

32

PERI estación de Logroño

Municipio	Logroño
Habitantes	150,583
Año inicio	2008
Presupuesto	€66,103,062.51
Área de intervención	Barrio desestructurado en área interopr
Superficie del municipio	7.897 ha

La oportunidad del soterramiento y la nueva estación permite coser un tejido urbano anteriormente segregado por las vías del tren. La intervención se articula a partir de un espacio público verde, que aprovecha la construcción de una infraestructura como motor de la regeneración de los espacios del entorno, así como la mejora de la calidad de vida de los usuarios y residentes.

Es admirable la evolución de una barrera urbana en una nueva dotación que da servicio a los entornos urbanos circundantes. Primero por la mejora de la permeabilidad entre los mismos y, posteriormente, por el incremento de la calidad ambiental del entorno.

Fuentes:

<https://www.abalos-sentkiewicz.com/works/intermodal-logrono-mjm24>



La cadena de valor de la regeneración urbana integral

Se define a través de los múltiples actores implicados, las fases de desarrollo y las dimensiones abordadas.

¿Qué es la regeneración?

Se presenta el concepto (Cap. 2.2 p.xx) y se enmarca dentro de las principales estrategias de transformación del entorno urbano y rural (Cap. 2.1 p.xx).

¿Dónde es necesario?

La necesidad de la regeneración urbana integral se presenta en diferentes situaciones y múltiples áreas que pueden tener características muy diversas (Cap. 2.3 p. xx).

¿Quiénes son los agentes?

La cadena de valor incorpora hasta 18 tipos de agentes públicos, privados y del tercer sector que colaboran en las distintas fases (Cap. 3.2 p. xx).

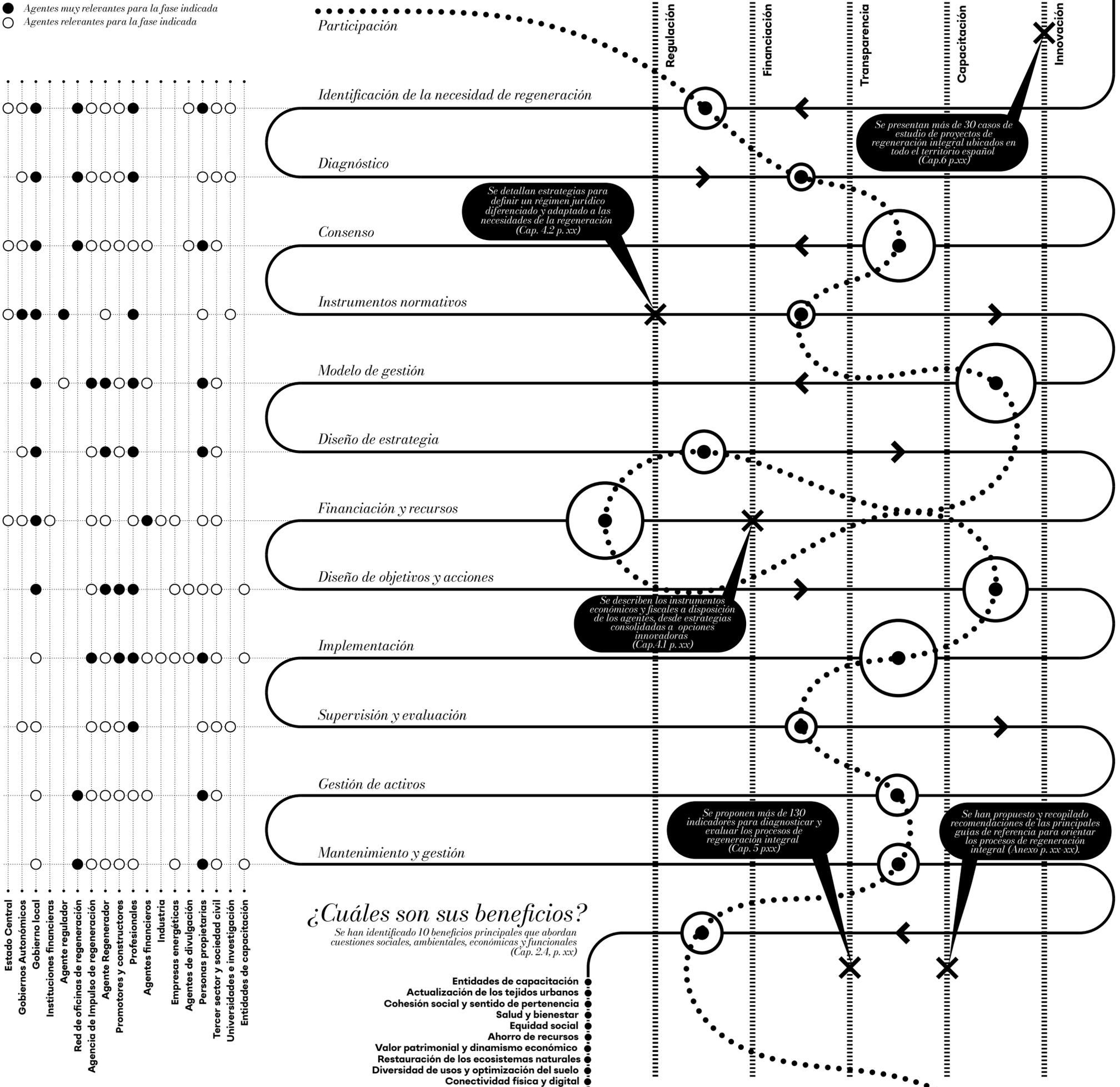
¿Cuáles son sus fases?

La cadena de valor se articula en 12 fases que guían las transformaciones desde la concepción inicial hasta la realización y posterior evaluación del proceso (Cap. 3.1 p.xx).

¿Cuáles son los retos?

La cadena de valor apunta 5 dimensiones clave que inciden las distintas fases del proceso de regeneración urbana integral (Cap.2.5 p. xx).

- Agentes muy relevantes para la fase indicada
- Agentes relevantes para la fase indicada



¿Cuáles son sus beneficios?

Se han identificado 10 beneficios principales que abordan cuestiones sociales, ambientales, económicas y funcionales (Cap. 2.4. p. xx)



Guía rápida de la Regeneración Urbana Integral

Esta guía rápida permite aproximarse a los fundamentos de la Regeneración Urbana Integral. Ésta es una estrategia capaz, gracias a su carácter transversal, de abordar el reto de intervenir y acelerar la mejora de los entornos urbanos y rurales para adaptarlos a las nuevas dinámicas ambientales, sociales, demográficas y económicas.

Además de acotar, desde el conocimiento científico y la práctica profesional, qué es y en qué consiste un proceso de regeneración urbana integral, se especifica qué lugar ocupa cada agente dentro de su cadena de

valor, cuáles son los instrumentos necesarios para lograr el éxito, así como los indicadores para el diagnóstico y su evaluación.

Todo ello acompañado de casos de éxito, que demuestran un camino posible para crear espacios regenerados y de alta calidad arquitectónica. Esta guía, que sintetiza el conocimiento desarrollado por el Observatorio 2030 del CSCAE en su informe de Regeneración Urbana Integral (2024), es un punto de partida para que diversos agentes públicos, privados, ciudadanía y tercer sector puedan emprender estos procesos.

Consulta los contenidos completos aquí <https://observatorio2030.com/evento/task-force-de-regeneracion-urbana-3>

Anexo de recomendaciones

A continuación, se aglutina una serie de recomendaciones en relación a las distintas fases de la cadena de valor de la regeneración urbana integral presentadas a lo largo del informe.

Estas recomendaciones, extraídas de las principales publicaciones de referencia (Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana, Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana, Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios) y complementadas por algunas aportaciones propias del Grupo de Trabajo, tienen como objetivo guiar a los distintos actores implicados en el diseño e implementación de estos procesos. ●

DIAGNÓSTICO

Diagnóstico propositivo y participativo	<p>Se deben coordinar los trabajos de análisis técnico con los resultados y la información extraída a través del trabajo participativo con los actores urbanos. Se materializará a través de dos fases que pueden solaparse: el diagnóstico propositivo y participativo, y la planificación de acciones, que conforman la propuesta estratégica final. La participación así planteada se puede desarrollar con diversos tipos de acciones y mecanismos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integración de las conclusiones del análisis técnico y del proceso participativo, que permite extraer conclusiones que atienden simultáneamente a ambas esferas. - Definición de un marco estratégico integral estructurado a partir de unos objetivos, unas líneas estratégicas y un conjunto de proyectos y actuaciones planificadas económica y temporalmente. - Elaboración de propuestas piloto y proyectos catalizadores que, elaborados en colaboración con agentes clave e integrados dentro del marco estratégico general, sirven para lanzar el proceso de implementación, a través de intervenciones efectivas de bajo coste 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Recomendaciones para la diagnosis	<p>Utilizar el enfoque de distrito o barrio cuando la estrategia pretenda abordar los desafíos locales específicos que afecten directamente a las comunidades locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desde un punto de vista temático, dicho enfoque resulta adecuado para, por ejemplo, corregir la segregación socioespacial, facilitar el acceso a unos servicios públicos de calidad, mejorar la calidad de los espacios públicos, elevar el nivel educativo, combatir el desempleo, impulsar la inclusión social y mejorar la vitalidad de la economía. - Desde la perspectiva metodológica, facilita la colaboración con los agentes locales y el empoderamiento de estos (por ejemplo, ciudadanos y asociaciones locales) y la organización de la integración intersectorial, crea una masa crítica y genera el impulso necesario para llamar la atención de las partes interesadas y garantizar un legado duradero. 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Recomendaciones para la diagnosis	<p>Identificar la zona o zonas objetivo de acuerdo a indicadores territoriales a nivel de los barrios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para ello se pueden utilizar indicadores socioeconómicos compuestos que incluyan datos sobre el nivel educativo, el empleo o las condiciones de alojamiento. - También es útil disponer de datos con un alto nivel de detalle en las fases de seguimiento y evaluación. - Los datos cuantitativos deben complementarse con información cualitativa para conocer mejor el contexto local y la experiencia de los habitantes. - Los datos a nivel de barrio deben clasificarse y compararse con los de otras zonas y contextos más amplios (ciudad o región). 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Acceso a datos	<p>La clave de una adecuada delimitación es disponer de acceso a datos que permitan a las autoridades determinar los indicadores y criterios apropiados que se utilizarán para definir la zona. Resulta especialmente difícil obtener datos comparables y homogéneos de múltiples municipios cuando el área funcional se define de manera explícita o exclusiva en la estrategia. La capacidad de identificar los indicadores adecuados no solo es importante para delimitar el área funcional, sino también extremadamente pertinente para las fases de diseño y seguimiento de la estrategia. Las administraciones pueden recabar datos y armonizarlos mediante el establecimiento de asociaciones con universidades o centros de investigación locales.</p>	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible

CONSENSO

Validación política y/o administrativa del plan, estrategia	<p>"Una vez elaborada la Estrategia es necesario validarla con el mayor consenso posible para que tenga continuidad en el tiempo. Para ello es muy aconsejable haber mantenido reuniones con los diferentes grupos políticos a lo largo de las fases precedentes y haber intentado alcanzar el mayor acuerdo en las principales conclusiones del diagnóstico y en los objetivos generales, y en la medida de lo posible también en los objetivos más concretos y específicos. Idealmente debe validarse el documento mediante la aprobación en el máximo órgano municipal: el Pleno. En su defecto, al menos por alguna de las comisiones municipales existentes o por alguna creada ad hoc con participación de gestores políticos de diferentes áreas municipales (Urbanismo, Acción Social, Vivienda, Medio Ambiente, etc.).</p> <p>La ausencia de una validación política o al menos administrativa al máximo nivel posible complicaría el siguiente paso de la puesta en marcha e implementación de la Estrategia en el tiempo. Al no estar aún regulados este tipo de documentos, a diferencia de los de Planeamiento Urbanístico (Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, etc.) recogidos en la legislación sectorial correspondiente o los más recientes Planes de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) en desarrollo de una Estrategia estatal sobre el tema, al menos es aconsejable que obtengan algún tipo de reconocimiento político."</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Cooperación y coordinación de proyectos transversales desde las administraciones públicas	<p>Para que los procesos de transformación deriven hacia la mejora urbana, es necesario planificar las políticas locales desde sus fases iniciales con la concurrencia de los diferentes agentes implicados: administraciones, agentes locales, ciudadanía, redes sociales, etc. Asimismo, hay que coordinar las actuaciones a través de la cooperación entre los diferentes ámbitos sectoriales y mediante la concertación de actuaciones entre administraciones de distinto nivel.</p>	Ciudades en (re)Construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios (DIBA)

CONTEXTO NORMATIVO / INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Normativas urbanísticas para la regeneración	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevas Ordenanzas de Edificación o modificación de las existentes para facilitar actuaciones de rehabilitación. - Modificaciones puntuales del Plan General. - Delimitación de ámbitos de áreas de intervención por razones de falta generalizada de accesibilidad o de eficiencia energética, al amparo de la Legislación Estatal (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) o Leyes Autonómicas 3R 44 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Normativas de incentivos o fomento de algunas actuaciones	<p>Normativas de incentivos o fomento de algunas actuaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pueden proponerse Ordenanzas (de carácter más estable) o hacer Convocatorias anuales (más inestable) con criterios para la obtención de ayudas dirigidas al fomento o incentivo de las actuaciones. - Prever reducciones en tasas o impuestos locales (ICIO, IBI, etc) 45, para favorecer actividades o tipos de actuación en áreas concretas o para situaciones determinadas. - Equipos de apoyo y acompañamiento social y administrativo, bien de carácter o de carácter temporal situándolos lo más próximo posible a los lugares de las actuaciones. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Flexibilidad, tolerancias y ajustes razonables en la aplicación de la legislación	<p>Del modo en que hoy está planteada la aplicación de la reglamentación para las intervenciones sobre edificación existente, para la obtención de unos niveles de calidad similares a los de obra nueva, se hace inviable en muchos casos emprender obras de reforma o rehabilitación, y más aún sobre el conjunto del edificio. Con la extensión de los conceptos de flexibilidad, tolerancias y ajustes razonables en la aplicación de la legislación, sería previsible un mayor número de intervenciones.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Clarificar las posibles interpretaciones que se vienen realizando sobre lo que supone la aplicación del CTE en intervenciones de edificación existente. La aplicación se ha de facilitar, y debiera presentar similares resultados, independientemente del proyectista, o de los requerimientos de las diferentes administraciones. Esta acción se propone para transmitir, con el desarrollo de una documentación normativa actual y futura, cómo ha de interpretarse su aplicación para las intervenciones sobre edificación existente.</p> <p>También, que está justificado particularizar para cada edificio hasta donde sería viable aplicarla. En edificación existente, por lo general con menores prestaciones que las exigidas actualmente, es complicado intervenir dando el mismo tratamiento a sus elementos que a los de nueva construcción.</p> <p>De hecho, conforme se vienen incrementando las exigencias reglamentarias, se hace más complicado renovar el parque edificado y equiparlo con los estándares de calidad de hoy en día. Además, con el desarrollo normativo que aquí se plantea, los técnicos podrían basarse en casos modélicos, resueltos por la experiencia, y no se plantearían exigirles necesariamente niveles más propios de obra nueva. Tampoco pensarían en extender las intervenciones más allá de lo imprescindible, y más cuando debiera ser admisible exigir a los edificios mejoras en función de su capacidad de adaptación, a fin de que puedan seguir siendo ocupados.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Plantear una revisión de la reglamentación que, dependiendo del alcance de las actuaciones, permita realizar un mayor número de aproximaciones de adecuación a la normativa, sin que la reglamentación determine un nivel necesariamente equivalente al de obra nueva. Estudiar si para el caso de las edificaciones existentes sería posible aplicar parcialmente la reglamentación.</p> <p>En este sentido, se propone realizar un estudio dirigido a un mayor desarrollo de los documentos básicos con comentarios, en los que se precise más para cada una de las exigencias y su cumplimiento en caso de intervención en edificación existente. Es ahí donde puede ejemplificarse, con casos contrastados, cómo es viable abordar diferentes niveles de intervención. Todos los comentarios han de estar encaminados a cómo aproximarse al cumplimiento de las exigencias, pero no forzosamente alcanzando o superando el único nivel que hoy se considera básico para cualquier edificio independientemente de su año de construcción. También se ha de contemplar aquí situaciones en las que la intervención únicamente suponga realizar operaciones de limpieza, reparación, conservación o mantenimiento preventivo para alguno de los elementos o espacios sobre los que se va a actuar, sin tener que llegar a extender las actuaciones ineludiblemente.</p> <p>Del mismo modo, la elaboración de más documentos de apoyo, documentos reconocidos, o guías de buenas prácticas, posibilitaría difundir entre el sector y, en particular a los técnicos que aplican la normativa, que no todas las intervenciones pasarían necesariamente por exigir a cualquier edificio el mismo nivel de exigencia para cumplir con la reglamentación.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Fomentar la realización de un mayor número de intervenciones en edificios existentes para los que hoy no es viable intervenir, sin que necesariamente tenga que llegar a aplicarse la reglamentación en su conjunto. Podrían llegar a mejorarse sustancialmente sus condiciones de funcionalidad, habitabilidad o seguridad. Se obtendrían así otros niveles intermedios para la adecuación a la normativa, en la medida de sus posibilidades.</p> <p>Se trataría de impulsar que fueran aceptadas intervenciones en las que necesariamente no tuviera que aplicarse la totalidad de la reglamentación, y aquella parte que se aplicase permitiera obtener un nivel intermedio de prestación, equivalente al del edificio recién construido.</p> <p>Por ejemplo, en intervención de cubiertas de edificios existentes, permitir que se recuperen o mejoren las prestaciones para determinadas exigencias, como son la seguridad estructural y la salubridad. Estas intervenciones, que frecuentemente están resultando viables tanto técnica como económicamente, pueden dejar de serlo cuando se completara la intervención aplicando el resto exigencias. Plantear obras que necesariamente impliquen alcanzar las prestaciones que conllevan todos y cada uno de los documentos básicos, puede suponer no intervenir en elementos constructivos del edificio.</p> <p>Siendo así, surgiría un nuevo escenario en el que las exigencias se adoptarían en función de las posibilidades de los propietarios del edificio, y serían proporcionales al potencial de edificio y su capacidad de adaptación. Una vez valorados los resultados de proceder de este modo, podría normalizarse esta situación, y en su caso sería transferida a la reglamentación, modificando los propios Documentos Básicos, e incluso la parte I del CTE.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Adaptación del planeamiento a las necesidades	Establecimiento de planes a distintas escalas y plazos, además de la adaptación del planeamiento y de las políticas públicas a las distintas necesidades de regeneración que sufren los entornos urbanos. Un establecimiento de planes que deben conformarse persiguiendo el consenso político para asegurar su permanencia en el tiempo.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Ajustes en normativa medioambiental y tecnologías emergentes	<p>La puesta en marcha de actuaciones innovadoras en materia medioambiental choca a menudo con un marco normativo creado con anterioridad a que este tipo de medidas entrasen en la agenda pública. Es imprescindible, pues, una visión ambiciosa en normativas medioambientales para alcanzar estándares superiores que ahora no se exigen por ley.</p> <p>Se propone la elaboración de sandbox regulatorios para la actualización del marco normativo, que permitan implementar medidas de sostenibilidad no contempladas en el actual marco, teniendo siempre presentes la búsqueda de la resiliencia y la previsión de implantación a futuro de tecnologías emergentes.</p>	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Estructura de la colaboración público-privada	Es preciso implementar soluciones legislativas ad hoc para este tipo de proyectos o desarrollar las opciones que actualmente existen en la normativa general, como es la posibilidad de la firma de convenios de colaboración entre las administraciones públicas y los particulares.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Instrumentos normativos	<ul style="list-style-type: none"> - Modificación de ordenanzas: ayudas directas (redacción de ordenanza, bases de ayudas, etc.) o indirectas: exenciones fiscales locales: IBI, ICIO, etc. - Propuestas de modificación de alguna otra normativa local o autonómica que elimine barreras o facilite la consecución de los objetivos. 	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE

MODELO DE GESTIÓN

Estrategías locales de rehabilitación	Potenciación, reorientación o creación de las estructuras administrativas necesarias para la puesta en marcha de las Estrategias/Planes autonómicos y de los Planes de Rehabilitación a escala local.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
Estrategías locales de rehabilitación	Crear estructuras tipo Oficinas de Rehabilitación/Ventanillas Únicas para planificar, impulsar, gestionar, y poner en marcha las actuaciones. En las ciudades hay que crear Oficinas en los barrios a rehabilitar, y, para los pequeños municipios articular una red a escala territorial (oficinas comarcales, como en la Comunidad Foral de Navarra). Debería financiarse su creación y mantenimiento en el tiempo, así como los equipos de gestión, acompañamiento social y administrativo.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
Gobernanza	<p>Se debe generar una estructura de gobernanza, implicación, concienciación y negociación entre distintos sectores urbanos que permita el correcto desarrollo de los procesos de transformación urbana de manera participada y colaborativa, al tiempo que genera los canales de intercambio entre técnicos y agentes sociales y económicos. La colaboración se materializa en diversos tipos de acciones y mecanismos, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de grupos y espacios para el seguimiento continuo del proceso, que aglutinan los perfiles técnicos y ciudadanos más implicados durante la planificación e implementación de la estrategia. - Acciones y espacios participativos puntuales, como talleres de trabajo, sesiones participativas, entrevistas, acciones en el espacio público y otras dinámicas, que se implementan durante las fases de diagnóstico y de definición de propuestas. - Espacios de recogida de información como cuestionarios, encuestas y formularios que permiten extraer información sobre aspectos concretos con perfiles de población específicos y generalistas. - Actividades lúdicas y de sensibilización: talleres, charlas, asambleas, reuniones, juegos, etc., que permiten realizar labores de concienciación sobre aspectos necesarios en el proyecto. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Instrumentos de gestión	<p>Instrumentos de gestión (art. 9 TRLSRU 7/2015 + componente 2 del Plan de Recuperación).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pública: Expropiación. - Colaboración Público- privada: Concesión administrativa de las Oficinas de rehabilitación a una entidad mercantil privada (previsión de la componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia). / Convenios de colaboración. - Privada: Delimitación en el planeamiento general del ámbito de la actuación, vinculado al deber de conservación conforme a la Ley de Suelo estatal. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Instrumentos de gobernanza	<p>Instrumentos de gobernanza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un mapa de agentes e identificación de estructuras y procesos existentes (y antecedentes). - Qué órganos políticos van a responsabilizarse del seguimiento e impulso. - Establecer qué áreas administrativas intervienen, y de qué manera. Si se establecen nuevos órganos de gestión: centralizados, territorializados, sectoriales, etc. - Mesas de participación con agentes externos y profesionales del sector que interactúen con el resto de los instrumentos de gobernanza previstos. - Mesas de rehabilitación: órgano del seguimiento y evaluación. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Colaboración: Despliegue del plan de acción/ prioridades y modelo de gobernanza	<p>Puesta en marcha del modelo de gobernanza previsto en la Estrategia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación del Comité de pilotaje político y aprobación o refrendo al Plan de Acción y del modelo de gobernanza de la Estrategia. - Creación del Comité de pilotaje técnico con las áreas municipales de trabajo y aprobación o refrendo del modelo de gobernanza. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Sistema de gobernanza multinivel	<p>Establecer un sistema de gobernanza multinivel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las partes interesadas a nivel local deben involucrarse de forma que se sientan más afectadas por las intervenciones y puedan desarrollar un sentimiento de apropiación con respecto al proyecto, garantizando que este tenga efectos duraderos. - Deben tenerse en cuenta las diferentes responsabilidades de desarrollo y gestión de servicios públicos. - Los agentes a nivel regional pueden ayudar a integrar los programas en un marco estratégico más amplio, aplicar sistemas de seguimiento y evaluación más eficaces y apoyar el desarrollo de la estrategia y la planificación a largo plazo. - Los consejos de administración conjuntos o los órganos de gestión intermedios pueden ayudar a garantizar la coordinación entre los diferentes niveles. 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Despliegue de los instrumentos de gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Creación de órganos de gestión centralizados: Oficina Técnica de la Estrategia - Creación de órganos de gestión territorializados: Oficinas fijas o móviles (un día o dos en cada barrio) en las áreas de actuación preferente: Puesta en marcha de una Oficina de Rehabilitación / Barrio para garantizar la presencia y cercanía que permita una comunicación constante y fluida con los residentes y un correcto despliegue de los proyectos. - Implantación de un modelo de gestión en un área o conjunto urbano homogéneo concreto cuyos pasos o hitos podemos recoger a continuación, a partir de la experiencia en Zaragoza - Otros órganos de gestión temáticos: Plan de lucha contra la pobreza energética, o para la reactivación económica y comercial de las áreas de actuación. Plan de empleo vinculado a la rehabilitación, etc. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

PLANIFICACIÓN / DISEÑO DE ESTRATEGIA

Estrategias locales de rehabilitación	Desarrollo de Planes de Rehabilitación a escala local, o supralocal, como requisito exigible a medio plazo, para poder acceder a la financiación de ámbito estatal o autonómico.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
---------------------------------------	--	---

Estrategias locales de rehabilitación	Desarrollo de Planes de Rehabilitación a escala local, o supralocal, como requisito exigible a medio plazo, para poder acceder a la financiación de ámbito estatal o autonómico	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
---------------------------------------	---	---

FINANCIACIÓN Y MAPEADO DE RECURSOS

Escenarios de ámbitos de actuación en relación a la financiación	<p>a. Ámbitos vulnerables: Aquellos ámbitos territoriales con un alto nivel de vulnerabilidad. En estos la implicación de las administraciones públicas deber ser total, alcanzado desde la concesión de subvenciones, la financiación, la gestión y la ejecución de las actuaciones. Se trata pues de actuaciones integrales tanto desde el punto de vista de actuaciones en los edificios como desde la gestión de la rehabilitación. Este supuesto debería tratarse como una actuación urbanística mediante el sistema de gestión por cooperación.</p> <p>b. En el resto de ámbitos: fórmulas que permitan hacer frente a costes asumibles por parte de los propietarios individuales. En base al nivel de ingresos de los hogares españoles podría tomarse como base unos costes mensuales de 60/70€, que podrían ser asumidos por la inmensa mayoría de propietarios. En este punto no se debe olvidar que, al igual que en la sociedad, en las comunidades de propietarios puede haber casos de hogares que estén en una situación económica que implique un mayor esfuerzo de las administraciones públicas. Para ello posteriormente se analizará las posibilidades de establecer esta financiación mediante créditos públicos, privados, fondos de garantía y ayudas sociales retornables.</p> <p>c. Fomento innovaciones: Sin perjuicio de lo expuesto en los dos apartados anteriores, no debe descartarse la posibilidad de mantener subvenciones para actuaciones muy concretas y universales para determinadas actuaciones no incluidas en los apartados anteriores que realmente impliquen la aplicación de medidas innovadoras en los edificios.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Créditos para el fomento de la rehabilitación	<p>Si se trata de actuaciones en ámbitos no identificados como vulnerables y se trata de actuaciones en edificios aislados el instrumento necesariamente debe ser un crédito. Este crédito debería cumplir algunos requisitos básicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Período de amortización: No inferior a 15 años. 2) Interés: No debería ser un interés de un crédito al consumo y ser cercano al interés de una hipoteca. 3) Garantía: En ningún caso debería ser hipotecaria ni solidaria. No debería exigirse aval. Si debería garantizarse un máximo de morosidad en la comunidad. 	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación pública directa para actuaciones de rehabilitación. Sistema de gestión urbanística	<p>En entornos vulnerables la financiación debe ser garantizada por las administraciones públicas. En este sentido se propone una actuación urbanística asimilable al sistema de gestión por cooperación en que más allá de liderar las actuaciones, acompañar en la gestión y ejecutarlas, la administración local actuante financie las actuaciones mediante el pago de cuotas urbanísticas equiparables al sistema de cargas en un sistema de gestión urbanístico de cooperación.</p> <p>En estos casos la dificultad para las actuantes más allá de la dificultad de planificación, es la falta de recursos económicos para financiar la operación y sus costes de gestión, por lo que podría proponerse en el marco del Plan Vivienda financiación específica para estas administraciones que incluyan la financiación, las subvenciones y los gastos de gestión.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Financiación indirecta: Medidas fiscales (IRPF)	<p>"a. Subvenciones: Las subvenciones en ámbitos vulnerables van dirigidas a personas con pocos ingresos familiares y a menudo con otro tipo de ayudas sociales sometidas a unos ingresos máximos. En el caso deseable de que se realicen actuaciones integrales la cantidad de la subvención a menudo puede suponer un ingreso puntual que impacta en la declaración del IRPF cuyas consecuencias pueden influir en las ayudas en el siguiente ejercicio económico que perciba esa persona, pudiendo perder esa ayuda recurrente. Evidentemente ese un impacto que supone un obstáculo importante para acometer estas actuaciones. En el caso de ámbitos vulnerables deberían estar exentas estas subvenciones siempre que las ayudas recibidas lo sean para actuaciones integrales con criterios de eficiencia energética.</p> <p>b. Créditos: Para fomentar estas actuaciones podría recuperarse la desgravación de actuaciones de rehabilitación financiadas con créditos de modo similar —y con gran éxito— a las desgravaciones por compra de vivienda habitual. Seguramente estas desgravaciones supondrían un impulso muy importante para el sector de la rehabilitación.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación indirecta: Medidas fiscales (IVA)	<p>Si bien en algunos casos ya es aplicable un IVA reducido, podría haber una regulación mucho más clara en que se pudiera aplicar un IVA reducido a actuaciones de rehabilitación "protegidas". En el caso de actuaciones a iniciativa pública la situación es mucho más gravosa: en este caso aun tratándose de actuaciones que en caso de ser realizadas por las propias comunidades les correspondería un IVA reducido, al intervenir una administración pública como actuante inmediatamente el IVA pasa a ser del 21%. Ello supone que la simple intervención de una administración pública para impulsar la rehabilitación en un entorno vulnerable supone un sobrecoste para los propietarios. Ello a menudo supone perder los ahorros producidos por actuaciones de escala y la incongruencia de un IVA superior por la simple intervención de una administración pública. Podría en este sentido modificarse la ley que regula el IVA y la ley de contratos del sector público para evitar este efecto negativo.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación pública directa retornable	<p>Aplicar ayudas retornables a propietarios individuales tanto en caso de ámbitos vulnerables como en el caso de edificios que hayan accedido a financiación.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Financiación pública que incluye la gestión, mediación y redacción de los proyectos	Impulsar las actuaciones urbanísticas edificatorias mediante ayudas a las administraciones actuantes a la gestión, mediación, redacción de proyectos y con una previsión temporal no inferior a seis años.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Fondo de garantía	Impulsar la creación de un fondo de garantía para favorecer la financiación privada a la rehabilitación.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Instrumentos económicos	<p>Los diversos ejes de actuación, medidas y proyectos deben presupuestarse en la medida de lo posible y prever el origen de los recursos económicos necesarios de las diversas fuentes existentes, así como su temporalización en las diversas etapas previstas para el desarrollo de la Estrategia. Los recursos económicos van a provenir de recursos propios municipales, ayudas europeas, estatales o autonómicas, financiación privada, préstamos, contribuciones especiales, etc. Y a tener en cuenta las desgravaciones fiscales, recientemente reguladas en el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre⁴², de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.</p> <p>La Estrategia debe estudiar todas las fuentes de financiación posibles (públicas, privadas y mixtas):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programas de la unión europea en apoyo de la mejora de la eficiencia energética y la rehabilitación edificatoria: Financiación indirecta a través de la política de cohesión comunitaria (Fondos FEDER), Financiación comunitaria de acceso directo para los Municipios (EEEF, Programa Horizon, etc), otros instrumentos de apoyo y asistencia técnica a disposición de los Entes Locales (Pacto de Alcaldes, European Local ENergy Assistance). - Subvenciones y financiación otorgadas por la administración general del estado (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Programa de ayudas para la Rehabilitación Energética de edificios existentes del sector residencial (PREE y PREE 5000 –para municipios de menos de 5.000 habitantes–), Líneas promovidas por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) u otras - Subvenciones y financiación otorgadas por las administraciones de las comunidades autónomas (Planes Autonómicos de Vivienda y Rehabilitación). - Otras medidas de financiación novedosas: como las iniciativas que han surgido recientemente para complementar la clásica financiación de la rehabilitación mediante subvenciones a fondo perdido con otros mecanismos innovadores como los Fondos de Garantías (Extremadura, País Vasco) o las líneas de préstamos del Institut Català de Finances (ICF) y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) o los Préstamos subvencionados para rehabilitación del Instituto Galego da Vivenda e Solo. Es muy expresivo de las diferentes fuentes posibles de financiación el siguiente diagrama recogido en la ERESEE 2020 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Subvenciones	<p>a. En ámbitos vulnerables: Podrían concederse subvenciones en función de las condiciones de los propietarios o de los usos de las viviendas. Asimismo, debería contemplarse la posibilidad de ayudas retornables del 100% vinculando el retorno de la subvención a la transmisión de la vivienda, garantizando su retorno mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. Para garantizar la ejecución de estas actuaciones debería existir una planificación previa de las actuaciones junto a un claro compromiso municipal o de un ente gestor para liderar estas actuaciones. Sobre este punto hay que contar que para ejecutar este tipo de actuaciones es preciso unos gastos de gestión muy importantes. Es por ello que estas subvenciones deberían de ir acompañadas de ayudas a la gestión. A título orientativo podría establecerse un gasto de gestión del 15% del presupuesto de obras.</p> <p>b. Para el fomento de actuaciones innovadoras. Estas subvenciones deberían imitarse a actuaciones muy concretas para determinadas actuaciones no incluidas en normas técnicas y que no sean obligatorias para edificios de obra nueva</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Flexibilizar la financiación	Flexibilizar la financiación e informar sobre los diferentes tipos de instrumentos (subvenciones, y préstamos, etc.), de acuerdo con las medidas y mecanismos habilitados para poder disponer un sistema de intervención económicamente sostenible así como de proyecciones de costes, líneas de ingresos, impactos fiscales y beneficios directos e indirectos	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Instrumentos económicos	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación a los presupuestos anuales o plurianuales de ayudas o incentivos locales directos o indirectos. - Aplicación de los planes de ayudas o incentivos estatales, autonómicos (planes de vivienda y rehabilitación, Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – componente 2–, programa de mejora de la eficiencia energética: PREE general o el PREE 5.000 destinado a municipios de menos de 5.000 habitantes, energías renovables, ayudas al comercio local, etc.). - Posibles Convenios, declaración de ARRUs, Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), etc. - Apoyo económico a las Oficinas de Rehabilitación - Aplicación de ayudas directas o incentivos estatales. - Posibles ayudas europeas, convocatorias vigentes, etc." 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

DISEÑO DE ACCIONES Y OBJETIVOS

Definición y cuantificación de objetivos: generales y específicos	<p>Es necesario establecer una hoja de ruta para el municipio que esté alineada con los objetivos generales a nivel europeo, estatal y en su caso a nivel autonómico, en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana de sus áreas consolidadas, a partir de las necesidades detectadas. Esta hoja de ruta contendrá Líneas o Ejes de Actuación Estratégica y programas, proyectos y medidas concretas para evitar el progresivo deterioro y mejorar la habitabilidad a escala de edificio, vivienda y de entorno urbano próximo, incluyendo su priorización y programación temporal, así como un sistema de revisión y evaluación.</p> <p>Asimismo, es recomendable que establezca objetivos específicos cuantitativos que puedan medirse mediante indicadores que reflejen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vulnerabilidad residencial - La vulnerabilidad social - Los posibles impactos económicos - Los posibles impactos medioambientales <p>Estos mismos indicadores se utilizarán en la última fase de la Estrategia para medir y evaluar los progresos conseguidos tras la puesta en marcha de esta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivos de la estrategia = Objetivos generales + Objetivos específicos + Objetivos transversales <p>Los OBJETIVOS GENERALES de la estrategia deben estar alineados con los objetivos estratégicos europeos, españoles, autonómicos y comunes a otros municipios en materia de descarbonización, accesibilidad, dinamización del empleo, inclusión social, etc</p> <p>Los OBJETIVOS ESPECÍFICOS están ligados directamente a los resultados de la Fase de diagnóstico y se suman a los establecidos como objetivos generales.</p> <p>Los OBJETIVOS TERRITORIALES pueden referirse a una o varias áreas detectadas en la fase de diagnóstico con mayores síntomas de declive en las que haga falta un esfuerzo mayor o prioritario.</p> <p>Los OBJETIVOS HORIZONTALES Y TRANSVERSALES deben atravesar al conjunto de los anteriores y a las diferentes fases del proceso</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Planificación temporal de las actuaciones	<p>Se debe establecer un cronograma lo más detallado posible de las medidas y acciones o proyectos concretos para alcanzar la consecución de los objetivos generales y específicos fijados. Todos los objetivos (los generales y específicos del municipio o de áreas concretas) se fijarán por etapas del tipo: corto, medio, largo plazo, o por años: 3-5-8, teniendo en cuenta objetivos estatales o autonómicos relacionados (2030-2050, etc.).</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

<p>Coordinación de grandes infraestructuras</p>	<p>Los proyectos de costura urbana en suelo no consolidado presentan una complejidad añadida por la necesidad de implementar grandes infraestructuras urbanas, lo que hace fundamental una colaboración total entre los agentes intervinientes. Esto implica una coordinación público-privada, en el caso del modelo de compensación, y entre las diferentes Administraciones implicadas en el proyecto.</p> <p>Para hacer efectiva la coordinación, se han de crear nuevos mecanismos jurídicos que vinculen a las distintas Administraciones Públicas entre sí y con los agentes privados para la coordinación y ejecución de las infraestructuras durante todo el tiempo que sea necesario hasta su conclusión. Mediante estos mecanismos, se debería asegurar, al menos, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo respecto a los niveles de definición y formas de compartir la información. • Detección inicial de las interferencias entre las tareas de los distintos agentes intervinientes. • Calendario de actuaciones aprobado por todas las partes, con compromisos vinculantes para las partes. • Compromiso presupuestario anual de cada una de las Administraciones y sujetos privados idealmente desglosando por separado el gasto en proyectos y el gasto en ejecución de obras. • Establecer formas de control y seguimiento técnico y económico del Acuerdo. 	<p>Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE</p>
<p>Delimitación de ámbitos</p>	<p>Delimitación de ámbitos para concentrar los recursos económicos (subvenciones, desgravaciones fiscales, de tasas, etc.) y de gestión (oficinas, ventanillas únicas, etc., que faciliten el acompañamiento social y administrativo a los propietarios y usuarios de la zona) que exigirán instrumentos de fomento e incentivos. Se pueden identificar dentro de este apartado las siguientes áreas:</p> <p>2.a De rehabilitación Continuas o discontinuas Los problemas están exclusivamente vinculados al deterioro residencial y no hay degradación o carencias en el espacio público.</p> <p>2.b De regeneración urbana (espacio público, equipamiento, actividad terciaria, etc.) Las carencias, además de afectar a la edificación residencial, también afectan a la calidad del espacio público o a la inexistencia de equipamientos básicos accesibles: salud, educación, cultura, deportivos, etc.</p> <p>2.c De renovación urbana (predominio de la sustitución o nueva construcción) Predomina la existencia de solares vacíos y/o edificación ruinoso cuya rehabilitación no resulte viable técnica o económicamente.</p> <p>2.d Mixtas Incluyen varias de las áreas enumeradas o todas ellas como son las Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRUs) establecidas en los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación recientes, o los más novedosos Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) delimitados a propuesta de los Ayuntamientos y aprobados por las CCAA.</p>	<p>Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana</p>

EJECUCIÓN/IMPLEMENTACIÓN

Tramitación del plan	<p>En cuanto al diseño del procedimiento de tramitación del plan, no existe regulación legal en este aspecto, pudiéndose aplicar por analogía, el procedimiento de aprobación de las ordenanzas locales del artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen local (Ley 847/1985), garantizando que en el trámite de información pública se dé cumplimiento a los criterios de actuación contemplados en el artículo 16.1 de la Ley 27/2006 (Ley 7386/2006), a saber: poner en conocimiento de los ciudadanos el documento en tramitación, a través de medios de información al público complementarios a las publicaciones oficiales.</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Difusión	<p>Una vez refrendado el compromiso político con la Estrategia, es necesario iniciar el proceso de difusión con los contenidos esenciales de la misma (objetivos prioritarios, áreas de actuación preferentes, instrumentos de financiación, fases previstas) a los diferentes agentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Difusión interna a los órganos municipales: grupos políticos y responsables técnicos de las áreas implicadas. - Difusión a sectores de población y agentes más implicados (entidades profesionales, ciudadanas, etc.) que hubiesen participado en anteriores fases del proceso (diagnóstico y diseño) a través de reuniones o eventos. - Evento público de lanzamiento. - Difusión general a través de los medios de comunicación tanto analógicos (periódicos y radios locales, buzoneo de un tríptico resumen, etc.) como digitales (web, redes sociales, etc.). 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

SUPERVISIÓN Y EVALUACIÓN

Participación: Seguimiento y evaluación del plan	Creación del Comité de Seguimiento y Evaluación con personas del organigrama municipal y otros agentes externos.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Indicadores de proceso	Es imprescindible que las Estrategias incorporen un sistema de indicadores de resultado, de seguimiento y de evaluación de las actuaciones (indicadores de proceso) que permitan el análisis de datos y contribuyan a crear una cultura de la evaluación de las políticas públicas en materia de fomento de la rehabilitación, reseñando con la información obtenida, los resultados reales conseguidos y su contraste con los objetivos iniciales, de forma que se puedan tomar las medidas correctoras apropiadas cuando la ejecución de las propuestas y acciones se desvíen significativamente de su planificación. Cabe señalar que el seguimiento y evaluación de la Estrategia debe, en mayor o menor medida (dependiendo de los objetivos concretos de esta), estar relacionado con el diagnóstico, los indicadores definidos en esa primera fase y los objetivos de la Estrategia. De esta forma el seguimiento de los avances y la mejora de la ciudad se visualiza de manera fácil permitiendo un proceso de mejora continua. El análisis de la evolución de los indicadores permite detectar cambios en el contexto, errores en las previsiones, etc. Con ello, se podrán orientar, en el futuro, las políticas para que puedan mejorar su eficacia y eficiencia.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Marcos normativos de evaluación	Establecer también marcos normativos de evaluación que permitan establecer objetivamente el éxito o fracaso de una actuación.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Resumen de las informaciones y cuadros sintéticos de resultados	El proceso de evaluación se realizaría en base a Informes que se irían elaborando con carácter anual, intermedio y final. Los Informes anuales proporcionarían la información precisa sobre el avance en la ejecución de las actuaciones implementadas y progresivamente de los resultados alcanzados y recogerán la información sobre los indicadores de seguimiento en el modo (tabla) descrito con anterioridad.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Certificaciones de sostenibilidad	<p>Modelo predefinido que permite evaluar un determinado entorno urbano situado en cualquier ciudad, de modo que los resultados pueden ser comparados entre las distintas ciudades o entornos evaluados. Es por tanto una certificación a nivel internacional. Se han elaborado desde organismos o grupos cerrados de expertos en la materia y desde un punto de vista de aplicación objetiva y estandarizada, es decir, no existe una flexibilidad a la hora de evaluar, sino que hay que utilizar la herramienta tal y como se ha diseñado, de modo que pueda aportar veracidad a los resultados y a la comparativa de éstos con otros resultados de otros entornos urbanos. Por otro lado, la certificación ayuda a reconocer prácticas innovadoras y con soluciones óptimas, comparables entre sí gracias a la estandarización de la herramienta. Sin olvidar que la realidad es mucho más compleja, este sistema que permite la comparación puede no ser conveniente en entornos que requieran de cierta flexibilidad en el proceso de análisis, diagnóstico o diseño, dadas sus características particulares. Las certificaciones garantizan la objetividad de la evaluación y aportan información mesurada sobre el impacto producido en el medio, pero también limitan la intervención de otros agentes que no sean técnicos.</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
-----------------------------------	---	--

GESTIÓN DE ACTIVOS

Diseñar opciones eficaces de mejora del crédito e instrumentos de reducción del riesgo con mejoras crediticias y garantías (como la primera pérdida) ya que los proyectos urbanos suelen considerarse demasiado arriesgados.

Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE