mediante actuaciones aisladas o asistemáticas cuando se realiza en parcelas aisladas.
- b) Mediante actuaciones integradas o sistemáticas con la delimitación de una unidad de ejecución (continua o discontinua) en suelo urbano consolidado o no consolidado, y la elección del sistema de ejecución dentro de los previstos en la LOTUR, (artículos 123 y 130).

A. Actuaciones aisladas o asistemáticas: parcelas aisladas

La modalidad de actuaciones aisladas, en principio, tiene acotada sus finalidades a:

- La ejecución de sistemas generales o algunos de sus elementos.
- La ejecución de obras públicas ordinarias.
- La edificación, su sustitución o rehabilitación en parcelas aisladas de suelo urbano consolidado, incluso cuando requiera obras complementarias de urbanización.

B. Actuaciones integradas o sistemáticas: unidades de ejecución y sistemas de gestión

La modalidad de ejecución sistemática del planeamiento supone la delimitación de una unidad de ejecución y la elección del sistema de gestión.

Como hemos dicho *supra*, siguiendo el recientemente modificado artículo 123 de la Ley riojana, las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas y delimitarse también en suelo urbano consolidado, para la realización de operaciones de renovación o reforma interior.

La LOTUR habilita la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano mediante los sistemas previstos de cooperación, compensación, expropiación y concurso (el denominado por la doctrina, Agente Rehabilitador, similar al Agente Urbanizador de los artículos 155 y ss. LOTUR).

Interesante a estos efectos, es la regulación del “Agente Rehabilitador” en la Legislación extremeña.

En estos sistemas de ejecución se mantiene la distinción tradicional entre los públicos y los privados, íntimamente ligada con la distinción entre gestión directa e indirecta del planeamiento y con la intervención del Agente Urbanizador en la modalidad de “Rehabilitador”, en lo que ahora interesa.

Mantiene el TRLSR la regla de **pago en especie del justiprecio expropiatorio** en la gestión de las actuaciones sobre medio urbano **sin necesidad de mediar el consentimiento del propietario**, siempre que se realice en el ámbito de gestión y en el plazo establecido, no pudiendo demorarse más allá del mismo. Así, por ejemplo, la entrega de una nueva vivienda en sustitución de la expropiada.

En la ejecución mediante adjudicatario en **concurso** de los procedimientos de gestión cuya iniciativa haya sido pública, se faculta para la participación a los particulares, sean propietarios o no, en ejercicio del derecho de la libre empresa previsto en el artículo 128 CE, de la transparencia, la libertad y la concurrencia. Los propietarios que formen parte del ámbito se deben constituir en **asociación administrativa equivalente a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras**, ante la ausencia de regulación autonómica, conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, o aplicando análogamente lo establecido para las Juntas de Compensación.

En las actuaciones sobre el medio urbano de iniciativa pública, la Administración actuante podrá convocar concurso para su adjudicación, debiendo las bases del mismo tener el siguiente contenido mínimo:

- Los criterios aplicables para su ejecución.
- El porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.

Los criterios legales mínimos de valoración de las alternativas u ofertas que se presenten, son ampliables mediante las bases y convocatoria del concurso.

Estos **criterios legales para la adjudicación preferente** los podemos **clasificar** en dos grandes bloques: uno primero, en el que se prima el interés particular de los propietarios que no hayan incumplido sus deberes de conservación u obras ordenadas mediante acto de la administración y otro, que valora el beneficio al interés general o, para la colectividad.

Cuando la gestión del planeamiento es directa la Administración actuante lo ejecutará:

- Por sus propios medios
- Mediante la atribución de competencias a un órgano existente o de nueva creación (por ej. Gerencia de urbanismo).
- Creando una entidad dotada de personalidad jurídica al efecto, bien en forma de entidades urbanísticas especiales, organismos autónomos locales o sociedades de capital íntegramente municipal.

En la gestión directa, el Ayuntamiento también puede asociarse con otras entidades o Administraciones Públicas mediante la constitución de consorcios o mancomunidades, tal y como habilita el art. 9.3 TRLSR para las actuaciones sobre el medio urbano.

La **gestión indirecta** en el ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se concreta en los sujetos legitimados para participar en ellas y las facultades que con este fin les atribuye el artículo 9 TRLSR.

Es en este momento, cuando entra en juego la dicotomía entre propietario e iniciativa empresarial no propietaria.

Tradicionalmente la gestión indirecta de la ejecución del planeamiento se ha realizado por los propietarios de suelo mayoritarios. Éstos se integran en una Entidad Urbanística Colaboradora, por ellos mismos constituida, bajo la denominación de Junta de Compensación.

De forma equivalente, los artículos 9 y 10 TRLSR regulan las **Asociaciones Administrativas** en las que tienen cabida los sujetos legitimados a participar en la actuación concreta; legitimación amplísima que va mucho más allá de los propietarios de bienes y derechos afectados por la concreta actuación.

1.6.3. Sujetos legitimados para participar en la gestión y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano: facultades

Sujetos legitimados para participar en la gestión y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano son los siguientes: las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que inter-

vengan por cualquier título en dichas operaciones y, las asociaciones administrativas que se constituyan por cualquiera de los sujetos legitimados.

Todos ellos están **facultados** para:

- A. Actuar en el mercado inmobiliario con **plena capacidad jurídica** para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
- B. **Constituirse en asociaciones administrativas** para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
- C. **Asumir**, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, **la gestión de las obras**.
- D. **Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación**, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
- E. **Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento** establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
- F. **Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal**, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
- G. **Ser beneficiarios de la expropiación** de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
- H. **Solicitar créditos** con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

1.6.4. Las Asociaciones Administrativas

La importancia de dedicar dos artículos en el TRLSR, así como este epígrafe en el actual documento, se entenderá mejor al conocer las experiencias prácticas, tanto europeas como españolas, de Regeneración Urbana Integral, objeto de análisis independiente en este trabajo, germen y motor del éxito en muchas de ellas.

El artículo 10 TRLSR establece unas reglas básicas sobre el régimen jurídico de las **asociaciones administrativas** que se constituyan a efectos de participar en actuaciones sobre el medio urbano, sobre el régimen de adopción e impugnación de acuerdos, y su disolución.

Evidentemente, éstas son distintas de las Sociedades Urbanísticas, reguladas por el artículo 120 LOTUR, como Sociedades de economía mixta.

Cuando la actuación se realice mediante gestión indirecta, los sujetos legitimados podrán agruparse para su gestión y ejecución en una asociación administrativa que constituyan al efecto, dotada de personalidad jurídica propia e independiente de la de sus componentes.

El interés de las asociaciones administrativas es doble:

- Por un lado, al ser un requisito para licitar en los concursos públicos que convoque la Administración para adjudicar la gestión de una actuación de iniciativa pública, por requerirse su constitución a cualquier persona física o jurídica que quiera licitar en el concurso (artículo 9.3 TRLSR)
- Por otro lado, es una posibilidad que confiere el legislador para que se agrupen varios de los sujetos legitimados para gestionar una actuación.

La constitución de las asociaciones administrativas sólo es voluntaria, en las actuaciones de iniciativa privada, por cuanto que en las actuaciones de iniciativa pública es necesaria la constitución de una asociación administrativa si se pretende licitar para su ejecución, artículo 9.3 en relación con los artículos 8 y 10 TRLSR.

El artículo 24 RGU, ya incorporaba el concepto de asociaciones administrativas como una de las categorías de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras mediante las que los interesados pueden participar en la gestión urbanística, concretamente cuando ésta se ejecuta por el sistema de cooperación.

Las asociaciones administrativas pertenecen a lo que se conoce como **Administración corporativa de base privada** en la que, dependiendo de la actividad que ejerzan, sus actos tendrán carácter público o privado con la diferencia en el régimen jurídico de aplicación, público o privado, atendiendo caso por caso al tipo de actividad.

Así la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 7ª, Sentencia de 25 de mayo de 1993, Ponente: Excmo. Sr. don Luis Alfonso Burón Barba, concluye que son asociaciones privadas de configuración legal y de naturaleza administrativa y no el resultado del ejercicio del derecho fundamental de asociación previsto en el artículo 22 CE.

Los **estatutos de la asociación administrativa**, a los que hace referencia el artículo 10.1 TRLSR, tienen gran relevancia, pues su aprobación supone la adquisición de personalidad jurídica de la asociación administrativa sin la necesidad de inscripción en registro correspondiente de entidades urbanísticas colaboradoras, a pesar de lo establecido por el artículo 163.7 RGU.

El artículo 10.1 TRLSR no detalla el contenido mínimo de los estatutos, por lo que debemos acudir a la regulación supletoria del artículo 166 RGU, dedicado a los estatutos de las Juntas de Compensación, y a la normativa autonómica en materia de entidades urbanísticas colaboradoras.

Se establece una **dependencia de las asociaciones urbanísticas de la Administración**, concretamente de "la Administración urbanística actuante", que generalmente se corresponderá con el Ayuntamiento en el que radique la actuación.

La dependencia se infiere del propio precepto, el 10 TRLSR comentado, que atribuye a la Administración la facultad de aprobar los estatutos que suponen el nacimiento o adquisición de la personalidad jurídica de la asociación, la competencia para resolver los recursos de alzada que se susciten contra los acuerdos de la asociación administrativa y, finalmente, en la medida en que se requiere la aprobación expresa, de su disolución.

Los **acuerdos** que se adopten por las asociaciones administrativas serán por mayoría simple de las cuotas, salvo que los estatutos o normativa de aplicación establezcan otro quórum diferente para supuestos determinados.

Finalmente, el apartado 3 del artículo 10 TRLSR regula la disolución de las asociaciones administrativas siempre que hayan cumplido previamente con sus obligaciones. El legislador condiciona la disolución de las asociaciones administrativas a tres requisitos legales:

1. El cumplimiento de los fines para los que fueron creadas.
2. Constancia del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones de la asociación.
3. Acuerdo de la Administración Urbanística actuante en la que se autorice la disolución.

1.7. De la nueva equidistribución de beneficios y cargas.

Antes de entrar en el análisis de los tipos de equidistribución posibles en las actuaciones sobre el medio urbano, nos parece interesante abordar el cambio trascendente de significado de algunos conceptos comunes en derecho urbanístico español.²

En primer lugar, **la viabilidad económica** de las actuaciones sobre el medio urbano, ya no tiene la rentabilidad como umbral de exigencia, en todo caso, ésta sólo es predicable de las actuaciones de nueva urbanización o nueva edificación y algunas de sustitución de la edificación existente; las actuaciones sobre el medio urbano son viables cuando la aportación neta de los propietarios de suelo no exceda del límite del deber de conservación (VBRa).

El concepto de “**beneficios**” va más allá de la edificabilidad de usos lucrativos tradicional, e incluye, las ayudas públicas y cualquier “**ingreso**” vinculado a la operación, debiendo tenerse en cuenta los incrementos de valor, con frecuencia distintos, que genera la actuación para poder ponderar la aportación de los afectados (p. ej. aumentos de valor de las edificaciones por aumento de su superficie construida al aumentar las superficies comunes o por cualquier otra circunstancia, la revalorización por la mejora de la eficiencia energética o por haberse dotado de accesibilidad universal a los inmuebles, etc.)

Finalmente, y en cuanto a las “**cargas**”, el apartado c) del artículo 18.1 TRLSR, ya se ha encargado de ampliar el listado y flexibilizar su exigibilidad.

Una última cuestión: la **participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística** de los entes públicos, de los artículos 4.2.b) TRLSR y 3.2.g) y 11.2.j) LOTUR, deberá tener en cuenta, en el momento de su exigibilidad, si éstas se han producido, teniendo en cuenta lo regulado por la propia Ley sobre viabilidad de las operaciones sobre el medio urbano y equidistribución o reparto de ingresos hasta alcanzar el límite de gasto.

Centrados ya los conceptos precedentes, pasamos a estudiar el nuevo sistema de justa distribución de beneficios, ingresos y cargas diseñado por el legislador estatal.

Señala el artículo 9.6 TRLSR, como **criterio general**:

“La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de distribución de cargas y beneficios”

La **equidistribución de beneficios y cargas** en las actuaciones reguladas por el TRLSR hay que valorarla de acuerdo con los deberes de la propiedad del suelo que recogen los artículos 14 y 17 TRLSR, en cuanto a los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

Debemos subrayar las diferentes obligaciones entre las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias, concretamente respecto de la aplicación del régimen de equidistribución; también existen diferencias notables entre los diferentes tipos de actuaciones de transformación urbanística dentro de las que tienen por objeto el medio urbano.

Cuando en suelo urbanizado la Administración imponga una actuación de reforma o renovación de la urbanización o de dotación, es decir, una actuación de transformación urbanística sobre el medio urbano, el propietario tiene la **facultad** de (14 TRLSR):

“ c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación...”

² Cerezo Ibarrodo, A., Tejerina González, J.I., *La Actuación de Regeneración y Renovación Urbanas*. Ponencia presentada en el Curso del mismo nombre organizado por la Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos (Evetu-IVAP) en octubre y noviembre de 2014 en Bilbao.

En materia de **obligaciones y deberes**, el artículo 17.2 TRLSR, se remite al 14.c) y por tanto, entendemos, que el deber de participar en régimen de equidistribución, no afecta a las actuaciones edificatorias, aunque el criterio general del art. 9.6, podría avalarlo:

"2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.c)".

En lo que ahora es relevante, observamos como el deber de equidistribución sólo se vincula legalmente a las actuaciones de urbanización que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado o de dotación y no así en las actuaciones edificatorias, dentro de la configuración estatutaria del derecho de propiedad que realiza la legislación de suelo estatal.

En todo caso, parece importante señalar la diferencia fundamental establecida por el artículo 13.2.c) relativo a las facultades de los propietarios en actuaciones de nueva urbanización y el artículo 14.c) ambos del TRLSR, en relación con las de los propietarios en suelo urbanizado, objeto de actuaciones sobre el medio urbano, con exclusión de las edificatorias.

Como alternativa al derecho a la justa distribución de beneficios y cargas reconocido por ambos artículos, y art. 44.3.d) LOTUR (con el carácter de derecho/deber), el 14.c) citado, añade como alternativa el de *"distribución entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación"*, resultando claro que esta determinación legal, introduce como opción a la equidistribución plena, este otro régimen limitado a la distribución de costes y beneficios (en especial ayudas públicas), y otros ingresos, cuando la primera no sea posible y para las actuaciones sobre el medio urbano, de transformación urbanística, aunque entendemos ampliable a las edificatorias en virtud de lo establecido por la regla general citada.

1.8. Contenido del derecho de propiedad en las actuaciones sobre el medio urbano: deberes y cargas

Analizamos en este apartado, los deberes y cargas del derecho de propiedad correspondientes a los tipos de actuaciones de Transformación Urbanística y Edificatorias que tienen por objeto de actuaciones sobre el medio urbano.

1.8.1. Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado (art. 7.1.a.2 TRLSR)

El régimen de estas actuaciones es el mismo que el de las actuaciones de nueva urbanización, (a salvo lo relativo a equidistribución), por lo que el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, tal como lo define el artículo 14.c) TRLSR, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación. Estos deberes legales son los siguientes (art. 18.1 TRLSR y 44.3 LOTUR):

A. Cesión de suelo

- El suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes **dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. [art. 44.3.a) y b) LOTUR]
- El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la **edificabilidad media ponderada** de la actuación (aprovechamiento medio), o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Este suelo se destinará al patrimonio público de suelo. [art. 44.3.c) LOTUR]

B. Urbanización:

- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos e instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, **en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.**

En este apartado se observan diferencias de regulación con la ley autonómica respecto a la urbanización de sistemas generales incluidos y se entiende que también adscritos, deber limitado al Suelo Urbanizable. [art. 44.3.e) LOTUR]

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministros y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

- Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

C. Realojamiento y retorno.

Este deber consiste en garantizar el realojamiento de los ocupantes legales de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos por el artículo 19 TRLSR.

D. Indemnizaciones.

El deber de indemnizar se extiende a las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y a las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

E. Equidistribución

Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el art. 14.c), es decir, en régimen de equidistribución plena o limitada como hemos dicho *supra*.

1.8.2. Actuaciones de dotación (art. 7.1.b TRLSR)

Los deberes establecidos para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, experimentan importantes ajustes con respecto a las actuaciones dotación (art. 18.2 TRLSR y 44.5 y 6 LOTUR).

En primer lugar hemos de tener en cuenta que conforme al artículo 42 LOTUR en relación con el 7.1.b) TRLSR, nos hallamos ante un suelo urbano consolidado, y una actuación de transformación urbanística. Su régimen de derechos y deberes, será, por tanto, una modulación entre ambas situaciones.

El deber de entregar a la Administración competente el suelo lucrativo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, es decir, el porcentaje de aprovechamiento medio de cesión, se determinará atendiendo sólo al **incremento de la edificabilidad media ponderada** que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su **valor en metálico**, con la finalidad de:

- **Costear la parte de financiación pública** que pudiera estar prevista en la propia actuación,
- Integrarse en el **patrimonio público de suelo**, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El deber de entregar a la Administración competente suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por:

- Entrega de **superficie edificada**.
- Entrega de **edificabilidad no lucrativa, en un completo inmobiliario**, situado dentro del mismo, tal y como prevé el art. 26.4 TRLSR.

1.8.3. Actuaciones edificatorias (art. 7.2 TRLSR)

Actuaciones edificatorias sobre el medio urbano pueden ser las de sustitución de la existente y las de rehabilitación edificatoria.

Los deberes exigibles en estas actuaciones son los siguientes (art. 18.3 TRLSR y 44.2 LOTUR):

- Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.
- Garantizar el realojamiento y el retorno de los ocupantes legales de vivienda cuando tengan derecho a él.
- Indemnizar a los titulares por las demoliciones de edificaciones, construcciones, obras, instalaciones, plantaciones, etc. que no puedan conservarse.
- Edificar en plazo.
- Ceder los terrenos que queden fuera de alineaciones siempre que no superen el 10% de la superficie de la finca.

1.8.4. Regla excepcional (art. 18.4 TRLSR)

En relación con todos los tipos de actuaciones antes indicados, el art. 18.4 TRLSR establece la posibilidad de que **el planeamiento urbanístico**, siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, exima del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen (debe entenderse que tanto de suelo lucrativo como dotacional público):

- En actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.
- En actuaciones que implique un aumento de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

1.9. Bibliografía

- VV.AA. Ley de Suelo. "Comentario sistemático del Texto Refundido de 2008", Editorial LA LEY, Madrid, 2009.
- Castela Rodríguez, J. Coordinador. Obra colectiva. "Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas". Editorial LA LEY, Madrid, 2013.
- Tejedor Bielsa, J. "Planes, programas y otros instrumentos ordenadores de la Rehabilitación Urbana (1)". Práctica Urbanística, nº 133, Sección Estudios, Editorial LA LEY 2015.
- Merelo Abela, J.M. "Tipologías de actuaciones y su régimen jurídico". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales 179, 2014.

- Cerezo Ibarro, A., Tejerina González, J.I., “La Actuación de Regeneración y Renovación Urbanas”. Ponencia presentada en el Curso del mismo nombre organizado por la Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos (Evetu-IVAP) en octubre y noviembre de 2014 en Bilbao.
- Corchero, M., Sánchez Pérez, L. “La regeneración urbana como nuevo paradigma”. *Práctica Urbanística*, nº 133, Sección Perspectivas sectoriales, Editorial LA LEY 2015.
- Santos Díez, R., Castelao Rodríguez, J., “Comentarios a los artículos 6, 8, 9, 14 y 16 de la Ley de Suelo de 2008, modificados por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (actualmente, los arts. 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, y 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana”, *Práctica Urbanística*, nº 138, Sección Estudios, Enero 2016, Editorial LA LEY.
- Laso Baeza, V., “Las actuaciones sobre el medio urbano en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”. *Observatorio Inmobiliario y de la construcción*. 30 de octubre de 2015.
- Vázquez Oteo, A. “Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Comentario a los artículos 5, 13, 15, 16, 17, 18 y 19 LRRRU, concordantes y relacionados con los artículos 9, 8, 10, 31, 32, 33 y disposición adicional primera de la LS 2015” *Práctica urbanística* nº 138, Sección Estudios, Enero de 2016. Editorial LA LEY.
- Lozano Cutanda, B. “Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: hacia el “agente rehabilitador”. *Iustel. Diario del Derecho*. Edición 18/07/2013.
- Roselló, A. “Las entidades urbanísticas de conservación”, *Blog esPublico.es* 07/07/14.
- Roger Fernández, G. “La memoria de viabilidad económica: virtualidades de un trascendental documento de control económico del urbanismo”. *Práctica Urbanística*, nº 138, Sección Estudios, Enero de 2016. Editorial LA LEY.
- Rubio de Val, J. (2015). Potencial del nuevo marco normativo para el impulso de la rehabilitación y la regeneración urbana en los ámbitos autonómico y local. *Informes de la Construcción* 67(EXTRA-1): m023, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.072>.

2. Fuentes de financiación pública de las actuaciones sobre el medio urbano

2.1. Fondos estructurales e inversión europeos 2014-2020

Conforme el Acuerdo de asociación de España 2014-2020, aprobado por la Comisión Europea con fecha 30 de octubre de 2014, los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos (Fondos EIE) incluyen en España, para el período 2014-2020, al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), Fondo Social Europeo (FSE), Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER) y Fondo Europeo Marítimo y de Pesca (FEMP).

Los Fondos EIE tienen como objetivo promover la competitividad y la convergencia de todos los territorios y son un instrumento esencial para hacer frente a los principales retos de desarrollo de España en la aplicación de la Estrategia Europa 2020. Cada fondo da prioridad a los temas contemplados en las recomendaciones específicas del Consejo para España, las identificadas en el Programa Nacional de Reformas y en el informe *Position Paper* de la Comisión.

El cuadro siguiente ofrece un resumen de los Programas Operativos de interés para este estudio y sus dotaciones presupuestarias anuales.

Programa	Fondo	Total	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
P.O Plurirregional Crecimiento Sostenible	FEDER	5.526.680.403	743.368.362	742.402.826	758.096.847	796.703.790	812.492.140	828.595.931	845.020.507
P.O Regional La Rioja	FEDER	33.806.516	3.969.686	3.449.187	3.555.765	5.539.454	5.650.315	5.763.391	5.878.718
P.D.R de La Rioja	FEADER	70.000.000	10.026.043	10.017.067	10.007.937	9.998.648	9.989.096	9.980.865	9.980.344

2.1.1. Programa Operativo plurirregional FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020

El Programa Operativo FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020 desarrolla cuatro ejes prioritarios, más uno de asistencia técnica, dirigidos a cubrir las necesidades identificadas en las siguientes temáticas:

- Eje 4: Economía baja en Carbono
- Eje 12: Desarrollo urbano integrado y sostenible
- Eje 6: Calidad del agua
- Eje 7: Transporte sostenible
- Eje 13: Asistencia Técnica

Cada Eje Prioritario u Objetivo Temático tiene su propia asignación financiera y su desarrollo por Objetivos Específicos.

Eje 12: Desarrollo urbano integrado y sostenible.

Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI).

El Reglamento (UE) N° 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), establece, en su artículo 7, la obligación de dedicar al menos un 5% de los recursos del FEDER a medidas integradas para el desarrollo urbano sostenible.

Tras haberse puesto claramente de manifiesto los desequilibrios estructurales del modelo de crecimiento reciente, las ciudades españolas tienen la oportunidad histórica de reorientarse hacia la búsqueda de una mayor sostenibilidad en sus tres dimensiones: social, ambiental y económica, a través de estrategias integradas de renovación y regeneración urbanas.

En el Boletín Oficial del Estado de 17 de noviembre de 2015 se publicó la Orden HAP/2427/2015, de 13 de noviembre, por la que se aprobaban las bases y la primera convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) que serían cofinanciadas mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020.

Esta Orden tenía un **doble objetivo**:

1. Por un lado, articular la presentación y **establecer los criterios** para el análisis y **selección de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado** susceptibles de recibir ayudas FEDER en 2014-2020 con cargo al POCS. Estas Estrategias debían contemplar los cinco retos siguientes: económicos, ambientales, climáticos, demográficos y sociales, según lo dispuesto en el artículo 7.1 del Reglamento FEDER, para favorecer el desarrollo urbano sostenible, de acuerdo a los principios y orientaciones estratégicas de los Fondos EIE. Pero debían incluir, y aquí viene la principal novedad respecto a los URBAN anteriores, los siguientes elementos:
 - a. Identificación inicial de los problemas o retos urbanos del área.
 - b. Un análisis del conjunto del área urbana desde una perspectiva integrada.
 - c. Un diagnóstico de la situación del área urbana, así como la definición de los resultados esperados y su cuantificación.
 - d. La delimitación del ámbito de actuación.
 - e. Un Plan de Implementación de la Estrategia que incluirá las líneas de actuación.
 - f. La descripción de los mecanismos de participación ciudadana y de los agentes sociales.
 - g. La garantía de la capacidad administrativa para su implementación.
 - h. Referencia a los principios horizontales y objetivos transversales.
2. Por otro lado, las **Estrategias constituirán el marco** para la posterior selección, por parte de las Entidades beneficiarias, de las operaciones a desarrollar en la ciudad o área funcional definida en cada caso, las cuales serán cofinanciadas mediante las ayudas concedidas a través de la convocatoria.

La primera convocatoria estuvo dotada con un 70%, aproximadamente, del total de la ayuda FEDER destinada al eje urbano dentro del POCS: **730,9 millones de euros de ayuda** que se distribuyó entre las 17 comunidades autónomas de acuerdo con la tabla recogida en la propia Orden; para La Rioja, la dotación fue de 1.962.000 €.

De acuerdo con lo establecido en la referida Orden HAP/2427/2015, el plazo para la presentación de solicitudes finalizó el 13 de enero de 2016.

URBACT

Durante más de diez años, el programa URBACT ha formado parte del Programa de Cooperación Territorial Europea con el objetivo de fomentar el desarrollo urbano integrado sostenible en las ciudades de toda Europa. Es un instrumento de la política de cohesión, cofinanciado por el FEDER, que se desarrolla en los, hasta ahora, 28 Estados miembros de la Unión Europea, Noruega y Suiza.

A lo largo del periodo 2014-2020, se prevén distintas convocatorias del Programa URBACT III con el fin principal de seguir promoviendo el desarrollo urbano integrado sostenible y contribuir a la aplicación de la estrategia Europa 2020, de acuerdo con los siguientes cuatro objetivos:

1. Mejorar la capacidad de las ciudades en la gestión de las políticas de desarrollo urbano integrado y sus prácticas.
2. Mejorar la capacidad de las ciudades en el diseño de las estrategias y planes de acción.

3. Mejorar el proceso de implementación de dichas estrategias y planes de acción.
4. Asegurar a los técnicos y los gestores de todos los niveles el acceso y el intercambio de la información disponible.

No hay convocatorias abiertas en este momento, la última finalizó el 22 de junio de 2016.

Eje 4: Economía baja en Carbono

El Eje 4 (EBC) tiene una ayuda asignada de 2.098 M€, el 38,2% del Programa. De esta cantidad, 480,1 M€ corresponden a proyectos singulares en economía baja en carbono, desarrollados en el ámbito local.

El Instituto para la Diversificación y ahorro de energía (IDAE), es el Organismo Intermedio para la gestión de las ayudas que se articulan mediante subvenciones.

Los proyectos serán seleccionados en régimen de concurrencia simple, otorgándose las ayudas a los que cumplan con todos y cada uno de los requisitos publicados en las bases reguladoras de los programas, por orden directo de entrada y hasta agotar el presupuesto disponible.

Programa de ayudas para la Rehabilitación energética de edificios existentes (Programa PA-REER CRECE).

Con el fin de incentivar y promover la realización de actuaciones de reforma que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética, el aprovechamiento de las energías renovables y la reducción de emisiones de dióxido de carbono, en los edificios existentes, con independencia de su uso y de la naturaleza jurídica de sus titulares, así como contribuir a alcanzar los objetivos establecidos en la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, y en el Plan de Acción 2014-2020, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), pone en marcha un programa específico de ayudas y financiación, dotado con 200 millones de euros.

Las actuaciones deberán encuadrarse en una o más de las tipologías siguientes:

1. Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.
2. Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación.
3. Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas.
4. Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas.

Las actuaciones objeto de ayuda deben mejorar la calificación energética total del edificio en, al menos, 1 letra medida en la escala de emisiones de dióxido de carbono (kg CO₂/m² año), con respecto a la calificación energética inicial del edificio. Esta mejora de su calificación energética podrá obtenerse mediante la realización de una tipología de actuación o una combinación de varias.

Podrán ser **beneficiarios de las ayudas** de este Programa:

- a) Los propietarios de edificios existentes destinados a cualquier uso, bien sean personas físicas, o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- b) Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas como Propiedad Horizontal.
- c) Los propietarios que de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- d) Las empresas explotadoras, arrendatarias o concesionarias de edificios.
- e) Las empresas de servicios energéticos.

Los **tipos de ayudas** son los siguientes:

Todas las tipologías y beneficiarios tendrán derecho a recibir una ayuda dineraria sin contraprestación complementada con un préstamo reembolsable.

- A. **Ayuda dineraria sin contraprestación:** El importe de la ayuda directa a otorgar será la suma de la Ayuda Base y la Ayuda Adicional.

Tipologías de actuación		MÁXIMO ENTREGA DINERARIA SIN CONTRAPRESTACIÓN (% s/coste elegible)		MÁXIMO PRÉSTAMO REEMBOLSABLE (% s/coste elegible)
		Ayuda BASE	Ayuda Adicional por criterio social, eficiencia energética o actuación integrada	
EFICIENCIA ENERGÉTICA	Tipo 1. Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica	30%	En función del uso del edificio y de acuerdo a lo establecido en Anexo I, para el tipo de actuación. Hasta los límites de la normativa de ayudas de Estado o tasa de cofinanciación FEDER en la Comunidad Autónoma donde radique el proyecto, según el Anexo V.	60%
	Tipo 2. Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación	20%		70%
ENERGÍAS RENOVABLES	Tipo 3. Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas	25%		65%
	Tipo 4. Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas	30%		60%

La ayuda adicional hasta alcanzar una ayuda máxima, que dependerá de los siguientes criterios:

- Criterio social:** actuaciones que se realicen en edificios que hayan sido calificados como Viviendas de Promoción Pública y Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o bien las actuaciones sean realizadas en edificios de viviendas situados en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas, de acuerdo con el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016.
- Eficiencia energética:** actuaciones que eleven la calificación energética del edificio para obtener una clase energética A ó B, en la escala de CO₂, o bien, incrementen en dos letras la calificación energética de partida.
- Actuación integrada:** actuaciones que realicen simultáneamente la combinación de dos o más tipologías de actuación.

B. **Los préstamos reembolsables** tendrán las condiciones siguientes:

- Tipo de interés Euribor + 0,0%
- Plazo máximo de amortización de los préstamos: 12 años (incluido un periodo de carencia opcional de 1 año).
- Garantías: Aval bancario, contrato de seguro de caución, o depósito en efectivo a favor del IDAE por importe del 20% de la cuantía del préstamo.

Las ayudas otorgadas en el marco del presente Programa, podrán ser objeto de cofinanciación con fondos FEDER del periodo 2014-2020, dentro del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible.

Plazos de presentación de las solicitudes.

Las ayudas podrán solicitarse durante el periodo comprendido entre el día siguiente de la publicación de la resolución en el Boletín Oficial del Estado y el 31 diciembre 2016. No obstante lo anterior, en

caso de existir presupuesto remanente a la fecha de finalización del programa, y que la evolución de solicitudes lo hicieran recomendable, se podrá ampliar el plazo anterior como máximo hasta el 31 diciembre de 2020.

Por Resolución del Director General del IDAE de fecha 3 de mayo de 2016, se dio por finalizado el proceso de registro de nuevas solicitudes, por haber superado las solicitudes en 37 millones y medio el presupuesto, quedando estos proyectos en lista de espera.

Proyectos Singulares: Entidades Locales

Está prevista por el IDAE una nueva convocatoria dirigida a los municipios de menos de 20.000 habitantes.

La tipología de actuaciones comprenderá aquéllas de **mejora de la eficiencia energética** en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos (p.e.: rehabilitación energética de edificios y dependencias municipales existentes, renovación de las instalaciones de alumbrado exterior), de **energías renovables** (p.ej.: instalaciones para el uso térmico de biomasa, biogás y residuos) y de **movilidad sostenible** (p.ej.: fomento de la movilidad peatonal o en bicicleta, introducción de vehículos de uso público para transporte colectivo de viajeros que utilicen combustibles alternativos).

Requisitos generales.

- Con carácter general se requiere una inversión mínima de 50.000 €/proyecto y una inversión máxima de 1.000.000 €/proyecto
- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), del Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008) y demás normativa de aplicación.
- Cumplimiento de los umbrales mínimos de inversión y límites máximos: Mejora de la calificación energética de los edificios en, al menos, 1 letra (RD 235/2013). Ratios máximos establecidos (coste elegible/potencia) en función de la tipología de actuación o % mínimos de ahorro sobre la situación previa.
- Justificación documental de la actuación ex-ante y ex-post (ej.: certificado de eficiencia energética del edificio antes y después o auditoría previa y justificación documental del ahorro posterior).

2.1.2. Programa Operativo FEDER de La Rioja 2014-2020

La estrategia del Programa Operativo FEDER de La Rioja 2014-2020 se basa en las necesidades y retos existentes a nivel regional. Para su identificación se ha elaborado un diagnóstico territorial estratégico que ha definido las prioridades de aplicación del FEDER en La Rioja en el periodo 2014-2020.

Este Programa Operativo concentra la mayor parte de sus recursos en los Objetivos Temáticos 1 a 4, con objeto de cumplir con los requisitos de concentración temática establecidos en el artículo 4 apartado 1 del Reglamento (UE) N° 1301/2013, así como con las orientaciones realizadas por la Dirección General de Fondos Comunitarios, y dentro de ellos, el OT 4. Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores.

En lo relativo al Objetivo Temático 4. Favorecer el paso a una **economía baja en carbono** en todos los sectores, se pretende reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y mejorar la eficiencia en el consumo energético tanto de la población como de las actividades económicas.

Entre las prioridades de inversión seleccionadas dentro del O.T. 4, a través de la P.I. 4.3., se desarrollarán diversas medidas dirigidas a mejorar la eficiencia energética en el sector residencial, la administración y en las infraestructuras y servicios públicos.

Desde el punto de vista del sector doméstico, se impulsarán programas de eficiencia energética que incluyan la rehabilitación de edificios de viviendas para la reducción del consumo energético, así como la realización de aplicaciones térmicas empleando energías renovables (solar, biomasa y geoter-

mia). Además, se desarrollarán programas de sustitución de calderas por biomasa, especialmente en las zonas rurales.

Todos estos programas de fomento se desarrollarán mediante Convocatorias de ayudas y subvenciones por las Consejerías correspondientes del Gobierno de La Rioja, cofinanciando la línea de ayudas con la Administración Autonómica. En este sentido, y a modo de ejemplo, así lo establece el artículo 2.3 de la Resolución de 29 de abril de 2016, de la Consejería de Fomento y Política Territorial, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas al fomento de la Rehabilitación Edificatoria.

En todo caso, las acciones desarrolladas en este Objetivo Temático son complementarias a aquéllas previstas en el Programa Operativo Plurirregional de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020.

2.1.3. P.D.R. FEADER La Rioja

Conforme establece la E. de M. de la Orden 5/2016, de 5 de marzo, de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas previstas en la medida 19 (LEADER) del Programa de Desarrollo Rural de La Rioja 2014-2020, una de las grandes prioridades comunitarias de la Política de Desarrollo Rural es el desarrollo de la capacidad local de creación de empleo y diversificación. Esta prioridad se refiere directamente a la aplicación del enfoque LEADER, estableciéndose que los recursos asignados a la medida citada 19 del Reglamento (UE) 1305/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, relativo a la ayuda al desarrollo rural a través del Fondo Europeo FEADER han de contribuir a la mejora de la gobernanza y a la movilización del potencial de desarrollo endógeno de las zonas rurales, además de la consecución de los objetivos prioritarios de los Ejes correspondientes a las estrategias de competitividad, medio ambiente y calidad de vida/diversificación de la actividad agraria.

Con fecha 29 de julio de 2016 ha sido publicada en el B.O.R. la convocatoria del Grupo de Acción Local Asociación para el Desarrollo Rural de La Rioja Alta (ADRA) de las ayudas previstas en la medida 19.2 del Programa de Desarrollo Rural de La Rioja 2014-2020.

La cuantía para la convocatoria es de 1.100.000 €.

Con carácter particular, no serán subvencionables las actuaciones de los ayuntamientos, otras EE.LL. y sus uniones, relativas a infraestructuras municipales, modernización y gastos de mantenimiento de las mismas, así como funciones ordinarias de los ayuntamientos.

Las aportaciones financieras con cargo a las líneas de ayudas referidas, serán incompatibles con cualquier otro tipo de subvención que tenga por objeto la misma inversión; siendo interesante su operatividad en actuaciones complementarias y sinérgicas con las propias de las actuaciones sobre el medio urbano, dando aún más contenido a su carácter integral.

2.2. Planes de vivienda.

Establece el artículo 31. "Cooperación interadministrativa" del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación de 2015 (TRLR), como **actuaciones prioritarias en la cobertura de ayudas y cooperación económica de la Administración General del Estado** en sus diversos Planes de fomento, las que tengan por objeto:

- a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.
- b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquéllos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.
- c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2.2.1. Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

La actuación estatal en materia de vivienda, se ha traducido en sucesivos planes, desde el de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), hasta el anterior al vigente, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, todos compartiendo un elemento común fundamental: fomentar la producción de un volumen creciente de viviendas, basado en la ocupación de nuevos suelos.

En palabras de la E. de M. del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, la realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia.

Definidos los objetivos prioritarios perseguidos por el Real Decreto, resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos (art. 2):

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Nos centraremos en los Programas 4, 5 y 7, por ser los directamente relacionados con el objeto de este estudio.

A. Gestión de las ayudas del Plan.

Corresponde al Servicio de Inspección, Ordenación y Planes, de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones.

En el caso de que se contemple la cofinanciación en el marco de los Programas Operativos del FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional), se recogerá la modalidad de contribución del FEDER a las actuaciones del Plan.

Para financiar las actuaciones contempladas en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, será precisa la celebración de acuerdos específicos entre la Administración del Estado, la Comunidad Autónoma de La Rioja, con la participación del Ayuntamiento de Haro. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de la comisión bilateral de seguimiento del Plan.

B. Colaboración Público-Privada

De acuerdo con lo establecido en la Ley General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, se procurará en la mayor medida posible actuar mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

En los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica (art. 4).

Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos, son los establecidos por los artículos 31 y 32 de este Real Decreto, de los que resultan ser transcripción literal los artículos 33.1 y 2, 9.5 y 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

Plan Estatal 2013-2016: Programa de fomento de la Rehabilitación Edificatoria	
Descripción	<p>Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estar finalizados antes de 1981. • Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda. • Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios. <p>Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir los requisitos anteriores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa. • Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. <p>Las actuaciones en los edificios deben dirigirse a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Su conservación. • La mejora de la calidad y sostenibilidad. • Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.
Beneficiarios	<p>Comunidades de propietarios y sus agrupaciones, propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios que destinen al alquiler durante, al menos, 10 años desde la recepción de la ayuda, podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas, organismos y entidades de derecho público, empresas públicas, sociedades mercantiles participadas por las Administraciones propietarias de los inmuebles.</p> <p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El edificio cuente con el "informe de evaluación". • Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios. • En actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que al menos 60% de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM. • En mejora de la calidad y sostenibilidad y en realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, mínimo 8 viviendas, excepto que se realice a la vez obras de conservación o que habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años. • Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Cuando las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación al Código Técnico de Edificación.
Ayudas	<p>Máxima unitaria por actuación: 2.000€ por vivienda para actuaciones de conservación. 1.000€ más si se realiza simultáneamente calidad y sostenibilidad y otros 1.000 si se realiza también accesibilidad.</p> <p>Entre 2000-5000€ para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad. 4.000€ para mejora de la accesibilidad. Todas las cuantías podrán incrementarse un 10% en edificios declarados Bienes de Interés Cultural.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Máxima por vivienda y por cada 100 m2 de local: 11.000€ (12.100€ en edificios declarados Bienes de Interés Cultural). • Máxima por edificio: el 35% del coste subvencionable de la actuación (excepcionalmente en accesibilidad, y sólo en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar hasta el 50%).

En cuanto al «**informe de evaluación**» deberá incluir el contenido que establece el anexo II del Real Decreto, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el anexo II, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

La reciente Sentencia del Tribunal Constitucional Pleno, Sentencia 5/2016 de 21 Ene. 2016, Rec. 1886/2012, declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 21 y 22, D. A. 3ª, y D. T. 1ª y 2ª del Real Decreto-ley 8/2011, 1 Jul., disposiciones con el mismo contenido que el artículo 29 “Informe de Evaluación de los Edificios” y D. Tª. 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

Teniendo en cuenta que en virtud de la remisión del artículo 36 de la Ley de Vivienda de La Rioja a la regulación estatal del Informe de Evaluación, el mismo mantiene su vigencia a los efectos de lo previsto *supra*.

Plan Estatal 2013-2016: Programa de fomento de la Regeneración y renovación urbana	
Descripción	<p>Este programa tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.</p> <p>Su finalidad es mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.</p>
Beneficiarios	<p>Administraciones Públicas, los propietarios de viviendas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión.</p> <p>Condiciones de los ámbitos y actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ámbito (ARRU) delimitado y declarado por acuerdo de la Administración competente, continuo o discontinuo, de al menos 100 viviendas, con excepciones. • Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante deberá destinarse a uso residencial de vivienda habitual. • Aprobación del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución. • Los edificios y viviendas deberán cumplir además: que el edificio cuente con el “informe de evaluación” y las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios.
Ayudas	<p>Cuantía máxima de las ayudas: 35% del coste subvencionable de la actuación.</p> <p>Ayuda unitaria máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11.000€ por cada vivienda objeto de rehabilitación. • 30.000€ por cada vivienda construida en sustitución de otra demolida. • 2.000€ por vivienda rehabilitada y/o por vivienda construida en sustitución de otra demolida, para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. • A lo anterior se le añadirá, en su caso: 4.000€ anuales por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años. Hasta 500€ por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social. <p>Serán compatibles con otras ayudas públicas, siempre que su importe no supere el coste total de la actuación. No son compatibles con las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.</p> <p>Son también subvencionables los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles y los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.</p>

La Comunidad Autónoma de La Rioja deberá remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones de regeneración y renovación urbana (ARRU) que pretenda financiar con cargo al programa. De estas propuestas, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

- a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.
- b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiendo por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.
- c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.
- d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.
- e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

En la Comisión Bilateral de seguimiento se suscribirá, con la participación del Ayuntamiento de Haro, en su caso, el correspondiente acuerdo.

Con carácter previo, deberá presentarse la siguiente documentación:

1. La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas señalada sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente todos los inmuebles incluidos. Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.
2. Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:
 - i) Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.
 - ii) Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento. El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.
 - iii) Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 26.
 - iv) El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

Plan Estatal 2013-2016: Programa de fomento de las ciudades sostenibles y competitivas	
Descripción	<p>El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas siguientes: Mejora de barrios, Centros y cascos históricos, Renovación de áreas funcionalmente obsoletas, Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda, Eco barrios y Zonas turísticas.</p> <p>Condiciones de los proyectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deberán circunscribirse a un único término municipal • Contener la delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. • Deberán Justificar la conveniencia de la propuesta de actuación. • Incluir una memoria descriptiva y de viabilidad técnica y económica de la actuación. • Adjuntar presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuación. • Adjuntar un calendario previsible de ejecución.
Beneficiarios	Las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietario, los consorcios y entes asociativos de gestión.
Ayudas	<p>Un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.</p> <p>El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.</p> <p>Esta ayuda será incompatible con las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.</p> <p>Las actuaciones deberán ejecutarse en un plazo máximo de 3 años.</p>

Conforme establece la Disposición adicional undécima del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, las Comunidades Autónomas no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este real decreto. En todo caso, parece previsible que el Plan Estatal de fomento se prorrogue un año más, pero es sólo una posibilidad, más o menos razonable.

2.2.2. Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016

El Decreto 31/2014, de 25 de julio, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016, tiene como objeto regular la aplicación en nuestra Comunidad del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, así como establecer otros programas de ayudas autonómicos adicionales para complementar el Plan estatal, todo ello en el marco de la estrategia fijada por el Estado en materia de vivienda.

Mantiene como actuaciones subvencionables los siete programas del Plan estatal, a los que añade otros dos sobre apoyo al mantenimiento permanente de inmuebles y sus instalaciones generales y apoyo a la gestión del alquiler social.

Con el mismo criterio que el mantenido respecto al Plan estatal, nos centramos en los tres programas comunes vinculados al objeto de nuestro análisis:

- Programa de fomento de la Rehabilitación Edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, y
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

La Comunidad Autónoma de La Rioja se compromete a cofinanciar y complementar la financiación estatal prevista para cada uno de los programas hasta un máximo del 30 por ciento de dicha financiación estatal, con la limitación de la disponibilidad presupuestaria.

Las ayudas reguladas en este Decreto son susceptibles de ser cofinanciadas al 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del Programa Operativo FEDER La Rioja 2014-2020 dentro de la Prioridad de Inversión 4.3 del Objetivo Temático “Economía baja en carbono”.

En cuanto a la Colaboración Público-Privada, y los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos, remite también el Plan autonómico al artículo 31 del Plan Estatal, como hemos dicho, calco literal de los artículos 33.1 y 2 y 9.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación.

Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016: Programa de fomento de la Rehabilitación Edificatoria	
Descripción	Igual que en Plan Estatal.
Beneficiarios	Igual que en el Plan Estatal.
Ayudas	<p>La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local que participen en el coste de las obras de rehabilitación, y se atenderá a las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal o, en su defecto, en el registro de la propiedad o en el catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación: <ul style="list-style-type: none"> 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más si además se realizan obras de accesibilidad. El límite para este tipo de actuación será el 35 % de su coste subvencionable. 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se reduzca la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio en al menos un 30 %, o de 5.000 euros, si se redujera al menos en un 50%. Se establece un límite del 60% de su coste subvencionable. 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad. Con un límite del 50 % del coste subvencionable para este tipo de actuación. Cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, Catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10%, no pudiendo rebasar el límite absoluto de 12.100 euros por vivienda o 100 m² de local. Los gastos de los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, se repartirán proporcionalmente al presupuesto de cada tipo de actuación. En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m² de superficie útil de local, será necesario el acuerdo del beneficiario de la actuación y la autorización administrativa correspondiente si resulta preceptiva. <p>Incompatibilidades</p> <p>No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo hayan sido de las ayudas del Programa de fomento para la Rehabilitación Edificatoria, de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, o del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, regulados, respectivamente, por los capítulos VI y IX del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016.</p>

Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016: Programa de fomento de la Regeneración y renovación urbana	
Descripción	Igual que en el Plan Estatal.
Beneficiarios	Igual que en el Plan Estatal.
Ayudas	<p>La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, en la que deberá desglosarse los diferentes tipos de actuación sin poder superar el 35% del coste subvencionable, y se calculará de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación • hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida • hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida en las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (urbanización o reurbanización de espacios públicos) • hasta 4.000 euros anuales por unidad de convivencia a realojar durante el tiempo que duren las obras, con un máximo de tres anualidades • hasta 500 euros por cada vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra previamente demolida para financiar el coste de las oficinas y equipos de planeamiento, gestión, información y acompañamiento social.

Plan de Vivienda de La Rioja 2013-2016: Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas	
Descripción	Igual que en el Plan Estatal.
Beneficiarios	Igual que en el Plan Estatal.
Ayudas	<p>Un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.</p> <p>El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.</p> <p>Esta ayuda será incompatible con las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.</p> <p>Las actuaciones deberán ejecutarse en un plazo máximo de 3 años.</p>

Conforme a la Disposición Adicional quinta. "Límite Temporal a la concesión de ayudas" del Plan de Vivienda de La Rioja, no podrán concederse ayudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2016.

Parece previsible que, del mismo modo que el Plan Estatal de fomento, el Plan de Vivienda prorrogue un año más su vigencia, pero es sólo una posibilidad más o menos razonable.

2.3. I.C.O.

El Instituto de Crédito Oficial, dentro de la Línea Empresas y Emprendedores 2016, prevé préstamos para rehabilitación de viviendas o edificios y/o la reforma de sus elementos comunes en el caso de particulares y comunidades de propietarios.

Importe máximo por cliente: hasta 12,5 millones de euros, en una o varias operaciones.

Modalidad: préstamo/leasing para inversión y préstamo para liquidez.

Tipo de interés: fijo o variable, más el margen establecido por la Entidad de Crédito según el plazo de amortización.

Plazo de amortización y carencia:

- Si se financia 100% liquidez: 1, 2, 3 y 4 años con la posibilidad de 1 año de carencia.
- Si se financia inversión: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15 y 20 años con hasta 2 años de carencia.

Comisiones: la Entidad de Crédito no puede cobrar comisión, salvo por amortización anticipada.

Garantías: a determinar por la Entidad de Crédito con la que se tramite la operación salvo aval de SGR/SAECA.

Vigencia: se podrán formalizar préstamos al amparo de esta Línea hasta el día 10 de diciembre de 2016.

Cada año van saliendo nuevas Líneas de financiación.

2.4. Banco Europeo de Inversiones

El banco de la UE se financia en los mercados de capital y concede préstamos en condiciones favorables para **proyectos que contribuyan a los objetivos de la UE**.

El BEI ofrece tres tipos principales de productos y servicios:

1. Préstamos: cerca del 90% de su compromiso financiero total. El Banco ofrece créditos a clientes de todo tipo para apoyar el crecimiento y el empleo, y este apoyo suele contribuir a atraer otros inversores.
2. Financiación combinada: permite a los clientes combinar la financiación del BEI con otras inversiones.
3. Asesoramiento y asistencia técnica: lograr la máxima rentabilidad.

El BEI ofrece créditos por encima de 25 millones de euros directamente. Para préstamos de menor cuantía, abre líneas de crédito a las instituciones financieras que, a su vez, prestan el dinero a los acreedores.

3. Experiencias de regeneración urbana

3.1. Experiencias de regeneración urbana en España

3.1.1. Rehabilitación, regeneración y renovación urbana en Bilbao la vieja, San Francisco y Zabala³

Los barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala se localizan en la margen izquierda de la Ría de Bilbao, en el centro sur de la ciudad, y cuentan con unos 15.000 habitantes. El conglomerado urbano que forman los tres barrios se encontraba aislado del resto de la ciudad por la propia Ría, el monte Miribilla y el paquete de las vías de ferrocarril que conduce a la estación de Abando. El barrio más antiguo es Bilbao La Vieja, constituido en torno al año 1300. San Francisco y Zabala se construyeron entre finales del siglo XIX y durante el siglo pasado para acoger población trabajadora, de las minas de Miribilla y de las actividades ferroviarias, que no encontraba acomodo en el ensanche burgués. El desarrollismo de las décadas de los 60 y 70 del siglo XX fue la época de apogeo de los barrios. En la actualidad, estos barrios acogen a buena parte de la población inmigrante extracomunitaria de la ciudad de Bilbao.



Fuente: Revista Bilbao Ría 2000

³ Iván Rodríguez Suárez. Universidad Politécnica de Madrid. Este apartado forma parte del trabajo desarrollado a partir del análisis de 20 experiencias de rehabilitación urbana en España, realizado en el marco del "Análisis de las políticas estatales y europeas de regeneración urbana y rehabilitación de barrios", dirigido por Agustín Hernández Aja y desarrollado gracias a un convenio entre el Mº de Fomento y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan Herrera. Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. XLVI (179) 2014.

A. Objetivos

Desde el inicio del proceso, y a lo largo de más de veinte años, los objetivos de las intervenciones han pasado de poner el acento en las intervenciones físicas y urbanísticas a centrarse en la participación, los aspectos sociales y la regeneración económica.

El objetivo de los primeros planes, Plan Especial y Proyecto URBAN, fue la apertura del barrio al resto de la ciudad, generando una centralidad que atrajera visitantes del resto del área metropolitana. Ambos proyectos se desarrollaron de forma simultánea y eran complementarios: el Plan Especial se encargaba de las reformas físico-espaciales, y el URBAN de la regeneración socio-económica, mediante el fomento de la actividad económica, formación y empleo en el propio barrio.

Con el transcurso de los planes, se ha ido convirtiendo en prioritaria la intervención en el ámbito social y se ha puesto el énfasis en la necesidad de mejorar los cauces de participación, la autorregeneración del barrio mediante la implicación de los vecinos y la necesidad de flexibilidad y evaluación continua durante su desarrollo.

B. Estrategias

- Rehabilitación edificatoria, renovación urbana y apertura de nuevos viales.
- Creación de una nueva centralidad metropolitana.
- Desarrollo local en economía y empleo.
- Atención prioritaria a los ámbitos socio-comunitario, educación y cultura.
- Mejora de los órganos de participación y de coordinación y evaluación permanente.

C. Metodologías y técnicas innovadoras

1. Autoempleo y permanencia de los vecinos en su propio barrio.

El proyecto URBAN planteaba la necesidad de que los vecinos permanecieran en su propio barrio y que participasen en su rehabilitación mediante la formación teórica y práctica. Para ello, se establecieron cláusulas sociales en los contratos de obra para promover la contratación de residentes del barrio en las obras de rehabilitación. Por otra parte, los realojos derivados de la ejecución del Plan Especial se produjeron en las nuevas edificaciones del propio barrio.

2. Visión integral e intervenciones multidimensionales.

Desde los primeros planes, las intervenciones físicas han estado siempre acompañadas de medidas en el resto de los ámbitos.

3. Revisión permanente, evaluación y monitorización continua.

El modelo de intervención ha ido adaptándose a las circunstancias cambiantes y al desarrollo del propio proceso. En los últimos planes se incorpora la evaluación y monitorización continua mediante indicadores y se plantea que los programas tienen que ser flexibles para permitir reorientarlos en función de los objetivos alcanzados.

4. Mejoras permanentes en el modelo de participación e inversiones públicas.

La operación comenzó con un modelo de participación de “arriba abajo”. Paulatinamente se incorporaron mecanismos y técnicas de participación que permiten implicar a los vecinos en la toma de decisiones y que tienden a aproximarse a un modelo de toma de decisiones de “abajo arriba”, aunque sin perder el liderazgo y compromiso institucional. Las inversiones públicas a fondo perdido han sido cuantiosas y determinantes a lo largo del proceso.

D. Resultados

1. Modelo de Rehabilitación: de los aspectos físicos a los sociales

El modelo de gestión ha sufrido modificaciones a lo largo de los años, aunque los agentes públicos implicados han seguido siendo básicamente los mismos. Durante los primeros años las intervenciones se centraban fundamentalmente en lo físico y urbanístico y fueron planteadas desde las administraciones a los vecinos. Con el paso de los años, estas operaciones han ido acompañándose con planes integrales que tratan de recoger los problemas presentes en otros ámbitos y los planteamientos se han ido haciendo más participativos.

2. Debilidades del proceso

A pesar de los esfuerzos y las inversiones realizadas y una vez que la rehabilitación física prácticamente ha concluido, el barrio sigue teniendo problemas, aunque estos han mutado en los últimos años y se focalizan en torno a cuestiones de convivencia y emigración. Por otra parte, la rehabilitación ha tenido como efecto el inicio de procesos de gentrificación. La localización central y la mejora de las condiciones físicas, ambientales y sociales ha significado la sustitución de las poblaciones originales, especialmente en las áreas más próximas a la Ría.

3.1.2. Dos experiencias de intervención en Grandes Conjuntos Urbanos de las periferias urbanas construidos entre los años 40 y 80. Conclusiones⁴

Siguiendo el trabajo de Ruiz Palomeque, G. (2015), analizamos dos experiencias de intervención en las que la integración de los aspectos sociales, técnicos y de gestión han permitido obtener resultados positivos y conclusiones extrapolables.

Una es la “Rehabilitación Integral del Poblado Dirigido de Caño Roto en Madrid”, desarrollada entre los años 1992 y 1998, y en la que se integraron los aspectos técnicos, metodológicos, de gestión y participación ciudadana.

La otra es el “Programa Municipal de Rehabilitación de los Conjuntos Urbanos Edificados en Zaragoza entre 1945-1965”, dirigido desde la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

A. Rehabilitación Integral del Poblado Dirigido de Caño Roto en Madrid

El Poblado Dirigido de Caño Roto, fue promovido al inicio de los años 60. Se construyeron 1.606 viviendas: 1.004 en edificios en altura y 602 en conjuntos unifamiliares.

1. Diagnóstico físico

El diagnóstico de los problemas, la patología y las inadecuaciones de la edificación se realizó basándose en el conocimiento que el equipo técnico poseía del barrio como asesores de la Asociación de Vecinos así como de la información derivada del Estudio realizado al efecto.

Las **actuaciones físicas** llevadas a cabo fueron las siguientes: reparación y refuerzo de estructuras y cimientos, mejora de los accesos, adecuación de las condiciones de estanqueidad, de las instalaciones y servicios generales, mejora de la seguridad frente a accidentes y siniestros, y, muy especialmente, la mejora de la eficiencia energética de los edificios, así como la supresión de barreras arquitectónicas, incluyendo la instalación de ascensores en los edificios que así lo solicitaron.

2. Gestión y participación ciudadana

El Ministerio de Obras Públicas, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Madrid firmaron un Convenio para la Rehabilitación del Poblado Dirigido de Caño Roto en mayo de 1994,

⁴ Ruiz Palomeque, G. (2015). Gestión de la rehabilitación sostenible en Grandes Conjuntos de las periferias urbanas por las administraciones públicas locales. Informes de la Construcción, 67 (EXTRA-1): mo25, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.047>.

una vez declarado Área de Rehabilitación Preferente, aplicando al proyecto las siguientes subvenciones:

- 30% del coste total de la actuación, concedida por el Ministerio de Obras Públicas.
- 20% del presupuesto de la actuación, concedida por la Comunidad Autónoma de Madrid, con un límite de 400.000 ptas/viv. (2.400 €/viv).

El resto de aportaciones económicas fueron realizadas por los propietarios, que pudieron solicitar préstamos cualificados.

En julio de 1994 se constituyó ante Notario la **Entidad Gestora** para la Rehabilitación del Poblado Dirigido de Caño Roto, constituida por la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Madrid, y los propietarios de viviendas del barrio. La adhesión de éstos fue progresiva a lo largo del desarrollo de las actuaciones, hasta alcanzar la totalidad de los vecinos de los edificios en altura y la mitad de los de viviendas unifamiliares. La adhesión exigía la firma individual de los estatutos, derechos y compromisos, particularmente los financieros.

El Consejo Rector estaba formado por tres representantes de las administraciones y tres representantes de los propietarios. Fue presidida por el representante de la CAM, y asesorada, con voz pero sin voto, por la Asociación de Vecinos, la empresa de gestión y el equipo técnico.

La Entidad Gestora tenía capacidad para gestionar la totalidad del proceso, particularmente su secuencia, la formación de fases de obra, las bases y convocatoria de los concursos, las contrataciones y la viabilidad financiera. La gestión económica global del proceso incluyó la percepción de subvenciones a nombre de los afiliados y la recepción adelantada a cuenta de aquellas del 5-10% del presupuesto. Ello permitió el inicio de las actuaciones al financiarse así los estudios técnicos previos, los honorarios de la empresa de gestión, los proyectos básicos según tipologías de la edificación, una campaña de difusión sistemática y la documentación resumida necesaria para ello. Ésta contenía imágenes finales de la rehabilitación, el diagnóstico de los problemas y soluciones, el presupuesto de cada modelo tipológico y la propuesta financiera.

Esta campaña permitió un rápido incremento de las adhesiones de los interesados, dando lugar a la definición de las fases de desarrollo de las actuaciones, de forma tal que cada fase incluía los edificios en que el 90% de los propietarios estuviera adherido a la Entidad Gestora.

B. Programa Municipal de Rehabilitación de Conjuntos Urbanos en Zaragoza

La experiencia del Programa Municipal de Rehabilitación de los Conjuntos Urbanos de la Posguerra en Zaragoza constituye un modelo en cuanto a la calidad constructiva y formal de los resultados obtenidos en el desarrollo de sus Proyectos Piloto. Los siguientes premios nacionales e internacionales son un indicativo de la calidad alcanzada por el Programa:

- Selección como una de las 100 Mejores Prácticas mundiales en 2010 por HABITAT-ONU.
- Premio a la mejor Rehabilitación, concedida por la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda (AVS) en 2010.
- Premio a la Rehabilitación Más Sostenible, concedido por ENDESA en 2010.

La principal aportación del trabajo desarrollado en el Programa Municipal de Zaragoza es el de contar con un método propio, pero de aplicación general, basado en el tratamiento sistemático e interactivo de la recogida de información física y social, del diagnóstico de los problemas, de las propuestas de intervención, de los cauces de participación ciudadana, de los procesos en la toma de decisiones, de la constitución de las estructuras organizativas y de gestión, y de los medios de financiación.

1. Clasificación sistemática de la edificación

Se ordenaron los edificios existentes según un sistema de categorías, modelos y tipos. Los orígenes, diseños y tecnologías constructivas de la edificación de los 21 Conjuntos estudiados constituyen un universo relativamente homogéneo pese a su aparente heterogeneidad. En función de ello, la edificación se pudo dividir en una serie jerárquica y reducida de Categorías y Modelos de edificios, y de Tipos y Códigos de portales.



Fuente: www.vatiosverdes.com

2. Inadecuación de la edificación a la normativa vigente

El criterio de calidad establecido exigía que la rehabilitación tuviera como fin la adecuación de los edificios a la normativa vigente al tiempo de la rehabilitación para una obra nueva equivalente. Se recopiló la normativa procedente de todos los niveles administrativos que era de aplicación al caso. Se elaboraron fichas de las características constructivas de las categorías y modelos desde la óptica de su potencial inadecuación a la normativa anterior y, en consecuencia, de los objetivos de la rehabilitación para dar cumplimiento a aquélla en cada una.

3. Tipificación de los problemas y del diagnóstico de la edificación

Una misma época de edificación implica la homogeneidad de los riesgos patológicos y de las carencias derivadas de su diseño, ejecución, implantación en un medio ambiente común y deficiente mantenimiento. Por todo ello, se produce una degradación paralela de la edificación que permite una fácil tipificación sistemática de los problemas y sus soluciones. Tal tipificación se sistematiza informáticamente elaborando una base de datos de los sistemas y elementos que conforman la edificación y de los listados de los problemas tipo asociados a ellos.

4. Tipificación de las soluciones y de las propuestas de actuación. Base de precios

El número y tipo de soluciones constructivas viables que existen en el mercado para los problemas detectados es limitado y fácilmente definible. Tales soluciones o propuestas de actuación tipo se organizaron en otra base de datos de las posibles soluciones, asociada a una base de precios paralela. Se elaboró una aplicación para asignar las soluciones deseadas a cada unidad de intervención y calcular automáticamente el presupuesto de rehabilitación.

5. Caracterización socio-económica de la población de los Conjuntos Urbanos

El análisis socio-económico desveló un perfil mayoritario extrapolable, salvando diferencias de escala y locales.

6. Participación ciudadana

Se fomentó el desarrollo de las asociaciones existentes y se formaron órganos vecinales representativos en los edificios en rehabilitación, con los siguientes objetivos:

- Adecuarse a las capacidades y habilidades sociales de la población.
- Lograr suficiente capacidad para recabar de la administración toda la información disponible sobre el proceso y difundirla entre la población.

- Insertarse en un modelo de gestión creado con el fin de lograr su participación activa en la toma de decisiones colectivas.

7. Implantación del modelo de gestión

El éxito de la operación tuvo su razón de ser en la creación de un proceso basado en el apoyo permanente en los aspectos de la gestión, dado desde la administración local, y en los aspectos económicos, desde las tres administraciones (local, regional y estatal).

Tras la fase previa, se acordó la selección de cuatro proyectos piloto de entre los 21 Conjuntos Urbanos objeto del estudio inicial.

En la segunda fase se convocó un Concurso de adjudicación de subvenciones extraordinarias a las comunidades de propietarios que resultasen ganadoras para la redacción de proyectos y la ejecución de obras de rehabilitación piloto. Las condiciones del concurso fueron las siguientes:

- Comunidades de propietarios constituidas.
- Acuerdo amplio para la rehabilitación en cada comunidad, mínimo del 60% de propietarios de viviendas.
- Portales contiguos en un solo edificio.
- Acuerdo de conformidad de la Comunidad con la propuesta técnica dada por Zaragoza Vivienda, con los marcos normativo y financiero, y con las subvenciones previstas.

En el año 2006 se creó una Oficina de Coordinación y Gestión Técnica de cuatro Áreas de Rehabilitación Integral. Se formó un equipo mixto de técnicos y trabajadores sociales para su gestión activa al que se formó en los objetivos de los trabajos a desarrollar y en la gestión activa propuesta.

En 2008, el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón pusieron en marcha la Oficina Técnica de Rehabilitación urbana de Zaragoza. Su gestión fue encomendada a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

C. Conclusiones finales

Tras el análisis de estas dos experiencias de rehabilitación de conjuntos urbanos, Ruiz Palomeque plantea las siguientes propuestas extrapolables, a modo de Conclusiones finales:

- La población debe estar estructurada para el objetivo de la rehabilitación; las asociaciones de vecinos juegan un papel decisivo.
- La Administración debe liderar el proceso, avanzando las primeras subvenciones y resolviendo los problemas de la población en situación de precariedad social y económica.
- Es trascendente crear Entidades de Gestión mixtas público-privadas que integren a todos los agentes con intereses en el territorio y estén dotadas de capacidad de acción unitaria en aquél. Las Asociaciones Administrativas del artículo 10 TRLSR constituyen una excelente vía de cooperación público-privada, análoga a la de la Entidad Gestora creada para la actuación de Caño Roto.
- Los equipos profesionales, tanto técnicos como de gestión, deben contar con habilidades de mediación y comunicación, y deben estar socialmente comprometidos.
- Se han de establecer criterios técnicos, de procedimiento, de gestión y de toma de decisiones por acuerdo entre técnicos, administración y población.
- Es importante determinar un marco normativo y de calidad de la rehabilitación, homogéneo en su alcance y objetivos, además de un marco financiero viable en cuanto a aportaciones públicas y privadas.

- Es preciso elaborar una propuesta aceptable, global y unitaria que considere todos los aspectos técnicos, de gestión, participación y financiación. Esta propuesta aceptable debería ser difundida hasta ser formalmente aceptada por el máximo número de afectados.

3.1.3. La regeneración de la Ciudad Antigua de León 1997-2016⁵

Desde la aprobación del Plan Especial de la Ciudad Antigua en 1995 y en especial, con el Proyecto Piloto Urbano 1997-2002, León apostó por la regeneración urbana del centro histórico.

El Plan Especial de ordenación, mejora y protección, recibió en 2002, el Gran Premio Europeo de Urbanismo en la especialidad de Planeamiento de Ciudades y Diseño Urbano de manos del "European Council of Town Planners".

Su ámbito de aplicación incluye el interior del recinto amurallado tanto romano como medieval, además de algunos terrenos aledaños que constituyen los arrabales históricos. Cuando se aprobó constituía un espacio degradado, a pesar de haber sido declarado Conjunto Histórico Artístico en 1962 y de numerosas declaraciones BIC de parte de sus construcciones.

Se planteó un modelo de desarrollo que compatibilizase la cohesión económica y social, el desarrollo a largo plazo, las mejoras en las infraestructuras y la calidad ambiental.

Para que tuviese lugar este desarrollo, se tomaron medidas urbanísticas orientadas a la recuperación económica y comercial del centro histórico y se ejecutaron proyectos orientados a revalorizar el patrimonio arquitectónico, lo que permitió el relanzamiento de la actividad turística. Por otro lado, se actuó de una forma profunda en el tejido residencial, en las dotaciones y en las infraestructuras del barrio, lo que impulsó un desarrollo equilibrado.

Los principales **Problemas** encontrados fueron los siguientes:

- El abandono del centro como lugar de residencia.
- El envejecimiento de la población.
- La infravivienda.
- Declive de actividades comerciales y artesanales.
- La hostelería y el ocio nocturnos.
- Tráfico y aparcamientos.
- El deterioro ambiental.

Las **Estrategias** seguidas fueron:

- Las que buscan la dinamización de la actividad económica (la comercial principalmente).
- Las que intentan lograr la recuperación del centro como lugar de residencia, corrigiendo los desequilibrios de edad y sociales de la población actual.
- Las que persiguen la recuperación del medioambiente urbano.
- Las que pretenden potenciar actividades de tipo cultural.

Las **Acciones** ejecutadas dentro de Proyecto Piloto Urbano fueron:

- Recogida neumática de residuos sólidos en la Ciudad Antigua.
- Creación del Centro de Oficios.
- Como efecto demostración, se rehabilitó con carácter integral una manzana completa.
- Se acondicionó la Plaza Mayor incluyendo la investigación arqueológica.
- Se realizaron acciones de mejora de varias plazas.

⁵ Fuente: Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda

Parte de la inversión, aproximadamente un 30%, se obtuvo de los fondos **FEDER**.

El **Proyecto de renovación urbana y patrimonio** fue subvencionado por el **Banco Europeo de Inversiones**. Se consiguió la recuperación de los tres entornos patrimoniales más representativos y visitados de la ciudad: la reurbanización y restauración de fachadas del entorno de la Catedral, la reurbanización del entorno de San Isidoro y la reurbanización de la plaza de San Marcos.

Los objetivos de esta actuación eran respaldar y potenciar las posibilidades de la ciudad como centro de actividad turística y fijar población en el centro histórico.

Se restauraron todas las fachadas de la Calle Ancha, Plaza de Regla y Puerta Obispo, pero no se actuó sobre cubiertas ni sobre condiciones estructurales o elementos comunes. Fue una intervención de mejora de imagen del paisaje urbano.

Los proyectos promovidos por el Ayuntamiento de León supusieron una inversión de casi 7,5 millones de euros, alcanzando la subvención del BEI el 81,3%.

Por otro lado, y con cargo al **1% cultural**, el Ministerio de Fomento financió el 70% de las obras de reurbanización, con renovación completa de todos los servicios urbanos y peatonalización, de la mayor parte del casco histórico norte.

3.1.4. Rehabilitación integral del Barrio de Lourdes en Tudela⁶

Al Proyecto Lourdes Renove en Tudela, Navarra (2010-2011), se aplicaron algunas de las experiencias aprendidas del modelo de intervención utilizado en Zaragoza. Forma parte del Proyecto Eco-City, cofinanciado por el programa Europeo Concerto, de apoyo a las comunidades locales en la reducción de emisiones de CO₂. Constituye también la primera fase de un Proyecto Global de Rehabilitación Energética Integral del Barrio de Lourdes.

La coordinación de las actuaciones corrió a cargo del Equipo de gestión de Nasuvinsa, empresa pública del gobierno de Navarra, que controló los aspectos técnicos, económicos, financieros, urbanísticos, jurídicos y sociales.

El barrio de Lourdes, de 13 ha., es un área de vivienda social, construido entre 1954 y 1972. Incluye un grupo de viviendas unifamiliares y 768 pisos en bloques.

En el diagnóstico general de problemas se hallaban los siguientes:

- Débiles condiciones constructivas de los edificios
- Problemas de accesibilidad
- Deterioro de las instalaciones
- Nula demanda inmobiliaria
- Pérdida de residentes
- Población originaria envejecida y nuevos habitantes de origen extranjero
- Infravivienda
- Problemas socio-económicos

Desde un primer momento se advierte de la importancia crítica de la participación ciudadana por lo que se fomenta la colaboración de los vecinos, representados por las Comunidades de Propietarios, que van a ser las figuras con las que se tramite el proceso y a las que se aporte la financiación.

En marzo de 2010, Nasuvinsa abre una oficina de barrio, que actúa como punto de encuentro entre la administración, los técnicos y vecinos y unos meses después, se aprueba una Ordenanza municipal específica, que regula las ayudas a la ejecución de obras de rehabilitación de instalaciones comunes y vivienda colectiva.

⁶ Cervero Sánchez, N., Agustín Hernández, L. (2015). Remodelación, Transformación y Rehabilitación. Tres formas de intervenir en la Vivienda Social del siglo XX. *Informes de la Construcción*, 67 (EXTRA-1): m026, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.049>.

Esta primera fase se dirige a la tipología de vivienda colectiva sobre la que se desarrollan tres proyectos simultáneos: Reurbanización, Renovación del District Heating o Sistema de Calefacción de barrio incluyendo el uso de energías renovables y Rehabilitación Integral de la edificación.

LOURDES **re**NOVE

1. Memoria 2. Proyectos Piloto: 1. Los 100 Pisos 2. Bloques años 60-70 3. Bloques años 50 3. Reurbanización 4. District Heating 5. Conclusiones



Proyecto LOURDES RENOVE: REHABILITACIÓN ENERGÉTICA INTEGRAL DEL BARRIO DE LOURDES. TUDELA. NAVARRA. 16



Fuente: http://www.coavn.org/coavn/var/12/Dossier_A3_LOURDES_RENOVE_COAVN.pdf

El **Proyecto de Reurbanización** consiste en la recuperación de espacio para el peatón, con inclusión de zonas verdes y mejora de la accesibilidad.

El **Proyecto de Renovación del District Heating** ya existente en el barrio, se lleva a cabo para un total de 486 viviendas, viene motivado por el bajo rendimiento del sistema de producción y por el deterioro de la red de distribución en la que se producen fugas y falta de estanqueidad. Se construyen nuevas salas de calderas de biomasa y gas, de tal forma que las de biomasa funcionan para satisfacer la demanda de calor base, produciendo el 80% del total de la energía, y las de condensación de gas, las complementan para cubrir puntas de demanda.

La **Rehabilitación integral de la edificación** se ejecuta en tres proyectos piloto para 146 viviendas en altura. Se inicia con un diagnóstico previo de la edificación desarrollado por los técnicos de NasuvinSA, que les da un conocimiento de la situación y les sirve para elaborar los pliegos de una serie de concursos de ideas convocados en junio de 2010, con intervención de jurado. En ellos se pide que cada propuesta vaya acompañada de una valoración económica desglosada por actuaciones y ratificada por una empresa constructora con experiencia en el sector, para aportar desde este primer momento costes aproximados a las Comunidades de Propietarios.

Como requisito básico, en cada intervención se exige la posibilidad de llevar a cabo la obra sin realojar a la población y la incorporación de medidas de eficiencia energética, para alcanzar no solo las condiciones recogidas en el CTE, sino las específicas del Proyecto Eco-City.

El mayor porcentaje de la financiación fue destinado a la renovación del District Heating, que tuvo una repercusión por vivienda de 5.670 €, pero suponiendo un ahorro del consumo del 48%, siendo el ahorro de gas del 89%.

Del análisis realizado por los autores Cervero Sánchez, N., y Agustín Hernández, L., se extraen las siguientes conclusiones:

1. “Intervenir en este tipo de promociones es rentable, por la mejora que supone en cuanto a habitabilidad, ahorro energético, cohesión socioeconómica y conectividad urbanística con la ciudad, consiguiendo eliminar factores de discriminación social como la pobreza energética y la marginalidad”.
2. “Para que el proceso sea exitoso, debe haber corresponsabilidad económica entre los vecinos y la administración, sin que todo el peso recaiga sobre ésta. Para ello han de buscarse vías de gestión con el sector privado, como la productividad de rendimientos energéticos, incrementos en el aprovechamiento de suelo o la incorporación de nuevos usos, que hagan posibles modelos de gestión sostenibles”.
3. “Para facilitar el éxito de la intervención es imprescindible la participación de los vecinos, matizándola y ponderándola, con un tipo de gestión como el que se viene realizando en las operaciones más actuales. (...)”.

3.1.5. Proyectos piloto y fondos europeos de I+D+i: Valladolid R2 Cities⁷

Tal como se describe en el documento Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (BOCyL 27-06-2016), “Se trata de una experiencia piloto para diseñar operaciones de rehabilitación por barrios, por lo que combina la investigación de la situación, con la ejecución y demostración de los resultados, en combinación con otras dos experiencias en Italia y Turquía. Valladolid es por ello uno de los 3 prototipos de esta experiencia, que cuenta con hasta 16 participantes de 6 países de la UE, financiados por el 7º Programa Marco, con fondos de la Comisión Europea. La metodología es la siguiente: tras un análisis bioclimático y constructivo, los socios tecnológicos del proyecto y sus técnicos proponen y aconsejan una serie de soluciones, las cuales se articulan en forma de ayudas que las comunidades de propietarios pueden escoger”.



Fuente: <http://es.r2cities.eu/>

La operación, de iniciativa municipal, tendría como uno de sus principales objetivos el logro de una mayor eficiencia energética o “energía casi cero”, para lo que se utilizarían tanto medidas activas como pasivas (mejora de la envolvente).

Propone ensayar estrategias de diseño, construcción y gestión en la rehabilitación de barrios con la colaboración de PYMES locales, hecho criticado por otras iniciativas europeas, pero que desde nuestro punto de vista crea sinergias en la operación al anticipar parte de la inversión que se recupera posteriormente con cargo a un sobrecoste en los consumos de los próximos años, paliado por la mayor eficiencia energética.

La experiencia inicial se centra en 30 edificios, donde se pretende incorporar un sistema de subvenciones para la instalación de fachadas ventiladas, captadores de energía solar, térmica y fotovoltaica, ascensores y cambios en las calderas de calefacción para apostar por un sistema centralizado de

⁷ Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León. BOCyL núm. 122 Lunes, 27 de junio de 2016.

biomasa. Al margen de la experiencia piloto, las opciones se articularían a través de paquetes de medidas que las comunidades de propietarios pueden elegir:

Opción 1	Ahorro anual 400€	Subvención Viv.	18.300 €
Fachada + Red Calor + Ascensor		Aportación propietario	8.500 €
Opción 2	Ahorro anual 400€	Subvención Viv.	12.000 €
Fachada + Red Calor		Aportación propietario	5.000 €
Opción 3	Ahorro anual 240€	Subvención Viv.	14.300 €
Fachada + Ascensor		Aportación propietario	8.500 €
Opción 4	Ahorro anual 240€	Subvención Viv.	8.000 €
Fachada		Aportación propietario	5.000 €

Fuente: Estrategia de Regeneración urbana de Castilla y León.

3.1.6. Programa “ESTONoesUNSOLAR” de Regeneración Urbana⁸

En el año 2009, el Ayuntamiento de Zaragoza puso en marcha el programa “estonoesunsolar” con el objetivo sinérgico de solucionar el problema generado por la existencia de espacios urbanos centrales sin uso, abandonados y degradados, ubicando en ellos usos públicos dotacionales transitorios a un coste mínimo.

La idea original del programa fue concebida como una propuesta cultural por el estudio de arquitectos de Patrizia Di Monte e Ignacio Grávalos, que ha obtenido el reconocimiento internacional y ganado premios de prestigio, entre otros, el 1^{er} premio de la red de ciudades “Eurocities 2011” al mejor proyecto europeo “en la realización de actividades o prácticas que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos”.

Lo que empezó siendo un plan de empleo dirigido a desempleados de larga duración, continuó con la incorporación de otros objetivos y prioridades como el saneamiento de los solares del Casco Histórico en estado de abandono ofreciendo soluciones prácticas a los vecinos del entorno. El programa aprovecha el plan de empleo para crear usos públicos transitorios en espacios vacíos (privados o públicos), ya sean usos ambientales (jardín temático, huertos), educativos (huertos escolares, talleres pedagógicos), artísticos (conciertos de música, arte urbano, circo social), deportivos (canchas de baloncesto, fútbol, mesas de ping-pong, pistas de patinaje) o de ocio (áreas de juego infantil, petanca, cine de verano). La característica especial de la idea, es la flexibilidad y capacidad de los espacios afectados para adaptarse a las diferentes necesidades de forma transitoria mientras se desarrollan las operaciones de regeneración urbana o previamente a ellas, además del bajísimo presupuesto requerido (una media de **24 €/m²**) y la rapidez de su puesta en marcha.

Tanto el proceso de selección de los solares que podían ser transformados en espacios de uso público, como la definición de los usos previstos para cada uno de ellos y su posterior gestión, se van definiendo con la participación de las asociaciones vecinales, colegios, asociaciones de padres, asociaciones culturales, centros de la tercera edad, entidades financieras, Colegio Oficial de Arquitectos, Ayuntamiento, etc. La participación ciudadana que se logra es parte de su rotundo éxito, además de sembrar el camino de la cohesión social para futuras actuaciones de rehabilitación o regeneración urbana.

Las fotografías que siguen son una muestra de algunas de las actuaciones del programa “estonoesunsolar” en Zaragoza.

⁸ Moreu Carbonell, Elisa. “Consideraciones jurídicas en torno al programa ESTONoesUNSOLAR de Regeneración Urbana. Revista Práctica Urbanística nº 136. Sección Estudios, Editorial LA LEY.





Fuente: www.estonoesunsolar.com

El ejemplo de Zaragoza ha sido seguido por otros municipios, entre los que citamos, el de **San Vicente de Raspeig en Valencia**, con su Plan para el fomento de una **red de espacios públicos transitorios** en solares para mejorar la imagen de la ciudad.

El Concejal de Infraestructuras, Servicios y Mantenimiento, D. Rafael Lillo, señaló que hasta entonces se realizaban requerimientos a los propietarios de solares en desuso para exigirles que los mantuvieran en buenas condiciones de salubridad, pero se trataba de ir un poco más allá, dando a los terrenos un uso público, respetando siempre el deseo de los propietarios, que lógicamente son los dueños de los mismos.

El consistorio convocó un taller intensivo de estética urbana con una duración de una semana, en el que participaron 30 alumnos de la Escuela de Arquitectura dirigidos por seis arquitectos expertos en este tipo de proyectos.

El objetivo del taller fue generar propuestas concretas de intervención, en más de cincuenta solares públicos o privados, algunos de los cuales quedarían integrados en la red de espacios públicos transitorios de San Vicente y serían utilizados por toda la ciudadanía. Las alternativas planteadas por los alumnos de Arquitectura tendrían que tener en cuenta factores de bajo coste, utilización de materiales reciclados y uso de elementos de arquitectura móvil o efímera.

A partir de dichas propuestas se elaboró un catálogo de posibles actuaciones en los solares, que posteriormente se materializaría en función de la superficie, situación y entorno de los mismos o de las necesidades y propuestas ciudadanas. (www.raspeig.org / www.paisajeaumentado.arsa.org).

3.1.7. Cooperativas de Regeneración Urbana Sostenible⁹

Con motivo de la celebración en noviembre de 2014 en Barcelona del *World Congress in Sustainable Building* (WCSB14) promovido por el *Green Building Council*, se convocó el concurso internacional *Powering Transformation* entre universidades para presentar propuestas urbanas o arquitectónicas que desarrollaran estrategias de sostenibilidad. El concurso fue ganado por el equipo de la Universi-

⁹ González González, F.J., Moreno Soriano, S., Grupo SC6, Universidad Europea de Madrid. "Pensar en Cooperativas de Regeneración Urbana Sostenible". *Informes de la Construcción*, Vol 67, (EXTRA-1), nº 06, marzo 2015.

dad Europea de Madrid, que planteó una propuesta modelo de Cooperativa de Regeneración Urbana tomando como caso el barrio de San José de Valderas en Alcorcón, municipio de la corona sur metropolitana de Madrid.

En la propuesta se explora un marco organizativo teórico para la constitución de cooperativas de regeneración urbana, basado en el funcionamiento convencional de una cooperativa de vivienda, para aplicarlo a la regeneración urbana sostenible de un barrio.

El guión metodológico ha sido el siguiente.

A. Elaboración de un plan de barrio

Las necesidades objetivas y subjetivas de los vecinos quedan recogidas en un documento de propuesta urbana a modo de guía, que sirve para la comunicación de una imagen transformadora del barrio, útil para todos los agentes implicados, especialmente para los vecinos, pero también para la administración y pequeños inversores.

En el plan de barrio se proponen actuaciones como:

- Recogida de basuras por parte de los vecinos que se utilizan para su biometanización, con el fin de producir energía eléctrica en una central de distrito y así generar ahorros destinados a financiar la rehabilitación de edificios existentes.
- Construcción de vivienda nueva en una proporción no superior al 10% de las ya existentes con el fin de generar ingresos para la rehabilitación y mejorar la diversidad social con nuevos vecinos jóvenes en un barrio envejecido.
- Se colocan ascensores en algunos bloques y se ubican servicios comunitarios sobre la última planta de los mismos en función de las demandas de cada conjunto de vecinos (lavanderías, trasteros, huertos urbanos, etc.).

B. Cuantificación ecológica y económica de las actuaciones

La consideración de la viabilidad de las propuestas pasa por asegurar su contribución a mejorar el metabolismo del barrio con costes mínimos. El estudio de los niveles óptimos de rentabilidad para establecer los requisitos ecológicos requiere poner a punto una metodología que está basada en la recomendaciones que hace el Texto Refundido de la EPBD (Directiva Europea 2010/31/UE) para determinar los requisitos energéticos mínimos.

C. Modelo de planificación temporal para reinvertir en el barrio los recursos económicos generados

Construir un modelo temporal que articule tres cooperativas diferentes que permita aprovechar los recursos económicos generados para reinvertirlos en el desarrollo de sucesivas actuaciones del Plan de Barrio. Este modelo necesita la involucración de los vecinos. La idea es generar plusvalías en actuaciones organizadas desde unas cooperativas para reinvertir, no en ellas mismas, sino en otras cuyas actividades son diferentes:

- **Cooperativa de servicios energéticos:** sería la encargada de rentabilizar los ahorros en la gestión de los residuos sólidos urbanos y del agua. La reducción de los gastos domésticos por estos servicios es la primera de las consecuencias a la que se sumaría, avanzado el proceso, la posibilidad de derivar los ahorros hacia la rehabilitación de viviendas o mejora de los espacios públicos.
- **Cooperativa de vivienda nueva:** el modelo de funcionamiento es semejante al de una cooperativa de vivienda convencional pero se sustituye la compra de un solar por la del derecho de "sobre-edificación" otorgado por las comunidades de propietarios. Los beneficios se invierten en la cooperativa de rehabilitación. Sus miembros pueden formar parte de la cooperativa de servicios energéticos.
- **Cooperativa de rehabilitación:** gestiona las actuaciones de rehabilitación en la edificación y se coordina con las propuestas de mejora provenientes del Ayuntamiento sobre equipamientos y espacio público. Se debe constituir a la vez que la cooperativa de vi-

vienda nueva y sus miembros serán los mismos, total o parcialmente, que los de la cooperativa de servicios energéticos.

La ventaja de la cooperativa en la gestión de las actuaciones de rehabilitación viene dada por la capacidad de tomar decisiones que afectan a todo el barrio sin tener que aprobarlas comunidad a comunidad, ya que constituyen una entidad legal con capacidad de decisión reconocida.

3.2. Experiencias europeas de regeneración urbana

3.2.1. Ekostaden: Un Proyecto de Regeneración Urbana en el Barrio de Augustengorg, Malmö (Suecia)¹⁰

La ciudad de Malmö está situada en el extremo sur de Suecia, a sólo 10 km de Copenhague. Es la tercera ciudad del país con 309.000 habitantes.

Tradicionalmente Malmö fue una próspera ciudad industrial, gracias a sus potentes astilleros y a la industria textil, pero la crisis de finales de los 80 provocó un fuerte desempleo. A pesar de ello, ha conseguido recuperarse, en parte gracias a su total reinención como ejemplo de ciudad post-industrial y sostenible mediante su apuesta por las actividades intensivas en conocimiento (universidad, nuevas tecnologías, etc.) y a una serie de proyectos con proyección internacional como el objeto de esta exposición.

El barrio de Augustenborg tiene 32 Has y 1.800 viviendas (56,2 viv/Ha), de las cuales 1.600 son de alquiler público, propiedad de la Sociedad Municipal de Vivienda de Malmö (MKB: Malmö Kommunale Bostadsbolag). La mayoría son viviendas de 2 dormitorios en bloques plurifamiliares de 3 alturas (sin ascensor), con algunos bloques de 7 alturas. Hay unos 3.000 residentes.

A. Objetivos

Augustenborg fue construido entre 1948 y 1952, siendo el primer barrio de vivienda pública de la ciudad de Malmö y uno de los proyectos pioneros de la política de vivienda sueca en pleno auge del Estado de Bienestar.

A finales de los años 70, el barrio entró en una espiral severa de degradación, en parte como consecuencia de su pérdida de atractivo frente a otras promociones de vivienda pública más modernas, pero también, por los problemas ocasionados por las insuficiencias constructivas y de diseño original.

Socialmente, el barrio fue azotado por el desempleo y se convirtió en lugar de asentamiento de inmigrantes extranjeros, ante la salida de la población original hacia otras zonas de la ciudad. Todo ello generó un importante número de viviendas vacías y abandonadas, la progresiva degradación del espacio público, la aparición de problemas de inseguridad, etc.

Ante esta situación, en 1997 surgió un proyecto de regeneración urbana como iniciativa conjunta de tres agencias públicas: la MKB, la administración del distrito de Fosie y el propio Ayuntamiento de Malmö. Aunque inicialmente los aspectos medioambientales no eran fundamentales en el proyecto, la reorientación de las políticas municipales hacia una estrategia de transformación de la ciudad industrial en crisis y su reconversión en una ciudad postindustrial sostenible hicieron tomar importancia a la dimensión ambiental.

Algunos de los objetivos principales fueron:

- Revertir la espiral de degradación y abandono del barrio
- Permitir que los residentes participasen activamente en el proyecto y su implementación

¹⁰ De Santiago Rodríguez, E. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Vol. XLVI Cuarta época N° 179. 2014.

- Apostar por una movilidad más sostenible
- Desarrollar un nuevo sistema de tratamiento y reciclaje de residuos
- Acometer la rehabilitación energética de los edificios
- Introducir energías renovables
- Eliminar los problemas de inundaciones y desarrollar un sistema de gestión sostenible de las aguas pluviales
- Redefinición del espacio público y mejora ecológica de las áreas verdes.

El proyecto se realizó en 1997 y las obras se desarrollaron entre 1998 y 2002.

B. Estrategias

El proceso de regeneración urbana ha sido liderado por la MKB, la administración del distrito de Fosie y el propio Ayuntamiento de Malmö, contando con un potente proceso de participación de los propios residentes del barrio y con el asesoramiento de técnicos y expertos externos, fruto del cual se ha ido construyendo la estrategia de intervención cuyos aspectos más destacados se resumen a continuación.

a. Intenso proceso de participación ciudadana

Un aspecto fundamental en el curso del proyecto y en su posterior desarrollo ha sido la participación ciudadana y la cooperación de los residentes. El proceso se articuló a través de diferentes encuentros con los residentes, reuniones periódicas, comités, talleres comunitarios, encuentros informales, eventos culturales y deportivos. Aproximadamente 1/5 de los residentes participó en estas reuniones o talleres y algunos de ellos también se involucraron activamente, además de los comerciantes y la comunidad educativa.

Los alumnos de la escuela de Augustenborg participaron en el diseño de los nuevos espacios infantiles del barrio (jardín de juegos musicales) y de las zonas verdes y también ayudaron a la construcción del aula ambiental de la propia escuela.



Fuente: www.malmö.se

b. Reconfiguración del espacio público y zonas verdes e introducción de un sistema de gestión local de las aguas pluviales (SUDS: Sustainable Urban Draining System)

Para terminar con el problema de las inundaciones periódicas se propuso reducir en un 70% el volumen de agua vertido a la red de saneamiento, reteniendo las aguas pluviales en la propia zona. Para ello se redujo la escorrentía del agua y la superficie de zonas impermeables, incrementando paralelamente las de zonas verdes donde se instalaron los estanques de tormenta para retener el agua y reducir con ello los picos de flujo, integrándose en el paisaje como estanques ajardinados ornamentales.

En el rediseño de los espacios públicos, los residentes pusieron de manifiesto el conflicto que podía darse al reducirse las superficies libres para ser ocupadas por gran-

des estanques de tormenta. Esto fue resuelto mediante el uso de los tejados verdes como zonas de retención y absorción.

Dentro de la reconfiguración de los espacios ajardinados hay que destacar la creación de nuevas zonas infantiles como el jardín de Juegos Musicales y la articulación de los bordes del barrio mediante una zona de huertos urbanos ecológicos, creando lugares de entretenimiento tanto para personas adultas como para niños.

c. Tejados verdes

Se han instalado cubiertas ajardinadas en todos los edificios nuevos construidos después de 1998, y en algunos más antiguos (como en los garajes reconvertidos en oficinas), de modo que en la actualidad hay más de 30 tejados ajardinados, con más de 2.100 m² de superficie de cubierta verde en las viviendas de MKB. Además, sobre una de las naves de la zona industrial se ha colocado una gran cubierta ajardinada de 9.500 m² que funciona como jardín botánico abierto al público y que acoge anualmente numerosos visitantes externos.



Fuente: <http://stadsodlingmalm.se/aktivitet/green-roof-summer-course/>

d. Rehabilitación energética a escala de edificio y de barrio

Originalmente, el barrio de Augustenborg estaba dotado de un sistema centralizado de calefacción (district heating) y producción de agua caliente. El combustible era carbón, con una gran chimenea presidiendo el barrio.

Desde el comienzo del proyecto de regeneración urbana, se está llevando a cabo por fases la rehabilitación de las fachadas de los bloques incrementando el aislamiento por el exterior para reducir la demanda de calefacción y al mismo tiempo mejorar su acabado y estética.

La antigua central de distrito alimentada por carbón se ha desmantelado (conservando la chimenea como hito urbano), integrando el barrio en la red de district heating de la ciudad, que abastece al 95% de las viviendas totales. Hay, además, una apuesta por la producción local de energías renovables, que incluye paneles solares, paneles fotovoltaicos y una pequeña turbina eólica en la escuela de Augustenborg.

En cuanto a las instalaciones de los edificios, se están colocando nuevos sistemas de ventilación mecánica con recuperación de calor y contadores individuales. También se han renovado las instalaciones de iluminación, colocando detectores de presencia y luminarias de bajo consumo.

e. Movilidad sostenible

Como es característico de muchas ciudades suecas, en términos de movilidad la apuesta más importante ha sido por los modos no motorizados: el peatón y la bicicleta, mediante la introducción de itinerarios peatonales y el diseño favorable a la bicicleta (sendas ciclistas integradas, carril bici, aparcamiento junto a viviendas, etc).

Se ha introducido también un sistema de Electric Car Pool, que ha puesto a disposición de los residentes varios vehículos híbridos (con etanol) y dos coches eléctricos con puntos de recarga en la plaza central, alquilables por horas por los residentes con aparcamiento gratuito en el centro de la ciudad.



Fuente: www.malmö.se

f. Cierre del ciclo de materiales y reciclado

Las viviendas originales incluían un sistema de eliminación de basuras mediante conductos verticales, que se recogían y transportaban a la incineradora municipal. Frente a la incineración, se ha optado por maximizar en lo posible el cierre local del ciclo de la materia y el reciclado.

Para ello, en el proceso de regeneración urbana se han construido 13 pequeñas casetas de reciclaje, estratégicamente distribuidas por todo el barrio, que componen el sistema de tratamiento de residuos a escala local más completo de toda Suecia.

En estas casetas, además de separar todos los tipos de residuos se logra reciclar más del 65% del total de los residuos y se composta mecánicamente en 4 semanas la materia orgánica.

g. Refuerzo de los equipamientos locales

En la **escuela del barrio de Augustenborg** se han construido algunos pequeños pabellones para llevar a cabo actividades escolares relacionadas con el medio ambiente tales como el denominado “Ecopabellón” y la “Casa del Reciclaje” construida con la colaboración de los propios alumnos con materiales naturales como paja y arcilla y dotada de una cubierta ajardinada.

El **Café Sommaren** es un nuevo espacio de encuentro autogestionado por residentes locales en el que se organizan cenas, charlas, actividades y juegos, talleres de costura, etc.

Gnistan es una pequeña guardería instalada en un local alquilado por MKB que funciona en horario extraescolar, para permitir a los padres inmigrantes asistir a clases de idiomas, formación, etc.

En el **campo de fútbol** del barrio se ha instalado un sistema que permite a través de la geotermia aprovechar el calor del terreno en invierno y refrigerar la superficie en verano. El sistema también permite transformar el campo en una pista de patinaje sobre hielo al aire libre cuando la temperatura desciende por debajo de 5°C, ofreciendo a los niños una nueva experiencia lúdica.

h. Construcción de viviendas para personas mayores

Se han creado dos nuevos edificios residenciales específicamente diseñados para personas mayores: Oktogonen, con 34 apartamentos, y Sommaren, con 77. Junto a

ellos hay un jardín adaptado con una pista de petanca, espacios para jardinería y un invernadero, todo ello ocupando lo que antes fuera la simple azotea de un garaje.

C. Objetivos conseguidos

- La zona se ha convertido en atractiva para residentes de otras áreas de Malmö, invirtiendo la espiral de degradación que había experimentado. En cuanto al perfil social, el barrio se ha rejuvenecido, aunque se ha seguido incrementando el porcentaje de inmigrantes extranjeros.
- Las emisiones de CO₂ y la generación de residuos se ha reducido un 20%.
- El consumo de agua caliente y de energía para calefacción se ha reducido un 25%.
- La reconfiguración del espacio público ha permitido la creación de pequeños huertos para los residentes, nuevos espacios de ocio y juegos infantiles.



Fuente: <https://augustenberg.wordpress.com/ekostaden/>

- El sistema SUDS se diseñó para acoger un periodo de retorno de 15 años, si bien en realidad ha funcionado mejor de lo previsto, pudiendo acoger un periodo de retorno de 50 años.
- La escorrentía superficial anual se ha reducido un 20%.
- La biodiversidad del área se ha incrementado un 50%, sobre todo gracias a los tejados verdes. Se han plantado especies vegetales autóctonas y frutales y se han instalado refugios para pájaros y murciélagos.
- Se han instalado o creado, al menos, 3 empresas relacionadas con la sostenibilidad.
- El barrio se ha convertido también en un lugar atractivo como escaparate de las políticas municipales de sostenibilidad, atrayendo a más de 15.000 visitantes exteriores.

Finalmente, nos parece importante destacar, el amplio reconocimiento internacional que ha recibido este proyecto, resaltando la obtención del Primer premio en el Concurso UN-HABITAT de 2010.

Para más información: www.malmo.se/English/Sustainable-City-Development/Augustenberg-Eco-City.html

3.2.2. Purper en Amber, Poptahof, Delf (Países Bajos)¹¹

Poptahof es un ejemplo más de espacio residencial de bloque abierto, típico del Movimiento Moderno construido tras la Segunda Guerra Mundial. Fue edificado a comienzos de los años 60 en un modelo de estandarización de calidad e incremento de la producción residencial.

El barrio de Poptahof tiene 2.800 habitantes de 40 nacionalidades diferentes y 1.300 viviendas; la unidad vecinal de Purper tenía antes de la operación de regeneración urbana 142 viviendas y Amber 151. El centro del barrio se diseñó con un parque central.

A. Objetivos

Los problemas de Poptahof son característicos de este tipo de periferias urbanas, construidas conforme a la práctica habitual de finales de los 50: viviendas por debajo del estándar actual, en mal estado de conservación, con un alto nivel de degradación del espacio público del barrio, con una proporción muy alta de hogares de rentas bajas a lo que hay que añadir un proceso de estigmatización social. Además el 70% de la población es extranjera y gran parte de los vecinos originales lo han abandonado.

Con el fin de atajar estos problemas, el Ayuntamiento de Delf y la Asociación de Vivienda “Woonbron-Maasoevers” inician un proceso de regeneración urbana a partir de 2004 y como primer paso, con la redacción de un Masterplan (PalmBout). La intervención de mejora física y de recuperación de la convivencia recoge dos objetivos centrales en el marco de una propuesta con criterios de Sostenibilidad: el aumento de la diversidad social y la mejora de la eficiencia energética.

B. Estrategias

La estrategia de regeneración urbana en el Masterplan propone dos operaciones básicas: la recuperación del parque central con un nuevo diseño y la recomposición de la estructura urbana reconvirtiendo el tejido de bloque abierto en un espacio formado por manzanas en torno a un patio abierto de acceso público desde el que se entra a las viviendas.

La regeneración del barrio se inició en 2008 con la renovación del Parque Central, seguida de las unidades de Purper y Amber. La inversión en el espacio público como primer paso se eligió para mostrar a los residentes que la regeneración urbana de Poptahof se estaba tomando muy en serio, además de ser el Parque un elemento crítico en el estímulo de la participación y cohesión social.

La operación en Purper se inicia en 2008 y termina en 2010, conservando los bloques altos originales. Las 99 viviendas existentes se reducen a 84 aumentando su tamaño. Se incrementa la edificabilidad en otras 58 nuevas viviendas por lo que la suma final vuelve a ser de 142 viviendas.

En el conjunto de Amber, acabado en 2012, la estrategia es demoler los bloques originales, construyéndolos de nueva planta. A las 8 unidades de negocio existentes se añade una guardería pública.

En ambos casos, las plazas de aparcamiento se encuentran en un parking en planta baja en el centro de la manzana. En la primera planta se ha construido un patio elevado, de acceso público, con aperturas sobre la planta de parking, lo que permite el control social sobre ambos espacios. Se han conservado árboles originales incorporados a la planta de garaje.

¹¹ González González, F.J., Stouten, P. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Vol. XLVI Cuarta época N° 179. 2014.

C. Metodología y técnicas innovadoras

a. Diversificación y remodelación de los tipos de viviendas

La diversificación de los tipos de vivienda es la forma de estimular una mayor mezcla social en el barrio. Debemos destacar que esta mezcla se propone en cada una de las nuevas manzanas.

b. Eficiencia energética y nuevos procedimientos para su gestión

Los objetivos de eficiencia energética para viviendas nuevas son los de rebajar en un 20% los estándares energéticos recogidos por la legislación al respecto. En las viviendas rehabilitadas, el objetivo es equipararlas a las exigencias de la legislación vigente para viviendas nuevas.

Como experiencia muy novedosa hay que destacar el desarrollo de una compañía de servicios energéticos ESCO entre el Ayuntamiento, la Asociación de Vivienda y los residentes. Esta ESCO se encarga de financiar e implementar las medidas de mantenimiento sin costes adicionales para los usuarios. La ESCO se beneficia de los retornos del ahorro energético.

c. Dinámicas de vinculación y participación en un contexto de colaboración público-privada

La experiencia de Poptahof ha tenido que compatibilizar dos necesidades: la de atraer nueva población que busca un espacio residencial de calidad y la de mantener la población original, gestionando la mejora de sus viviendas o el acceso a otras nuevas dentro del conjunto. Ambas estrategias confluyen en **cambiar la percepción social de Poptahof**. Para ello el trabajo con propuestas artísticas y culturales en paralelo al trabajo social ligado a las actuaciones de regeneración urbana ha sido de gran utilidad.



Fuente: <https://www.eracontour.nl/projecten/poptahof-amber>

Gracias a ellas, se han podido canalizar procesos de participación que han puesto en contacto a emprendedores locales y nuevos residentes con los antiguos vecinos, construyendo una nueva identidad sobre el barrio que ha servido de reclamo para los de fuera y de elemento de “desestigmatización” para los de dentro. Alguna de las actuaciones a señalar son:

- La remodelación del parque ha sido acompañada de un programa de actividades culturales como la celebración del Festival de Jazz de Delf o festivales étnicos.

- Se ha trabajado con los vecinos sobre la decoración de piezas cerámicas en las fachadas de las plantas bajas de los edificios.
- Se ha construido una marca sobre el barrio con los residentes y los negocios del barrio con apoyo profesional bajo el lema "I love Poptahof" como paso para visualizar la regeneración urbana y recuperar la sensación de orgullo por vivir en el barrio.
- Experiencias de apropiación del parque por parte de los vecinos, gestionando la implantación de huertos de ocio.
- Programa Cocinar para el Barrio, con comidas colectivas por los que participan en el programa, que tienen lugar en algunos de los locales comunes del conjunto.

D. Objetivos conseguidos

Respecto a las estrategias energéticas, los objetivos en la nueva edificación han sido un éxito y los consumos en la vivienda remodelada son equivalentes a las primeras, lo que supone una mejora de las expectativas.

Por otro lado, el éxito en la comercialización de las viviendas nuevas sin desplazamiento de los vecinos originarios es un síntoma de que las estrategias de cambio de imagen del barrio han resultado adecuadas.



Fuente: <http://www.poptahof.nl/>