

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN EUROPA

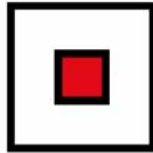


Octubre 2010

Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos
Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua

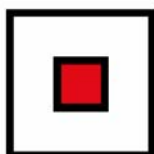
Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz





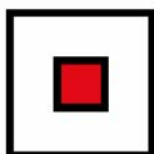
ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. PANORÁMICA GENERAL DE LA REHABILITACION Y DE LA REGENERACION URBANA EN EUROPA	7
2.1. El sector de la construcción y la rehabilitación	7
2.2. La rehabilitación del parque residencial existente.....	10
2.2.1. El concepto de la rehabilitación	10
2.2.2. Marco competencial y normativo	14
2.2.3. Las ayudas a la Rehabilitación.....	20
2.3. La Regeneración Urbana Integrada	31
2.3.1. El concepto de Regeneración Urbana.....	31
2.3.2. Marco competencial y aspectos operativos	34
2.3.3. Los programas de regeneración urbana	36
3. ANÁLISIS DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN PAÍSES EUROPEOS SELECCIONADOS	42
3.1. Introducción.....	42
3.2. Alemania	42
3.2.1. El sector de la construcción y la rehabilitación	42
3.2.2. La rehabilitación de viviendas y edificios	45
3.2.3. La regeneración urbana	50
3.3. Italia.....	60
3.3.1. El sector de la construcción y la rehabilitación	60
3.3.2. La rehabilitación de viviendas y edificios	61
3.3.3. La regeneración urbana	63
3.4. Reino Unido	69
3.4.1. El sector de la construcción y la rehabilitación	69
3.4.2. La rehabilitación de viviendas y edificios	70
3.4.3. La regeneración urbana	72
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES	77



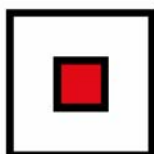
ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 2.1. Principales indicadores del sector de la construcción en los países europeos.....	7
Cuadro 2.2. Niveles de la administración pública con competencias en materia de rehabilitación en los países de la UE-27	15
Cuadro 2.3. La normativa de Rehabilitación en los países de la UE-27	16
Cuadro 2.4. Aspectos de la normativa sobre Rehabilitación contemplados en los países de la UE-27.....	19
Cuadro 2.5. Ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas en los países de la UE-27	22
Cuadro 2.6. Ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas concedidas según nivel administrativo en los países de la UE-27	23
Cuadro 2.7. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en la UE-27.....	26
Cuadro 2.8. Nivel administrativo de las ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en la UE-27	27
Cuadro 2.9. Ayudas públicas a la adaptación de las viviendas y/o edificios a colectivos específicos en la UE-27	29
Cuadro 2.10. Otras medidas de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios en la UE-27	31
Cuadro 2.11. Importancia de la Regeneración Urbana Integrada en los países de la UE-27	33
Cuadro 2.12. Financiación de la regeneración urbana en la UE-27	36
Cuadro 2.13. Principales efectos de la regeneración urbana señalados por los países europeos.....	40
Cuadro 3.1. Evolución de los principales indicadores sobre el peso de la construcción y la regeneración urbana en Alemania	43
Cuadro 3.2. Previsiones de población en Alemania, 2001-2050.....	44
Cuadro 3.3. Principales ayudas públicas y beneficios fiscales a la rehabilitación en Alemania.....	46
Cuadro 3.4. Viviendas rehabilitadas por el “Programa de Rehabilitación de edificios CO2” en Alemania	47
Cuadro 3.5. Síntesis de los aspectos que aborda la rehabilitación en Alemania.....	49
Cuadro 3.6. Las medidas de renovación urbana, artículo 136 del Código Federal de Construcción alemán.....	52
Cuadro 3.7. Principales programas de regeneración urbana de Alemania	55
Cuadro 3.8. Evolución de los principales indicadores del sector de la construcción y la regeneración urbana en Italia.....	60
Cuadro 3.9. Síntesis de los aspectos que aborda la rehabilitación en Italia	63
Cuadro 3.10. Principales programas de regeneración urbana de Italia	68
Cuadro 3.11. Principales programas de regeneración urbana del Reino Unido	75



ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1	Distribución de la actividad del sector de la construcción en Europa, 2009 8
Gráfico 2.2	Actuaciones de mejora asociadas a la rehabilitación de viviendas en la UE-27 10
Gráfico 2.3	Conjunto de actuaciones asociadas a la rehabilitación de edificios en la UE-27 11
Gráfico 2.4	Conjunto de actuaciones asociadas a la rehabilitación de áreas urbanas en la UE-27 13
Gráfico 2.5	Niveles de la administración pública con competencias en materia de rehabilitación en la UE-27 14
Gráfico 2.6	Objeto de la normativa sobre rehabilitación del parque residencial existente en la UE-27 17
Gráfico 2.7	Aspectos de la normativa sobre rehabilitación en la UE-27 18
Gráfico 2.8	Las ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas según nivel administrativo en la UE-27 24
Gráfico 2.9	Las ayudas públicas a la rehabilitación de edificios según nivel administrativo en la UE-27 28
Gráfico 2.10	Prácticas relacionadas comúnmente con la regeneración urbana en los países europeos 32
Gráfico 2.11	Principales problemas que inducen la puesta en marcha de los procesos de regeneración urbana en los países europeos 34
Gráfico 2.12	Objetivos de los programas operativos de regeneración urbana en los países europeos 37
Gráfico 2.13	Principales actuaciones de regeneración urbana financiadas en los países europeos 38
Gráfico 2.14	La participación ciudadana en las actuaciones de regeneración urbana en los países europeos 39
Gráfico 2.15	Principales efectos de la regeneración urbana señalados por los países europeos 41
Gráfico 3.1	Evolución del % del PIB que representa el sector de la construcción en Alemania, 2004-2008 44
Gráfico 3.2	Evolución del número de viviendas nuevas construidas en el Reino Unido, 2004-2008 69

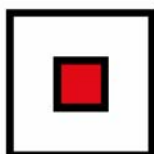


1. INTRODUCCIÓN

La rehabilitación y la regeneración urbana están llamadas a desempeñar un papel fundamental en las políticas de vivienda en los próximos años, como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población. Frente a la apuesta exclusiva por los nuevos desarrollos residenciales, la renovación urbana supone un menor consumo de recursos económicos y naturales y un mejor aprovechamiento del parque de viviendas existente. Tiene además una repercusión directa en la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la calidad de vida de los habitantes de las áreas y barrios afectados, que se encuentran a veces por debajo de los estándares urbanísticos mínimos aceptables.

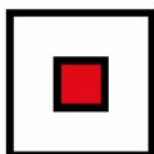
En ese contexto, el objetivo del presente documento es ofrecer una visión general sobre las actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbana en Europa y tratar de indagar específicamente en algunos países europeos concretos con una actividad relevante al respecto, habiéndose seleccionado para la presente edición los casos de Alemania, Italia y Reino Unido.

Con ese objetivo, tras esta breve introducción, el segundo capítulo expone una panorámica general de la actividad de rehabilitación y de la regeneración urbana en Europa. Por un lado se presentan algunas grandes cifras sobre el sector de la construcción en los países europeos y la importancia de la actividad rehabilitadora en los mismos. Por su parte, se analiza el concepto de rehabilitación existente en los 27 países miembros de la Unión Europea, así como el marco conceptual y normativo en el que se desarrollan las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios en Europa. Asimismo, se ofrece una visión general sobre el concepto de Regeneración Urbana Integrada en los países europeos y el marco competencial y operativo en los que se desarrollan los programas de intervención en materia de regeneración urbana.



El tercer capítulo se centra en un análisis de la rehabilitación y regeneración urbana en los tres países europeos elegidos: Alemania, Italia y Reino Unido. Para cada país se inicia el apartado con algunos datos cuantitativos del sector de la construcción y de la rehabilitación. Posteriormente se analiza la política de rehabilitación de viviendas y edificios desarrollada en el país y se exponen las principales ayudas existentes. Finalmente, se realiza una descripción de la regeneración urbana integrada y de los principales programas operativos desarrollados en el país.

Desde el punto de vista metodológico, cabe mencionar que el documento se ha basado en una revisión documental realizada sobre la materia. En particular, una amplia parte de la información recogida en el informe procede de dos documentos extensos elaborados por encargo de la Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas del Ministerio de Vivienda de España para el XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda de la Unión Europea que tuvo lugar el 21 de junio de 2010 en Toledo, titulados la Rehabilitación del parque residencial existente y la Regeneración Urbana Integrada en Europa. Adicionalmente, la información se ha completado con búsquedas directas de documentación en los países específicamente investigados.



2. PANORÁMICA GENERAL DE LA REHABILITACION Y DE LA REGENERACION URBANA EN EUROPA

2.1. El sector de la construcción y la rehabilitación

El sector de la construcción en Europa representa en 2009 el 9,9% del Producto Interior Bruto con una cifra global de 1.173 billones de euros de producción, siendo Alemania, España y Francia los países que ocupan las principales posiciones.

En términos de empleo, el sector ocupa al 7,1% del empleo total con una cifra global de 15 millones de trabajadores en el conjunto de los países europeos. Se estima que el sector cuenta con unas 3.157.000 empresas.

Cuadro 2.1. Principales indicadores del sector de la construcción en los países europeos

	Producción (billones de euros)	Empleo (miles de personas)	Empresas (miles de empresas)
Alemania	245	2.200	330
España	163	1.784	557
Francia	161	1.770	326
Italia	144	1.904	590
Reino Unido	120	1.977	209
Países Bajos	60	461	109
Bélgica	35	256	71
Austria	30	264	26
Dinamarca	28	151	33
Finlandia	25	180	32
Suecia	23	293	77
República Checa	21	404	180
Irlanda	20	190	10
Polonia	19	695	160
Portugal	18	506	64
Grecia	13	300	115
Rumanía	12	382	25
Bulgaria	7	278	20
República Eslovaca	6	184	91
Hungría	5	241	97
Luxemburgo	4	38	2
Eslovenia	3	86	15
Chipre	3	43	3
Letonia	3	86	3
Lituania	2	130	3
Estonia	2	59	4
Malta	0,4	12	5
Total	1.173	14.874	3.157

Fuente: "Construction in Europe 2009", FIEC, 2010.

Dentro del propio sector de la construcción, cabe reseñar que la actividad de rehabilitación supone el 29%, proporción inferior a la edificación no residencial (31%), y superior a la obra civil (22%) y la obra de vivienda nueva (18%).

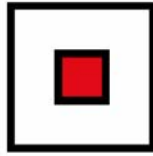
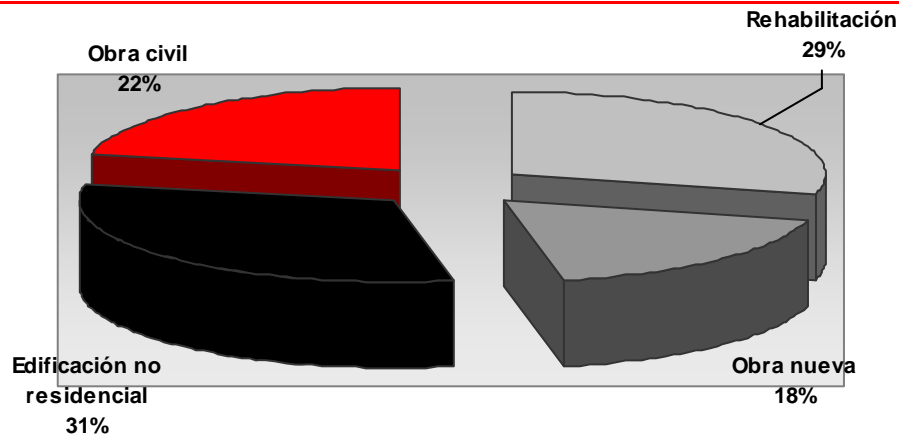


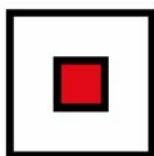
Gráfico 2.1 Distribución de la actividad del sector de la construcción en Europa, 2009



Fuente: Elaboración propia. "Construction in Europe 2009", FIEC, Federación de la Industria de la Construcción Europea, 2010.

Con carácter general es de reseñar que el sector de la rehabilitación tiene expectativas de beneficiarse de las medidas tanto de la Comunidad Europea como a nivel nacional dirigidas a fomentar la renovación y la modernización del parque de vivienda y la regeneración urbana. Además de los objetivos puramente residenciales, urbanísticos, medioambientales o sociales, la actividad del sector se ha configurado en los últimos tiempos como una de las vías para compensar la contracción del segmento de obra nueva y así contribuir a la recuperación económica y del empleo, a través del apoyo a unas actividades que además requieren de mucha mano de obra.

Frente a la dependencia de la actividad de nueva construcción residencial de la coyuntura y los ciclos económicos, el subsector de la rehabilitación históricamente está menos sujeto a variaciones en el clima económico general. Aunque en algunos países europeos se han producido un descenso en la actividad de rehabilitación, como es el caso de Portugal, Dinamarca, España o Italia, para la mayoría de ellos la rehabilitación y las actividades de mantenimiento se muestran como un subsector fuerte, que aparece como el motor de crecimiento del sector de la vivienda.

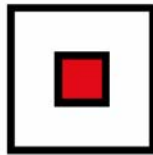


En este sentido, el Plan de Recuperación de la Comisión Europea¹ de 2008 identificó la vivienda como uno de los sectores en los que invertir masivamente para sostener el crecimiento económico, señalando específicamente las inversiones para la mejora de la eficiencia energética de la vivienda social o de protección pública. En ese sentido, la Comisión señaló que los Estados Miembros deberían reformular los programas operativos de los fondos estructurales para destinar una mayor cantidad a inversiones en eficiencia energética, incluyendo las viviendas sociales. Como resultado, el Parlamento Europeo adoptó una propuesta de modificación del FEDER, de modo que en cada país hasta un 4% de los fondos se destinen a inversiones en “mejoras de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en las viviendas existentes”.

Así mismo, hay que mencionar la iniciativa “Jessica- Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”² (Apoyo europeo conjunto a la inversión sostenible en zonas urbanas) de la Dirección General de Política Regional de la Comisión Europea. *Jessica* es una iniciativa de la Comisión, en cooperación con el Banco Europeo de Inversiones y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa con el fin de promover la inversión sostenible y el crecimiento y el empleo, en las zonas urbanas de Europa. Este enfoque requiere una nueva mentalidad de las autoridades locales en el sentido de establecer una asociación eficaz entre los sectores público y privado y una visión estratégica a largo plazo. Se puede definir *Jessica* como una nueva forma de utilizar los Fondos Estructurales europeos a favor de proyectos de desarrollo urbano. Las palabras claves asociadas a este nuevo modelo de financiación son: inversiones productivas, integradas y regeneración urbana. Así, *Jessica* sirve para realizar inversiones reembolsables mediante fondos de desarrollo urbano (FDU) destinadas a proyectos de regeneración urbana que estén inscritos en un plan integrado de desarrollo urbano sostenible.

¹ COM(2008) 800 final, Communication From The Commission To The European Council, A European Economic Recovery Plan

² http://ec.europa.eu/regional_policy/funds/2007/jjj/jessica_en.htm



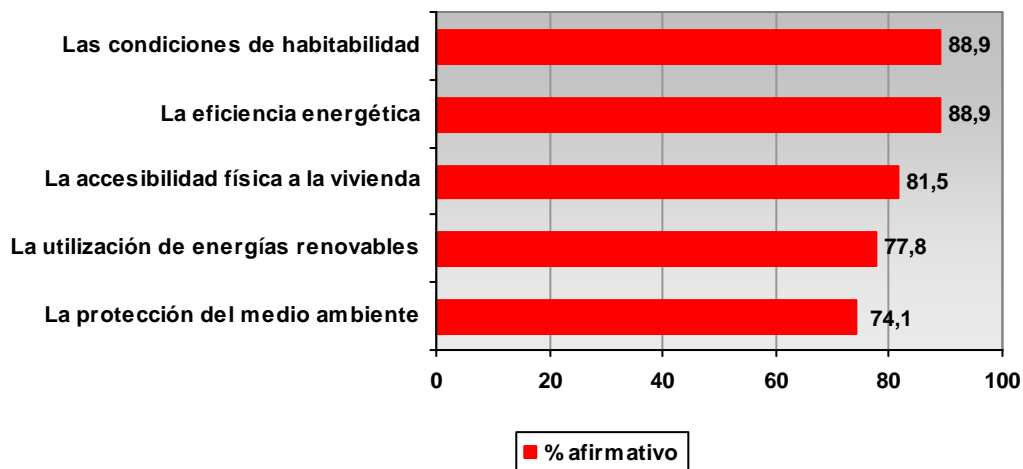
2.2. La rehabilitación del parque residencial existente

2.2.1. El concepto de la rehabilitación

Tomando como referencia el informe “La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos” cabe concluir que a nivel europeo existe un consenso bastante generalizado sobre los conceptos básicos de *Rehabilitación de Viviendas* y la *Rehabilitación de Edificios*. Sin embargo, del informe se desprende que el concepto de *Rehabilitación de las Áreas Urbanas* es a nivel europeo algo más dispar.

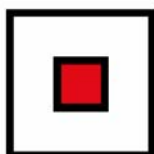
Comenzando por la definición de la “Rehabilitación de Viviendas” los Estados Miembros de la Unión Europea entienden por tal “*el conjunto de actuaciones necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética, la protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables y la accesibilidad física a la vivienda*”.

Gráfico 2.2 Actuaciones de mejora asociadas a la rehabilitación de viviendas en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. “*La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos*”, Ministerio de Vivienda, 2010.

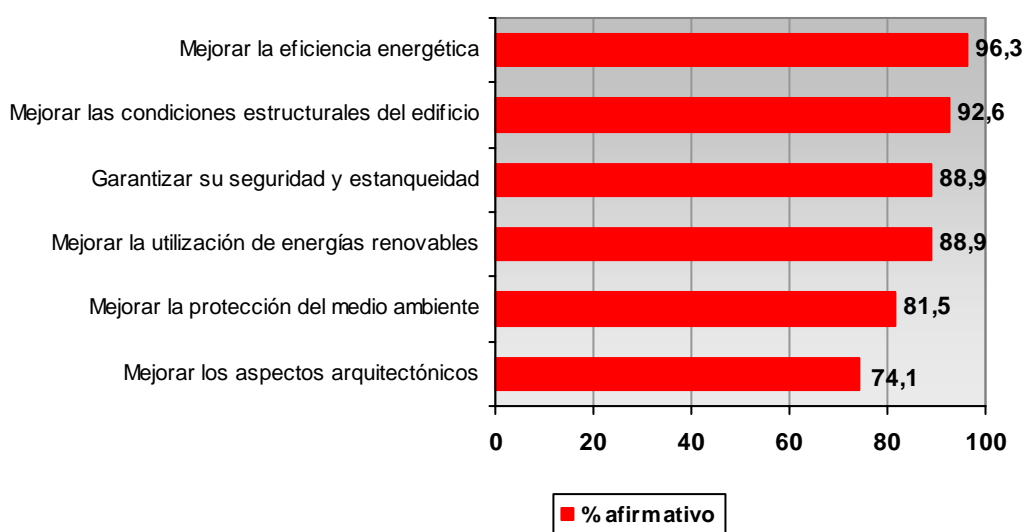
El 89% de los países de la UE-27 incluye dentro de la rehabilitación de viviendas la mejora de “las condiciones de habitabilidad” y “la eficiencia energética”. Asimismo, una parte muy relevante de los países europeos menciona cuestiones como “la accesibilidad física a la vivienda” (82% de los países europeos). “La utilización de energías renovables” y “la protección del medio ambiente” acogen un nivel de mención algo menor, del 78% y del 74% de los países europeos respectivamente.



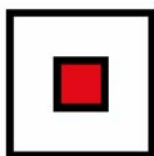
Por su parte, la Rehabilitación de Edificios se define como *"el conjunto de actuaciones necesarias para mejorar las condiciones estructurales del edificio, la eficiencia energética, la protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, y los aspectos arquitectónicos para garantizar su seguridad y estanqueidad"*.

El consenso mostrado por los países europeos con las actuaciones asociadas a la rehabilitación de edificios es todavía superior al expuesto sobre la rehabilitación de viviendas. El 96% de los países miembros de la Unión Europea relacionan la rehabilitación de edificios con actuaciones encaminadas a la mejorar la eficiencia energética. También existe un amplio consenso (89%) al relacionar dicho concepto con la mejora de las condiciones estructurales del edificio, con garantizar la seguridad y estanqueidad y la mejora de la utilización de energías renovables. La protección del medio ambiente es mencionada por el 82% de los países, mientras la mejora de los aspectos arquitectónicos baja al 74%.

Gráfico 2.3 Conjunto de actuaciones asociadas a la rehabilitación de edificios en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. *"La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos"*, Ministerio de Vivienda, 2010.



Finalmente, se plantea la siguiente definición de la Rehabilitación de las Áreas Urbanas: *“La mejora de tejidos residenciales en el medio urbano a través del conjunto de actuaciones necesarias para la rehabilitación de sus edificios y viviendas; la participación ciudadana; obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal y establecimiento de redes de agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables, acciones acompañadas de la renovación integral de barrios que precisen actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, urbanización o reurbanización del área, la creación de dotaciones y equipamientos y la mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos”*. Del informe se desprende un menor nivel de consenso entre los países europeos respecto a algunos de los elementos incluidos en esta definición.

En primer término, el 93% de los países europeos asocia las actividades de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano con la rehabilitación de sus edificios y viviendas, un 85% con obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal y un 82% con la participación ciudadana.

El nivel de acuerdo con la asociación de la rehabilitación de zonas urbanas con el establecimiento de redes de agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovable desciende al 56%. Los países europeos no contemplan el establecimiento de redes de climatización centralizadas alimentadas con energías renovables dentro de las actuaciones de rehabilitación en zonas urbanas, eliminándose por tanto este concepto en la definición final.

Y con respecto a la renovación integral de barrios que precisen actuación, del informe se desprende que el 93% de los países europeos lo relacionan con la creación de dotaciones y equipamientos, un 89% con la mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos y un 82% con la urbanización o reurbanización del área. Además, un 74% de los 27 países de la UE contemplan actuaciones de demolición y de sustitución de edificios.

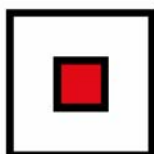
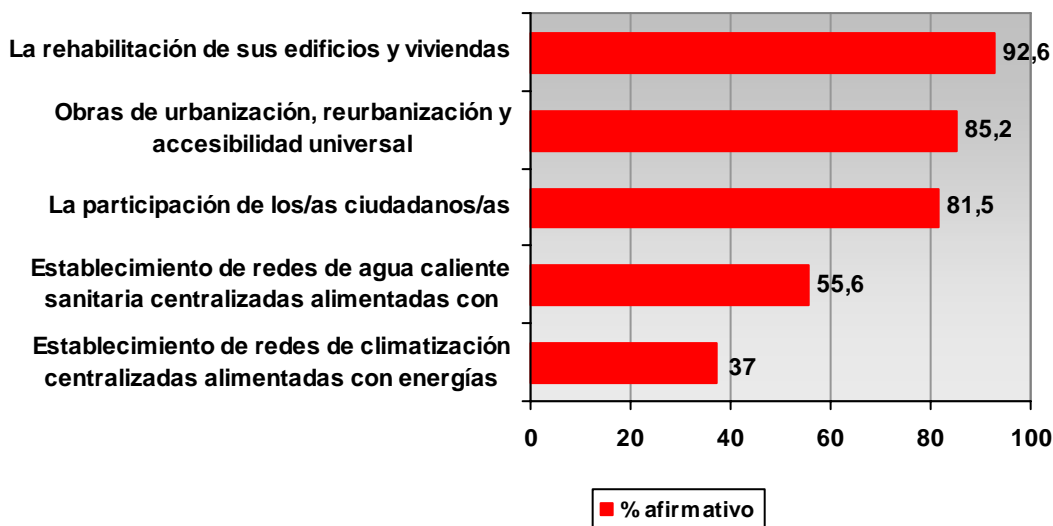
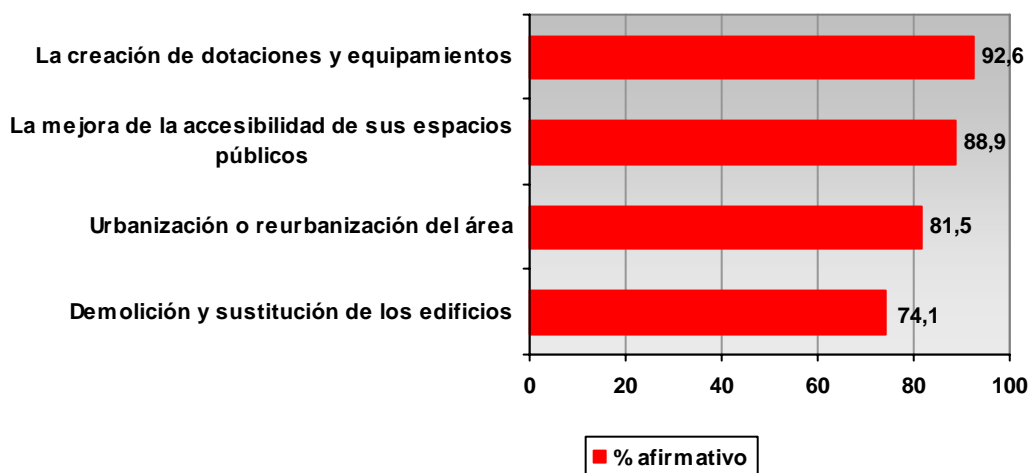


Gráfico 2.4 Conjunto de actuaciones asociadas a la rehabilitación de áreas urbanas en la UE-27

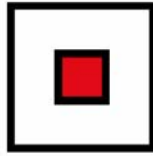
LA MEJORA DE TEJIDOS RESIDENCIALES EN EL MEDIO URBANO



LA RENOVACION INTEGRAL DE BARRIOS QUE PRECISEN ACTUACION



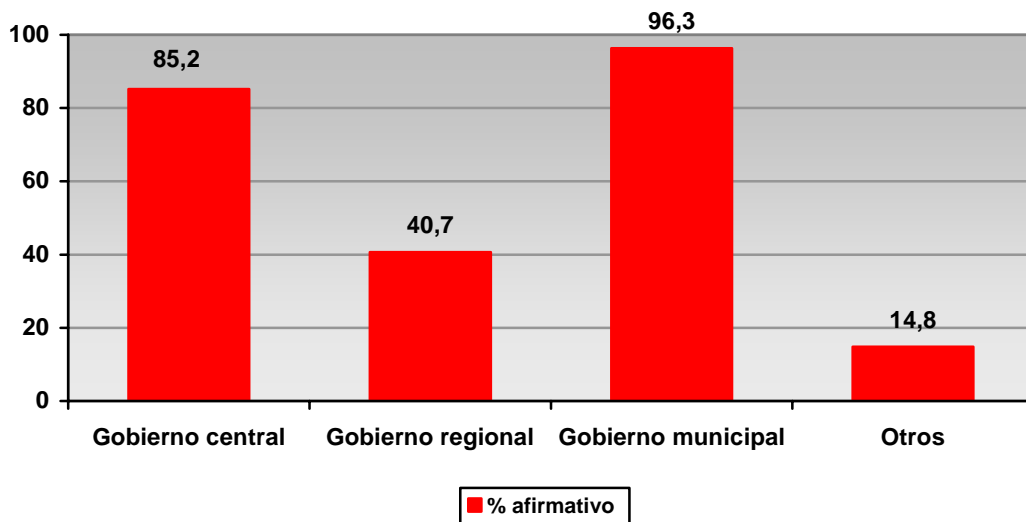
Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, Ministerio de Vivienda, 2010.



2.2.2. Marco competencial y normativo

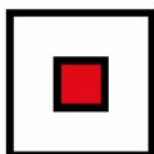
Centrando la atención en las competencias en materia de rehabilitación, en la mayoría de los países europeos las competencias son compartidas entre las autoridades locales (96%) y las administraciones centrales (85%), al tiempo que un 41% confirma que las autoridades regionales son competentes en rehabilitación conjuntamente con las otras administraciones. Obviamente, este último hecho está relacionado con el diferente grado de despliegue y nivel competencial de los gobiernos regionales en los diversos países.

Gráfico 2.5 Niveles de la administración pública con competencias en materia de rehabilitación en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

Con la excepción del Reino Unido, el Gobierno Municipal posee competencias en materia de rehabilitación en todos los países europeos. El Gobierno Central también interviene como órgano competente, salvo en el Reino Unido, en Suecia, en Eslovenia y en Estonia. El Gobierno Regional tiene competencia en materia de rehabilitación en los siguientes Estados miembros: Alemania, Austria, Bélgica, España, Finlandia, Francia, Italia, Portugal, Reino Unido, Polonia y República Checa. Además, en Finlandia, Francia, Luxemburgo y en Rumania existen otros organismos competentes en la materia.



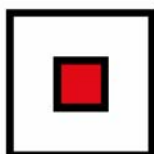
Cuadro 2.2. Niveles de la administración pública con competencias en materia de rehabilitación en los países de la UE-27

	Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Municipal	Otros
Alemania	√	√	√	
Austria	√	√	√	
Bélgica	√	√	√	
Bulgaria	√		√	
Chipre	√		√	
Dinamarca	√		√	
Eslovenia			√	
España	√	√	√	
Estonia			√	
Finlandia	√		√	√ ARA (Housing Finance and Development Centre of Finland)
Francia	√	√	√	√ Departamentos y mancomunidades de Francia
Grecia	√		√	
Hungría	√		√	
Irlanda	√		√	
Italia	√	√	√	
Letonia	√		√	
Lituania	√		√	
Luxemburgo	√		√	√ Establecimientos públicos en Luxemburgo
Malta	√		√	
Países Bajos	√		√	
Polonia	√	√	√	
Portugal	√	√	√	
Reino Unido		√		
República Checa	√	√	√	
República Eslovaca	√		√	
Rumania	√		√	√ Organismos locales competentes
Suecia			√	

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

En cuanto a la normativa de rehabilitación, en la mayoría de los países europeos (63% de los países) existe alguna normativa que regula el alcance y concepto de la rehabilitación. Asimismo, en el 59% de los países europeos existen normativas donde se recoge que la rehabilitación urbana debe tener un "carácter integrado", con un enfoque particular a los aspectos medioambientales y sociales.

Ahondado en este "carácter integrado", en algunos países incluso se establece como condición obligatoria para poder acceder a ayudas públicas de los programas de escala nacional. Tal es el caso de Alemania, Austria, Francia, Italia, Irlanda y Grecia de la UE-15 y otros 9 países de la UE-12: Eslovenia, Estonia, Hungría, Letonia, Lituania, Polonia, República Checa y Rumania.



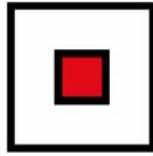
Asimismo, es de mencionar que 59% de los países europeos confirma tener una normativa específica para la rehabilitación de centros históricos y un 48% para áreas rurales.

Cuadro 2.3. La normativa de Rehabilitación en los países de la UE-27

	Existencia de normativa reguladora de la rehabilitación	Carácter integrado de la Rehabilitación	Normativa específica para la rehabilitación de centros históricos	Normativa específica para la rehabilitación de áreas rurales
Alemania	√	√	√	
Austria	√	√	√	√
Bélgica		√		
Bulgaria	√	√		
Chipre			√	√
Dinamarca	√	√		
Eslovenia	√	√	√	√
España	√	√	√	√
Estonia			√	
Finlandia	√	√	√	√
Francia		√	√	√
Grecia	√			
Hungría		√		
Irlanda			√	√
Italia	√			
Letonia	√	√	√	
Lituania	√	√	√	
Luxemburgo				
Malta	√		√	√
Países Bajos		√		√
Polonia				
Portugal	√	√	√	√
Reino Unido	√	√	√	√
República Checa	√	√	√	√
República Eslovaca	√			
Rumania	√		√	√
Suecia				

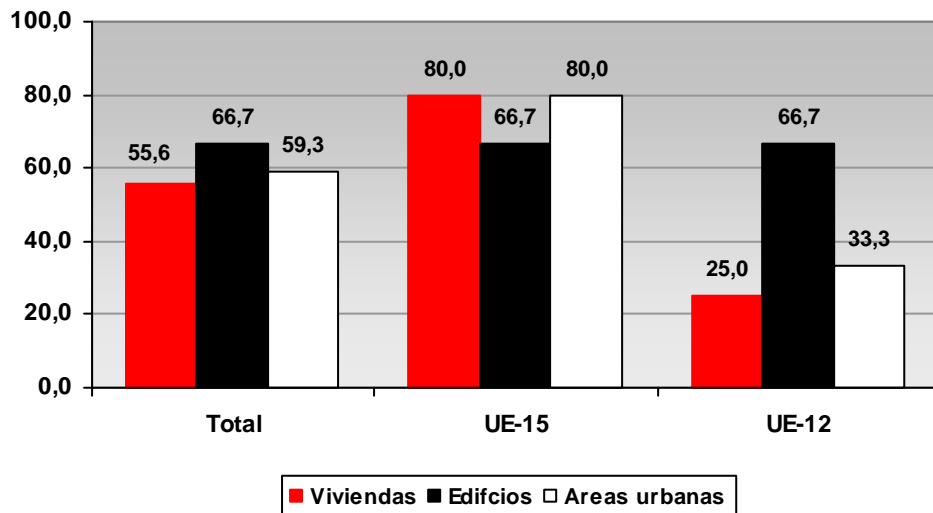
Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

Con carácter general, el principal objeto de la normativa de rehabilitación del parque residencial a nivel europeo son los edificios, seguido de las áreas urbanas y por último las viviendas.



Por otro lado, se constata la existencia de dos enfoques diferentes entre los países miembros de la Unión Europea con anterioridad al 1 de mayo de 2004 (UE-15) y los países que forman parte de la Unión Europea a partir de dicha fecha (UE-12) en relación con las normativas de cada país miembro en materia de rehabilitación. Los primeros se centran más en la rehabilitación de viviendas y áreas urbanas, mientras que los Estados de incorporación más reciente se centran en la rehabilitación de edificios, mientras que especialmente la rehabilitación de edificios parece tener una importancia mucho menor.

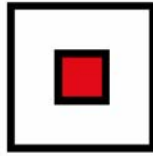
Gráfico 2.6 Objeto de la normativa sobre rehabilitación del parque residencial existente en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

Finalmente, se considera de interés concretar un poco más cuáles son los principales aspectos contemplados en la normativa sobre rehabilitación de los países europeos.

El 93% de los países de la UE posee una normativa relativa a aspectos energéticos, destacando aquellas que abordan la mejora de la eficiencia energética en los edificios y viviendas y/o el uso de energías renovables (nuevas tecnologías o materiales de construcción que ahorren energía).



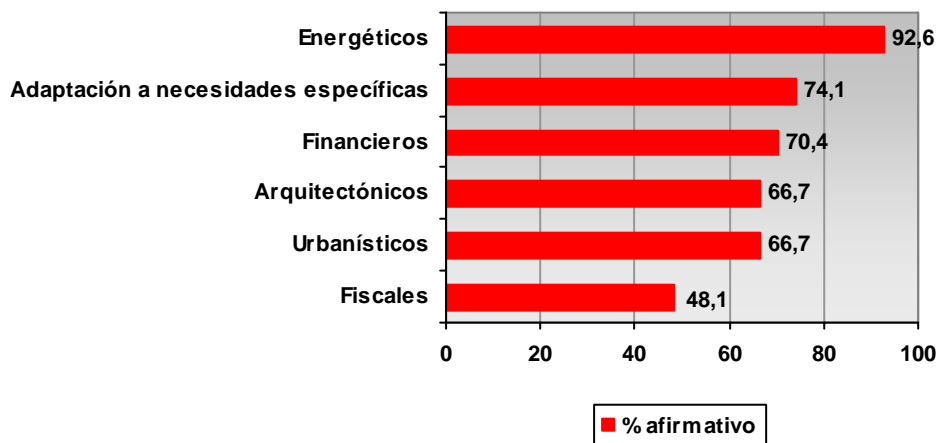
Por su parte, un 74% de los países europeos han creado normativas referidas a la adaptación a las necesidades de las personas mayores y/ o personas con discapacidad, siendo un requisito obligatorio en muchos de estos países, ofreciendo para ello incentivos y subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios con este fin.

Los aspectos relativos a cuestiones financieras se mencionan en el 70% de los países miembros, haciendo referencia a subvenciones dirigidas sobre todo a propietarios/as, ayudas financieras a proyectos sostenibles que mejoran la eficiencia energética y proyectos de renovación de edificios, préstamos con tipos de interés privilegiados o préstamos con condiciones privilegiadas.

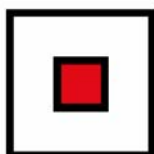
Las medidas fiscales se recogen en el 48% de los países y consisten en tipos impositivos reducidos sobre el impuesto de valor añadido (España, Francia, Italia, Polonia y Portugal) o desgravaciones fiscales (Alemania, Bulgaria, España, Francia, Italia, Polonia, Rumania y Luxemburgo).

Además, mencionar que un 67% de los países europeos señala que su normativa está relacionada con aspectos arquitectónicos y urbanísticos, observándose una gran variedad en las normativas contempladas.

Gráfico 2.7 Aspectos de la normativa sobre rehabilitación en la UE-27



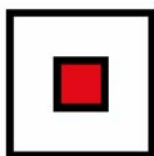
Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", 2010.



Cuadro 2.4. Aspectos de la normativa sobre Rehabilitación contemplados en los países de la UE-27

	Urbanísticos	Arquitectónicos	Financieros	Fiscales	Energéticos	Adaptación a necesidades específicas
Alemania	√	√	√	√	√	√
Austria	√	√	√	√	√	√
Bélgica	√	√	√	√	√	√
Bulgaria	√	√	√	√	√	√
Chipre	√	√			√	√
Dinamarca	√	√	√	√	√	√
Eslovenia					√	√
España	√	√	√	√	√	√
Estonia					√	
Finlandia	√	√			√	√
Francia		√	√	√	√	√
Grecia	√	√	√	√	√	√
Hungría						
Irlanda	√	√	√		√	√
Italia	√		√	√	√	√
Letonia					√	
Lituania	√	√	√		√	
Luxemburgo		√	√	√	√	√
Malta	√	√			√	
Países Bajos	√		√		√	√
Polonia	√		√	√	√	√
Portugal	√	√	√	√	√	√
Reino Unido	√	√	√		√	√
República Checa	√	√	√		√	√
República Eslovaca			√		√	
Rumania		√	√		√	√
Suecia						

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", 2010.



2.2.3. Las ayudas a la Rehabilitación

A nivel europeo se constata una disparidad en la información sobre las ayudas públicas a la rehabilitación. Las ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios existentes en los países de la Unión Europea pueden clasificarse en seis tipos:

- Beneficios fiscales
- Subvenciones a fondo perdido
- Préstamos en condiciones privilegiadas
- Subsidios a préstamos
- Garantías
- Otro tipo de ayudas: subsidiación de intereses

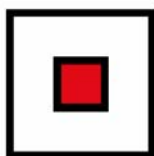
A continuación se describen las principales ayudas a la rehabilitación de viviendas y a la rehabilitación de edificios desarrolladas por los 27 países europeos. Asimismo, se recogen las ayudas para adaptar las viviendas y/o edificios de colectivos específicos como son las personas mayores, las personas con discapacidad y las familias de bajos ingresos y se citan algunas otras medidas para el fomento de la actividad rehabilitadora.

a) Las ayudas a la rehabilitación de viviendas

Cabe señalar en primer lugar que, por lo general, las ayudas a la rehabilitación de viviendas son más comunes y diversas (es decir, se ofrecen más tipos) en los países de la UE-15 que en los nuevos Estados Miembros.

Las subvenciones a fondo perdido para la rehabilitación de viviendas son la fórmula de ayuda a la rehabilitación más frecuente entre los países de la UE-15, pero algo menos entre los países de incorporación más reciente. El 59% de los Estados miembros poseen subvenciones a fondo perdido a nivel estatal y únicamente un 22% de los países europeos confirma tener este tipo de subvenciones a nivel regional (Alemania, Austria, Bélgica, España, Francia e Italia) y local (Dinamarca, Francia, Irlanda, Luxemburgo, Portugal y República Checa).

Los préstamos en condiciones privilegiadas para la rehabilitación de viviendas son algo menos frecuentes que las subvenciones a fondo perdido: el 48% de los países europeos los conceden a nivel estatal, el 15% a nivel regional y un 7% a nivel local. Cabe destacar la existencia de este tipo de préstamos a nivel regional en Alemania, Francia, Austria e Italia. Sólo Francia y la República Checa cuentan con préstamos en condiciones privilegiadas en la administración local.



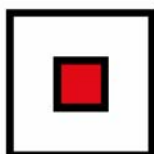
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Por otro lado, más de la mitad de los países de la UE disponen de beneficios fiscales a la rehabilitación de viviendas. Por ejemplo, en Bélgica existe a nivel nacional el tipo reducido del IVA (6%). En Francia, el IVA reducido es del 5,5% y además se ofrece crédito fiscal para gastos de desarrollo sostenible en la rehabilitación en edificios residenciales de más de 2 años. En el caso de Grecia sólo la administración local ofrece beneficios fiscales a la rehabilitación de viviendas.

Con respecto a las ayudas económicas basadas en subsidios a préstamos cabe decir que una minoría de los países europeos propone este tipo de medida para fomentar la rehabilitación de viviendas. Existen subsidios a préstamos a nivel estatal en el 30% de los países miembros de la UE, a nivel regional en el 15% (Alemania, Austria, Bélgica e Italia) y a nivel local en el 7% (Luxemburgo y República Checa).

Con respecto a garantías a la rehabilitación de viviendas, cabe decir que son las ayudas menos frecuentes, existiendo en Dinamarca, Francia, Grecia, Luxemburgo, Suecia y República Checa a nivel estatal, en Francia a nivel regional y local. Dinamarca también ofrece garantías desde la administración local.

Por último, dejar constancia que Finlandia y Luxemburgo contemplan otra ayuda económica a la rehabilitación de viviendas basada en la subsidiación de intereses.



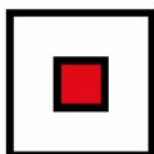
Cuadro 2.5. Ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas en los países de la UE-27

	Beneficios fiscales	Subvenciones a fondo perdido	Préstamos en condiciones privilegiadas	Subsidios a préstamos	Garantías	Otro tipo de ayudas
Alemania	√	√	√	√		
Austria	√	√	√	√		
Bélgica	√	√		√		
Bulgaria	√		√			
Chipre	√	√				
Dinamarca		√			√	
Eslovenia			√	√		
España	√	√	√			
Estonia		√	√			
Finlandia	√	√				√
Francia	√	√	√		√	
Grecia	√	√	√	√	√	
Hungría		√	√	√		
Irlanda		√				
Italia		√	√	√		
Letonia						
Lituania						
Luxemburgo	√	√		√	√	√
Malta		√				
Países Bajos	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Polonia						
Portugal	√	√	√	√		
Reino Unido	ND	ND	ND	ND	ND	ND
República Checa	√	√	√	√	√	
República Eslovaca			√			
Rumania						
Suecia	√				√	

ND: No se dispone de la información.

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

Como se desprende de la tabla siguiente, las ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas tienen una mayor presencia en el Gobierno Central, que en el Regional y todavía son menos frecuentes las ayudas concedidas desde el ámbito local. Asimismo, cabe concluir, que la subvención a fondo perdido para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación en las viviendas se configura como la ayuda más extendida en los tres niveles administrativos.



Cuadro 2.6. Ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas concedidas según nivel administrativo en los países de la UE-27

	Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Municipal
Beneficios fiscales	Alemania, Bélgica, Francia, España, Finlandia, Bulgaria, Luxemburgo, Portugal, Chipre, República Checa, Suecia	Alemania, España, Portugal	Alemania, Grecia, Portugal
Subvenciones a fondo perdido	Alemania, Austria, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Portugal, Chipre, Estonia, Hungría, Malta, República Checa	Alemania, Austria, Bélgica, España, Francia, Italia	Dinamarca, Francia, Irlanda, Luxemburgo, Portugal, República Checa
Préstamos en condiciones privilegiadas	Alemania, Austria, España, Francia, Grecia, Italia, Portugal, Bulgaria Eslovenia, Estonia, Hungría, República Checa	Alemania, Francia, Austria e Italia	Francia, República Checa
Subsidios a préstamos	Alemania, Grecia, Italia, Luxemburgo, Portugal, Eslovenia, Hungría y República Checa	Alemania, Austria, Bélgica e Italia	Luxemburgo y República Checa
Garantías	Dinamarca, Francia, Grecia, Luxemburgo, Suecia y República Checa	Francia	Francia y Dinamarca
Otro tipo de ayudas	Finlandia, Luxemburgo		

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

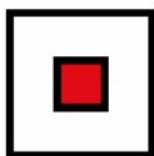
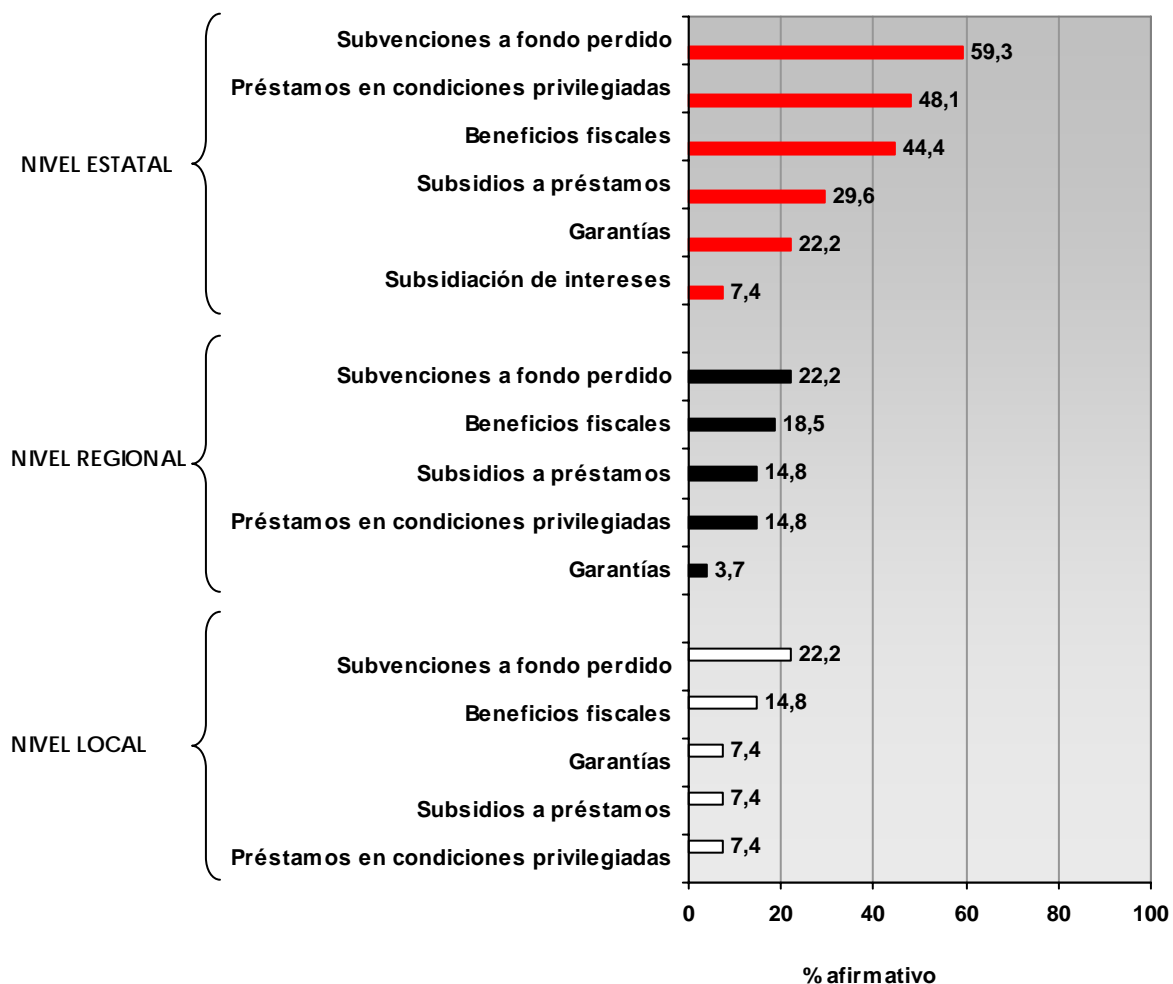
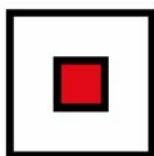


Gráfico 2.8 Las ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas según nivel administrativo en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.



b) Las ayudas a la rehabilitación de edificios

Para la rehabilitación de edificios la mayoría de los países europeos conceden subvenciones a fondo perdido como principal fórmula de ayuda: 63% a nivel estatal, 22% a nivel regional y 26% a nivel local. Las subvenciones a fondo perdido para la rehabilitación de edificios tienen un menor nivel de representación que las concedidas a la vivienda entre los países de la UE-15. Por ejemplo, Francia ofrece este tipo de ayuda a la rehabilitación de viviendas, sin embargo, no las ofrece para la rehabilitación de edificios. Por el contrario, entre los países europeos de más reciente incorporación las subvenciones a fondo perdido para la rehabilitación de edificios son más comunes que las subvenciones a las viviendas.

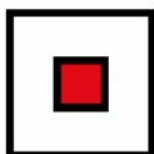
En el caso de los préstamos en condiciones privilegiadas para la rehabilitación de edificios, se conceden a nivel estatal en el 44% de los países miembros, a nivel regional en un 15% y a nivel local en el 4% (sólo las administraciones locales de la República Checa conceden este tipo de ayuda económica).

Por su parte, en el 44% de los Estados miembros existen beneficios fiscales: en un 41% de los casos proceden del Gobierno Central, un 15% del regional y un 11% a nivel local. En algunos casos como en Alemania y Portugal existen beneficios fiscales en los tres órganos competentes (el estatal, el regional y el local). En países como Bélgica existen tanto a nivel nacional como regional, donde se ofrece una tasa preferencial del Impuesto al Valor Añadido. Y en otros como en Grecia sólo existen beneficios fiscales a nivel local.

En cuanto a los subsidios a préstamos para la rehabilitación de edificios, el 41% de los países europeos confirma que concede este tipo de ayudas económicas: el 33% a nivel estatal, un 15% a nivel regional y un 4% a nivel local (República Checa).

Las garantías para la rehabilitación de edificios, a pesar de ser las ayudas económicas menos frecuentes, se ofrecen en un número ligeramente superior de países que en el caso de las garantías para la rehabilitación de viviendas. Siete países europeos conceden este tipo de ayudas en todos los casos desde el Gobierno Central: Finlandia, Grecia, Luxemburgo, Suecia, Lituania, República Checa y República Eslovaca.

Por último, mencionar que sólo dos países europeos ofrecen otro tipo de ayudas económicas públicas a la rehabilitación de edificios: Finlandia y la República Eslovaca.



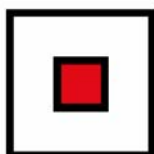
Cuadro 2.7. Ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en la UE-27

	Beneficios fiscales	Subvenciones a fondo perdido	Préstamos en condiciones privilegiadas	Subsidios a préstamos	Garantías	Otro tipo de ayudas
Alemania	√	√	√	√		
Austria	√	√	√	√		
Bélgica	√	√		√		
Bulgaria	√	√	√			
Chipre	√	√				
Dinamarca						
Eslovenia			√	√		
España	√	√	√	√		
Estonia						
Finlandia		√			√	√
Francia						
Grecia	√	√	√	√	√	
Hungría		√	√	√		
Irlanda		√				
Italia	√	√	√	√		
Letonia		√				
Lituania		√	√		√	
Luxemburgo	√	√		√	√	
Malta						
Países Bajos	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Polonia	√	√		√		
Portugal	√	√	√			
Reino Unido	ND	ND	ND	ND	ND	ND
República Checa	√	√	√	√	√	
República Eslovaca		√	√		√	√
Rumania						
Suecia					√	

ND: No se dispone de la información.

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

Como ya ocurría en las ayudas a la rehabilitación de viviendas, en el caso de las ayudas a la rehabilitación de edificios también son los Gobiernos Centrales los que conceden en mayor medida este tipo de incentivos, siendo las subvenciones a fondo perdido el tipo de ayuda más común. Las ayudas para la rehabilitación de edificios ofrecidas desde el nivel regional o local son mucho menos habituales.



Cuadro 2.8. Nivel administrativo de las ayudas públicas a la rehabilitación de edificios en la UE-27

	Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Municipal
Beneficios fiscales	Alemania, Austria, Bélgica, España, Italia, Luxemburgo, Portugal, Bulgaria, Chipre, Polonia, República Checa	Alemania, Bélgica, España, Portugal	Alemania, Grecia, Portugal
Subvenciones a fondo perdido	Alemania, Austria, España, Finlandia, Grecia, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Portugal, Bulgaria, Chipre, Hungría, Letonia, Lituania, Polonia, República Checa, República Eslovaca	Alemania, Austria, España, Bélgica, Italia, Letonia	Alemania, Irlanda, Luxemburgo, Portugal, Hungría, Letonia, República Checa
Préstamos en condiciones privilegiadas	Alemania, Austria, España, Italia, Grecia, Portugal, Bulgaria, Eslovenia, Hungría, Lituania, República Checa, República Eslovaca	Alemania, Austria, Italia	República Checa
Subsidios a préstamos	Alemania, España, Grecia, Italia, Luxemburgo, Eslovenia, Hungría, Polonia, República Checa	Alemania, Austria, Bélgica, Italia	República Checa
Garantías	Finlandia, Grecia, Luxemburgo, Suecia, Lituania, República Checa, República Eslovaca		
Otro tipo de ayuda	Finlandia, República Checa		

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

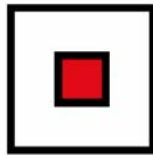
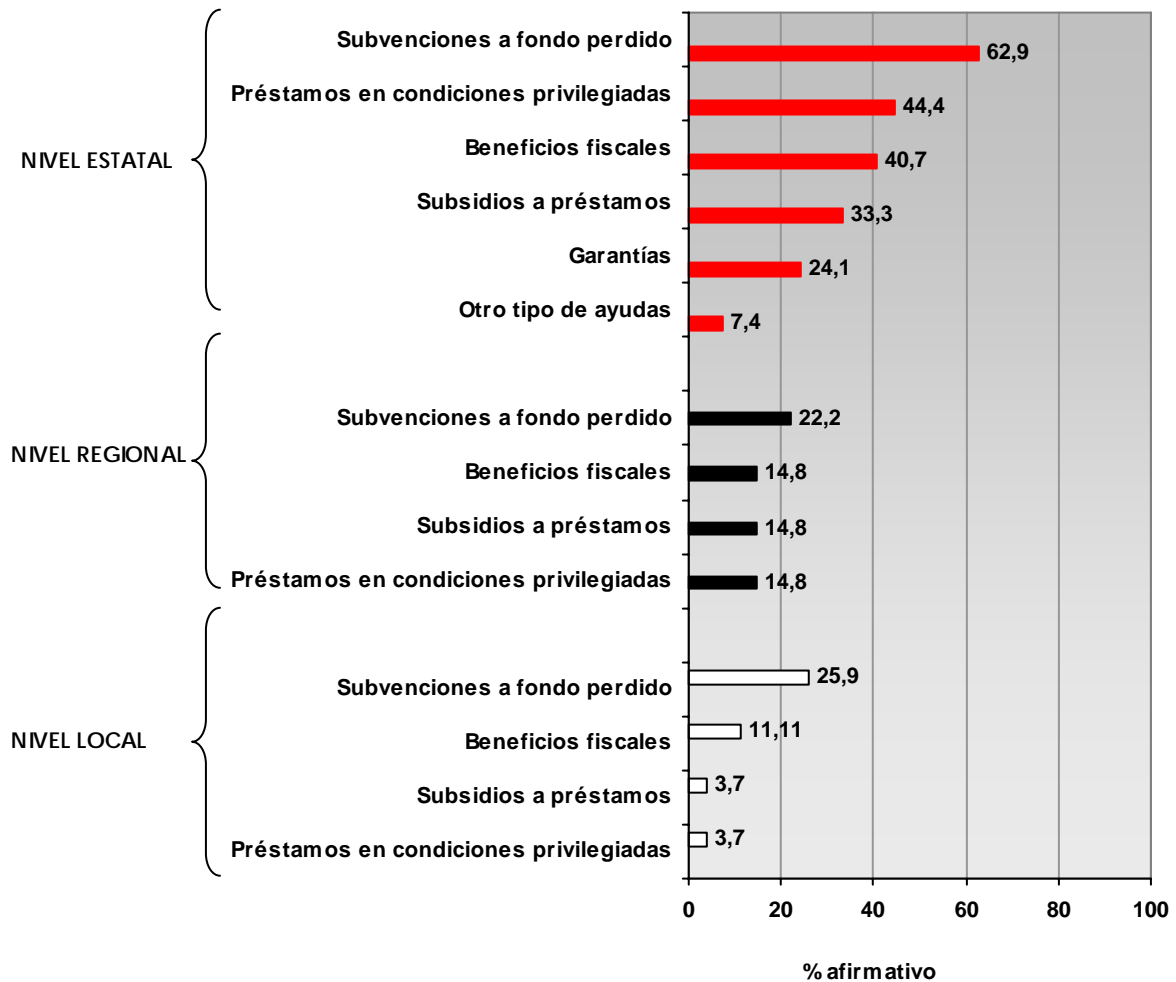


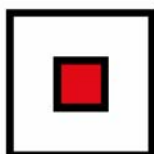
Gráfico 2.9 Las ayudas públicas a la rehabilitación de edificios según nivel administrativo en la UE-27



Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

c) Las ayudas a la adaptación de viviendas y/o edificios a colectivos específicos

Además de las ayudas a la rehabilitación de las viviendas y los edificios, los países europeos han elaborado programas de ayudas específicas dirigidas a la adaptación de viviendas de determinados colectivos vulnerables como son las personas mayores, las personas con discapacidad y los hogares de bajos ingresos.



Aproximadamente el 44% de los países de la Unión Europea confirma que existen ayudas económicas para facilitar la accesibilidad de las viviendas y/o edificios a las personas mayores. Mayor es la proporción de casos (59%) que declara que existe este tipo de ayudas para las personas con discapacidad o colectivos de bajos ingresos (59% de los países europeos).

Cuadro 2.9. Ayudas públicas a la adaptación de las viviendas y/o edificios a colectivos específicos en la UE-27

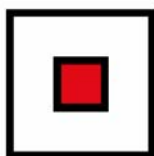
	Personas mayores	Personas con discapacidad	Familias de bajos ingresos
Alemania	√	√	√
Austria	√	√	√
Bélgica		√	√
Bulgaria			
Chipre	√	√	√
Dinamarca			
Eslovenia			
España	√	√	√
Estonia			
Finlandia	√	√	√
Francia	√	√	√
Grecia	√	√	√
Hungría		√	
Irlanda	√	√	√
Italia		√	√
Letonia			
Lituania		√	√
Luxemburgo	√	√	√
Malta	√	√	√
Países Bajos	ND	ND	ND
Polonia			√
Portugal	√		√
Reino Unido	ND	ND	ND
República Checa	√	√	√
República Eslovaca			
Rumania			
Suecia		√	

ND: No se dispone de la información.

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

d) Otras medidas de fomento de la rehabilitación

En una parte relevante de los países europeos (63%) las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas pueden simultanearse con ayuda pública para intervenciones de urbanización, reurbanización o dotación de equipamientos en los espacios públicos residenciales afectados.

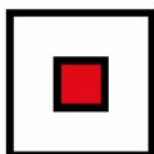


En Francia y Bélgica por ejemplo, estas intervenciones tienen como objetivo central la cohesión social entre la población de las áreas desfavorecidas y las zonas privilegiadas.

Por otro lado, resulta de interés dejar constancia de la posibilidad que existe en algunos países europeos de transferir en alguna medida los costes de inversión de la rehabilitación a la población arrendataria. Así, el 63% de los países miembros de la UE confirman que los propietarios/inversores pueden transferir parte de los costes de la inversión a las familias inquilinas, siempre que la inversión suponga una mejora de las condiciones de habitabilidad, de la eficiencia energética,....

En Alemania, por ejemplo, se puede transferir el 11% del coste de la inversión y en Italia el 5%. En Francia, el propietario puede solicitar al arrendatario una participación mensual fija no revisable cuyo importe máximo corresponde a la mitad de las cargas que se ahorrarían después de la inversión y en la República Checa y Rumania se basa en un acuerdo mutuo entre propietario/a e inquilino/a.

Por otro lado, resulta interesante reflejar que muchos países europeos han aplicado recientemente medidas de política fiscal y/o financiera para potenciar la rehabilitación con el objetivo de apoyar la actividad económica y el mantenimiento y/o generación de empleo en su país (63% de los Estados miembros).



Cuadro 2.10. Otras medidas de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios en la UE-27

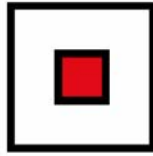
	Transferencia de los costes de inversión a arrendatarios/as	Aplicación de políticas fiscales y/o financieras para potenciar la rehabilitación para apoyar la actividad económica y el empleo
Alemania	√	√
Austria	√	√
Bélgica		
Bulgaria		√
Chipre		
Dinamarca	√	
Eslovenia		
España	√	√
Estonia		√
Finlandia		√
Francia	√	√
Grecia		√
Hungría		
Irlanda		√
Italia	√	√
Letonia	√	√
Lituania		√
Luxemburgo	√	√
Malta	√	
Países Bajos	√	
Polonia	√	
Portugal	√	
Reino Unido	√	√
República Checa	√	√
República Eslovaca	√	√
Rumania	√	
Suecia	√	√

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

2.3. La Regeneración Urbana Integrada

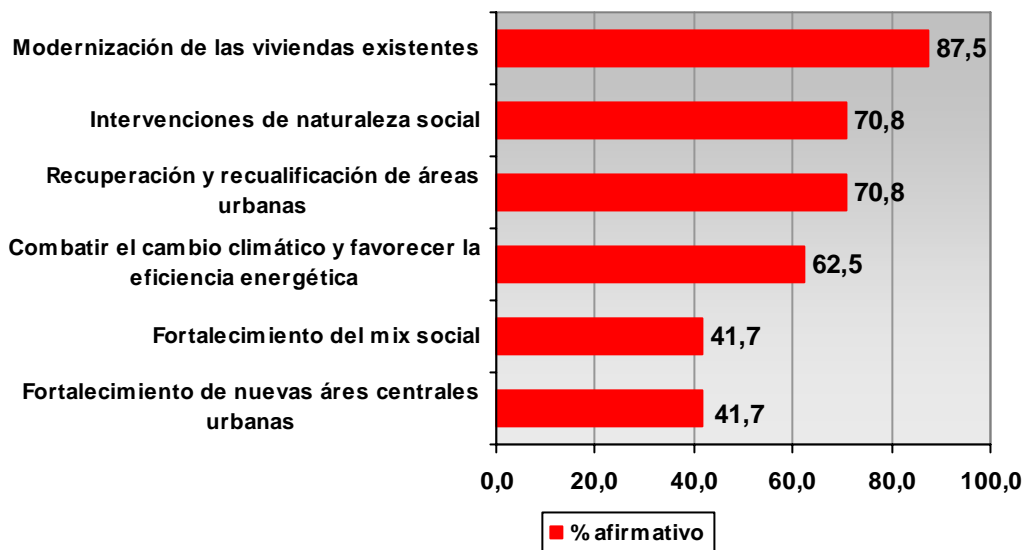
2.3.1. El concepto de Regeneración Urbana

En el documento "*Regeneración urbana integrada en Europa*" elaborado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid se define la Regeneración Urbana como "una práctica que se aplica sobre espacios urbanos existentes, a una escala variable que sobrepasa, en todo caso, la del edificio".



La mayoría de los países europeos (88%) consideran que la regeneración urbana está directamente relacionada con la modernización del parque de viviendas ya existente. Además, el 71% de los países europeos confirman que las operaciones de regeneración urbana también están vinculadas a intervenciones de naturaleza social y con actuaciones de recuperación y recualificación de áreas urbanas. Menos extendida se encuentra la asociación con acciones tendentes a combatir el cambio climático y favorecer la eficiencia energética de los edificios, y todavía menos la referencia al fortalecimiento del mix social y a las áreas centrales.

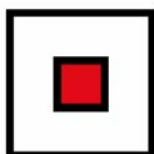
Gráfico 2.10 Prácticas relacionadas comúnmente con la regeneración urbana en los países europeos



Fuente: "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Dentro de las políticas urbanas de cada país europeo, comparando la importancia que se concede a la regeneración urbana frente a los desarrollos urbanísticos ex-novo, el 42% de los países europeos considera que la regeneración urbana integral constituye una práctica secundaria y sólo un 36% la califica como una dinámica sustancial en el desarrollo urbano, como por ejemplo Alemania, Finlandia, Francia, República Checa y el Reino Unido.

Asimismo, una parte relevante de países europeos (67%) confirma que la regeneración urbana responde a una política asociada o parte integrante de otras políticas, como es la política específica de vivienda, al desarrollo sostenible o para combatir la exclusión social.



Cuadro 2.11. Importancia de la Regeneración Urbana Integrada en los países de la UE-27

	Importancia de la regeneración urbana			Política específica o asociada	
	Práctica secundaria	Dinámica sustancial	Prioridad emergente de desarrollo urbano	Política específica	Política asociada a otras políticas
Alemania		√			√
Austria					
Bélgica	√	√		√	√
Bulgaria					
Chipre	√				√
Dinamarca					
Eslovenia					
España				√	√
Estonia	√				
Finlandia		√		√	√
Francia		√			√
Grecia			√		√
Hungría					√
Irlanda					
Italia			√	√	
Letonia		√			√
Lituania					
Luxemburgo	√				√
Malta					
Países Bajos	√	√			√
Polonia					
Portugal					
Reino Unido		√			√
República Checa		√			√
República Eslovaca	√				√
Rumania			√		√
Suecia	√				√

Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

El problema más representativo que induce a la puesta en marcha de procesos de regeneración urbana en los países europeos es la degradación física de los edificios, aspecto señalado en un 62% de los casos. Le sigue por orden de importancia la concentración de problemas sociales (48% de nivel de mención) y la necesidad de nuevos espacios públicos y/o equipamientos (45%). Otros aspectos como el declive económico o demográfico o la ineficiencia energética de los edificios son bastante menos citados.

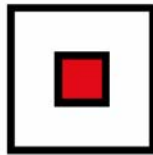
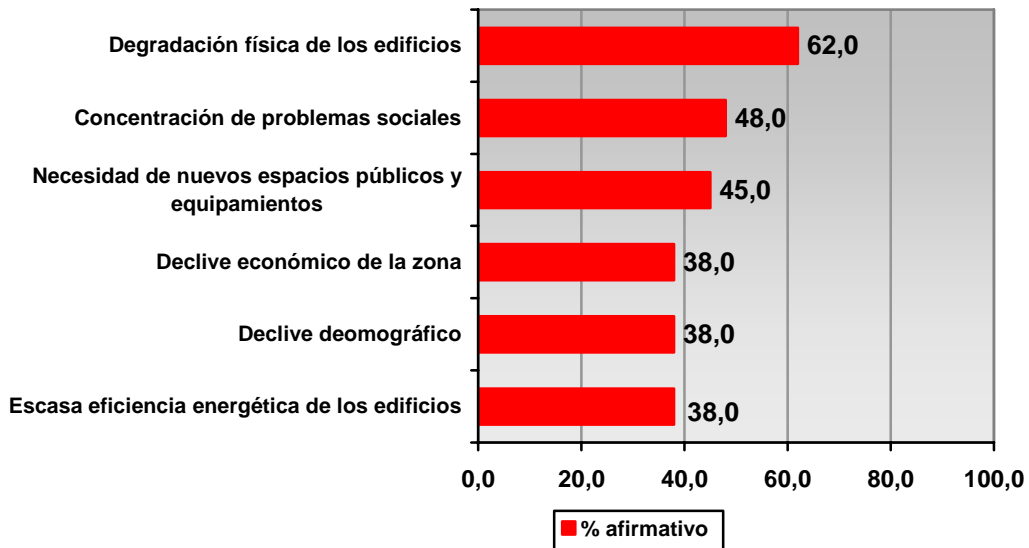


Gráfico 2.11 Principales problemas que inducen la puesta en marcha de los procesos de regeneración urbana en los países europeos



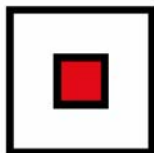
Fuente: "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

2.3.2. Marco competencial y aspectos operativos

El marco normativo de la regeneración urbana integrada en Europa es complejo y diverso y está relacionado con las diferentes culturas jurídicas en materia de urbanismo y con las estructuras específicas de cada país europeo.

En algunos países como en Alemania, los tres niveles administrativos (central, regional y local) son los responsables de las políticas de regeneración urbana. El Estado establece el marco legal y la financiación, los Länder son responsables de la implementación y son las autoridades locales las responsables operativas, donde se llevan a cabo las acciones. El modelo es el mismo en Italia y en Portugal. Ahora bien, otros países como Austria, la República Checa, Estonia, Países Bajos o en Rumania señalan que la Regeneración Urbana es de ámbito local.

Algunos países europeos ya cuentan con organismos específicos, como por ejemplo, el Secretariado General para el desarrollo urbano y social en Francia o el "Department for Communities and Local Government" en Gran Bretaña.

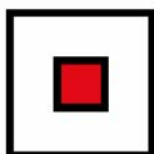


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Son pocos los países europeos que confirman que existen experiencias de regeneración urbana que han afectado al conjunto de una ciudad. Únicamente se confirma este tipo de intervenciones en el Reino Unido, la República Checa, Letonia y los Países Bajos.

En una gran mayoría de los países europeos (86%) se señala que las operaciones de regeneración urbana están financiadas por los organismos públicos. Por su parte, un 72% confirma que también participan empresas públicas de derecho privado.

Y en cuanto al modo de financiación, al igual que en el caso de las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios, la subvención es la vía más habitual de financiación de las actuaciones de regeneración urbana. En el 83% de los países los programas de regeneración urbana se financian a través de subvenciones. Un 67% de los países consultados se basan en préstamos a condiciones especiales y sólo en el 34% de los casos se aplican ventajas fiscales. Asimismo, cabe reseñar que el 56% de los países europeos invierte directamente en el stock de vivienda pública.



Cuadro 2.12. Financiación de la regeneración urbana en la UE-27

	Inversión pública directa en vivienda social	Subvenciones	Préstamos en condiciones privilegiadas	Beneficios fiscales
Alemania	√	√	√	√
Austria	√			
Bélgica	√	√	√	√
Bulgaria				
Chipre	√	√	√	√
Dinamarca		√	√	
Eslovenia				
España		√	√	
Estonia	√	√	√	√
Finlandia		√	√	
Francia		√	√	√
Grecia			√	
Hungría	√		√	
Irlanda				√
Italia		√	√	
Letonia	√			
Lituania				
Luxemburgo				
Malta				
Países Bajos				
Polonia	√			
Portugal				
Reino Unido	√	√		
República Checa		√		
República Eslovaca		√	√	
Rumania	√	√		√
Suecia	√	√		

Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Por último, cabe dejar constancia que la mitad de los países europeos confirman que existe la posibilidad de que los/as ciudadanos/as o los propietarios individuales de las viviendas puedan contribuir a la financiación de la regeneración urbana.

2.3.3. Los programas de regeneración urbana

Respecto a los objetivos de los programas de regeneración urbana, el 61% de los países europeos cuenta con programas operativos para la regeneración física de áreas degradadas y un 52% con programas para la regeneración de áreas urbanas vulnerables. La reconversión de las áreas obsoletas y la regeneración de barrios antiguos de vivienda social son programas menos representativos a nivel europeo.

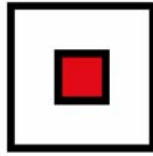
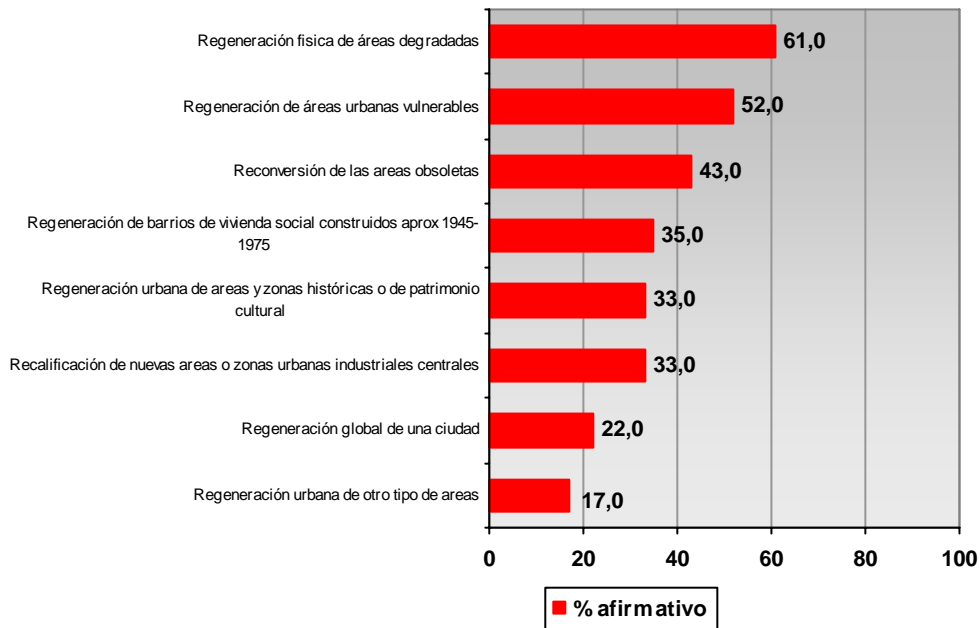


Gráfico 2.12 Objetivos de los programas operativos de regeneración urbana en los países europeos



Fuente: "Regeneración urbana integrada en Europa", 2010.

Tratando de concretar las actuaciones de regeneración urbana financiables, un 69% de los países europeos financia intervenciones dirigidas a la reordenación del espacio libre a pie de inmueble y un 67% para la ordenación del espacio urbano público.

Por su parte, más de la mitad de los países europeos menciona que está financiando en el marco de la regeneración urbana acciones encaminadas a la rehabilitación estructural de los edificios, la mejora de la eficiencia energética de los mismos e intervenciones de rehabilitación, demolición y construcción de equipamientos públicos.

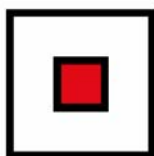
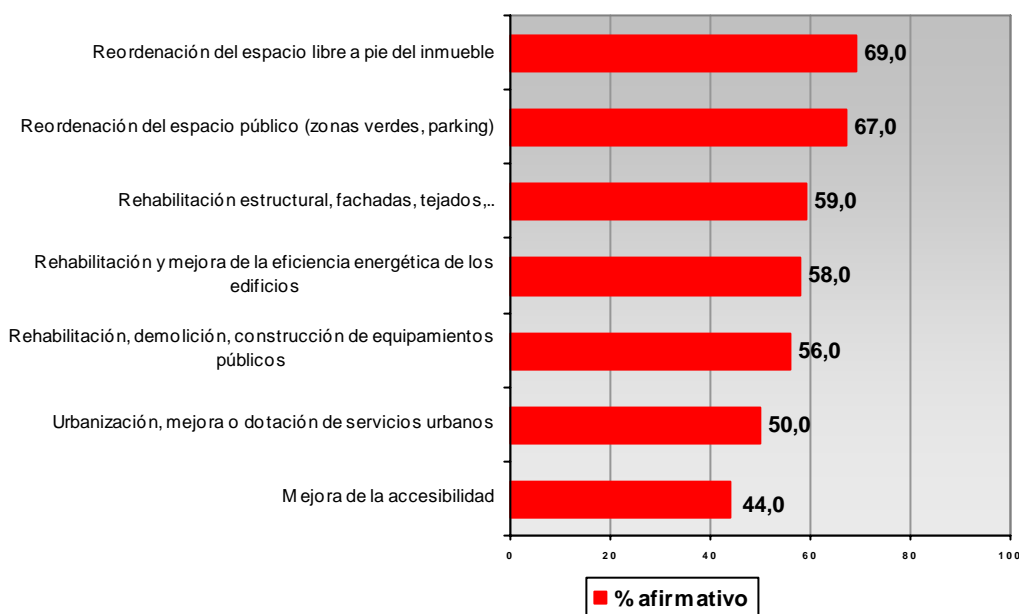


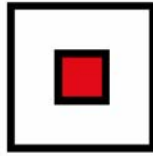
Gráfico 2.13 Principales actuaciones de regeneración urbana financiadas en los países europeos



Fuente: "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

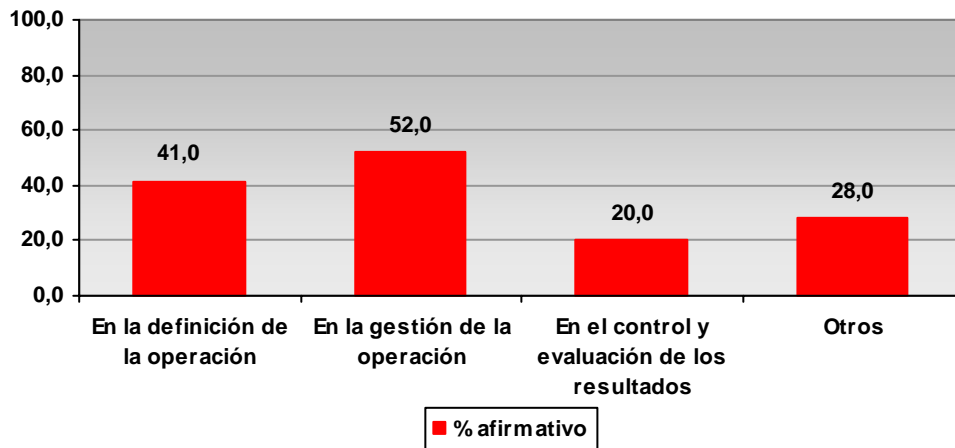
En cuanto a los modelos de intervención pública, cabe reseñar que el 65% de los países consultados señala que las operaciones de regeneración urbana integrada se deben a intervenciones públicas directas, al tiempo que un 37% declara que se produce por medio de regulaciones. El fomento de la acción privada se da en un 41% de los países europeos.

La gestión de los instrumentos operativos de la regeneración urbana integrada se realiza en la mayoría de los casos desde agentes públicos. Más concretamente, está a cargo de organismos públicos en el 59% de los casos, un 37% aluden a agencias nacionales o regionales, mientras que sólo el 13% afirman que son agentes privados los que se hacen cargo de la gestión de los programas. Y en cuanto a la gestión ejecutiva del programa corresponde en una parte muy relevante de los casos en las autoridades municipales (63%).



Asimismo, resulta de interés señalar que la participación de agentes sociales o representantes de los habitantes está prevista en el 87% de los países europeos consultados. En concreto, el 52% de los países declara que existe participación en la gestión de las operaciones de regeneración y un 41% en su propia definición. Sin embargo, es mucho menos habitual que la participación ciudadana en el control y evaluación de los resultados de las operaciones.

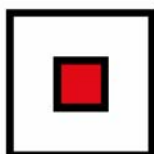
Gráfico 2.14 La participación ciudadana en las actuaciones de regeneración urbana en los países europeos



Fuente: "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Finalmente, se describen los principales efectos que se han manifestado tras la materialización de las operaciones de regeneración urbana integrada: efectos sobre los tejidos urbanos, efectos sociales y efectos económicos.

Comenzando por los efectos sobre los tejidos urbanos resulta de gran interés constatar que las actuaciones de regeneración urbana generan siempre o frecuentemente una mejora de la calidad de los espacios públicos y una mejora del equipamiento local, con un nivel de mención del 82% y 73% respectivamente. Asimismo, el 62% confirma que este tipo de intervenciones han supuesto la peatonalización de calles y espacios públicos.



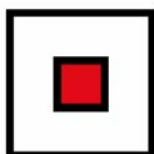
Cuadro 2.13. Principales efectos de la regeneración urbana señalados por los países europeos

% horizontal	Siempre	Frecuentemente	Siempre + Frecuentemente
Efectos sobre los tejidos urbanos			
Mejora de la calidad de los espacios públicos	34	48	82
Mejora del equipamiento local	28	45	73
Peatonalización de calles y espacios públicos	10	52	62
Mayor mezcla de usos	10	41	51
Mejora de la red de ciclistas	3	45	48
La diversificación en el diseño y el tamaño de las viviendas	10	28	38
Innovación en vivienda	7	28	35
Mejora del día a día de los negocios	10	24	34
Construcción de aparcamientos	3	31	34
Provisión de más vivienda social	7	24	31
Mejora del transporte colectivo	3	21	24
Reducción del transporte privado motorizado	0	14	14
Efectos sociales			
Mantenimiento de la población residente	3	48	51
Creación de redes sociales de participación	14	28	42
Aumento de la población residente	3	34	37
Mejora de la integración social y fomento de la pluralidad social	7	28	35
Recualificación del área	0	34	34
Desarrollo social de la población residente	3	24	27
Mejora de la cualificación para el empleo de la población local	0	24	24
Aumento o concentración de población de bajos ingresos	0	7	7
Aumento de la población infantil	0	7	7
Efectos económicos			
El alza de los precios inmobiliarios del área regenerada o de su entorno	21	41	62
Coordinación de políticas sectoriales	7	45	52
Aumento del dinamismo económico del área regenerada	10	38	48
Creación de empleo	0	45	45
Aumento de la diversidad urbana (habitantes, tipos de viv., actividades)	10	34	44
Aumento de las operaciones inmobiliarias de alta gama	3	21	24
Aparición de actividades innovadoras, conocimiento y su difusión,...	0	21	21
Bajada de los precios inmobiliarios del área regenerada o de su entorno	0	3	3

Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

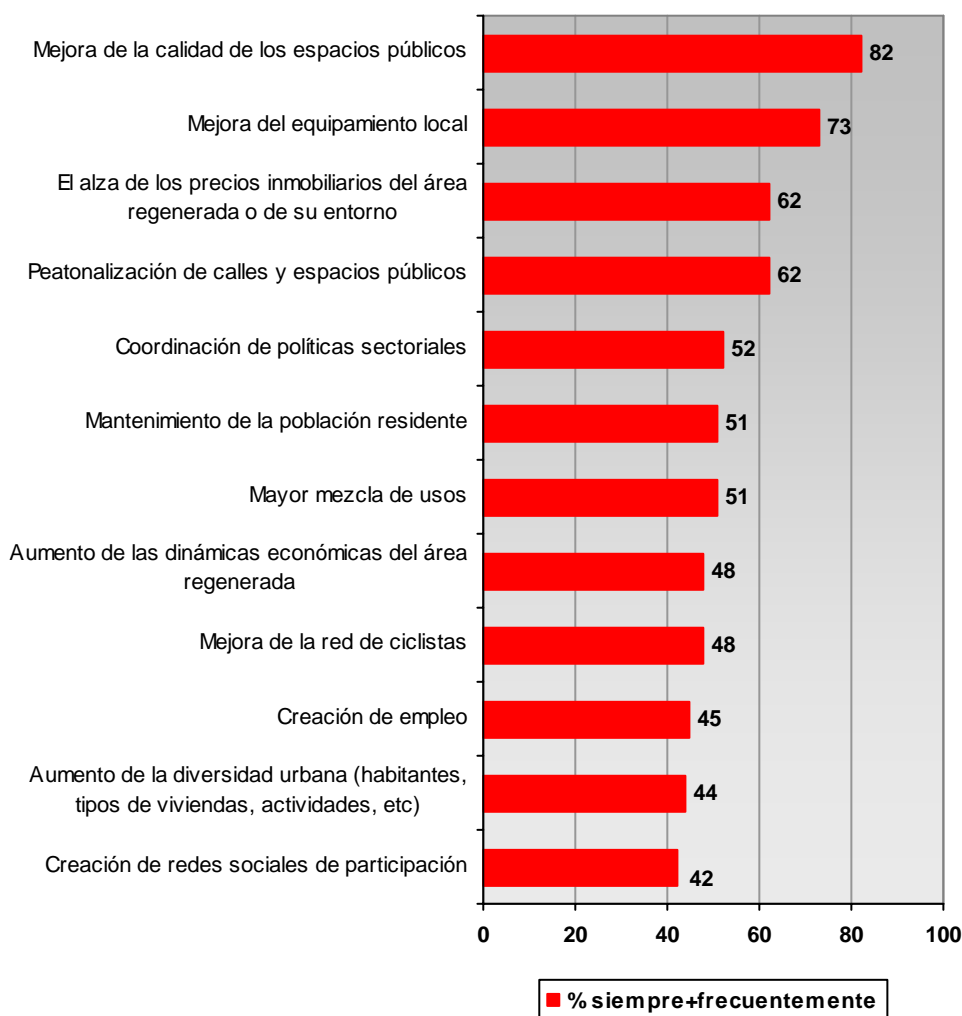
Desde el punto de vista social, el mantenimiento de la población residente (51% sucede siempre o frecuentemente) y la creación de redes sociales de participación (42%) son los efectos más señalados. Le siguen por orden de importancia el aumento de la población residente y la mejora de la integración social y el fomento de la pluralidad social.

Y el efecto económico más mencionado hace referencia al alza de los precios inmobiliarios del área regenerada o de su entorno, con una consideración de que sucede siempre en el 21% de los casos y frecuentemente en el 41% de los países. Asimismo, los países europeos ponen en valor la coordinación entre las políticas sectoriales como un efecto económico relevante, con un nivel de mención en el 52% de los países considerando conjuntamente la opción de siempre y frecuentemente.

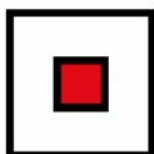


También aproximadamente la mitad de los países europeos consideran como efectos de las intervenciones de regeneración urbana el aumento del dinamismo económico del área regenerada, la creación de empleo y el aumento de la diversidad urbana (habitantes, tipos de viviendas, actividades, etc.).

Gráfico 2.15 Principales efectos de la regeneración urbana señalados por los países europeos



Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.



3. ANÁLISIS DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN PAÍSES EUROPEOS SELECCIONADOS

3.1. Introducción

El objetivo del presente apartado es realizar una aproximación a las actividades y políticas de rehabilitación y regeneración urbana llevadas a cabo en tres países europeos, habiéndose seleccionado Alemania e Italia como modelos de intervención desde los tres niveles administrativos (Gobierno Central, Gobierno Regional y Gobierno Local) y Reino Unido como ejemplo de intervención desde el ámbito regional.

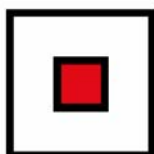
De cada país seleccionado se exponen en primer lugar algunos datos descriptivos del sector de la construcción y de la rehabilitación. En segundo lugar, se centra la atención en la actividad de la rehabilitación del parque ya existente, la principal normativa en materia de rehabilitación y las principales ayudas disponible para la rehabilitación de viviendas y edificios y la adaptación de las mismas a personas mayores o personas con discapacidad o familias de bajos ingresos. Finalmente, se describe la concepción que cada país tiene sobre la regeneración urbana integral y se exponen los principales programas desarrollados.

3.2. Alemania

3.2.1. El sector de la construcción y la rehabilitación

Antes de adentrarse en la descripción de los programas y ayudas existentes en Alemania en materia de rehabilitación y de las actuaciones de regeneración urbana, se considera de interés presentar algunos datos contextuales.

El sector de la construcción en Alemania alcanzaba una producción de 245 millones de euros en 2009, situándose como el primer país europeo a este respecto. Además, las 330.000 empresas del sector generan una cifra aproximada de 2.200.000 empleos, lo que representa el 5,4% del empleo total del país.



Cuadro 3.1. Evolución de los principales indicadores sobre el peso de la construcción y la regeneración urbana en Alemania

	2004	2005	2006	2007	2008
% del PIB que representa el sector de la construcción (total)	9,4	9,1	9,4	9,5	9,8
% del empleo que representa el sector de la construcción	5,8	5,6	5,6	5,6	5,4
% del PIB que representa el sector de la construcción (sólo vivienda nueva)	2,3	2,0	2,0	1,5	1,3
% del PIB que representa el sector de la construcción (sólo rehabilitación)	5,5	5,6	6,2	6,2	6,3
Número de viviendas nuevas construidas al año	278.008	242.316	249.436	210.729	175.927
Número de viviendas rehabilitadas con ayudas públicas	--	--	320.000	200.000	280.000

Fuente: Elaboración propia. "La Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Este sector de la construcción supone el 9,8% del producto interior bruto: un 6,3% corresponde a la actividad de la rehabilitación y un 1,3% a la construcción de nueva vivienda. Estas cifras lo configuran como un sector altamente productivo, con una cuota muy superior en términos de PIB que de empleo.

Desde un punto de vista evolutivo, cabe reseñar que el sector de la construcción de vivienda nueva ha seguido una tendencia descendente. Mientras en el año 2004 se llegaron a construir 278.000 viviendas nuevas, la cifra se reduce a 176.000 en 2008. Por el contrario, la actividad de la rehabilitación se incrementa y aumenta su importancia sobre el producto interior bruto de Alemania, pasando de representar el 5,5% del PIB en 2004 al 6,3% en 2008.

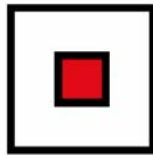
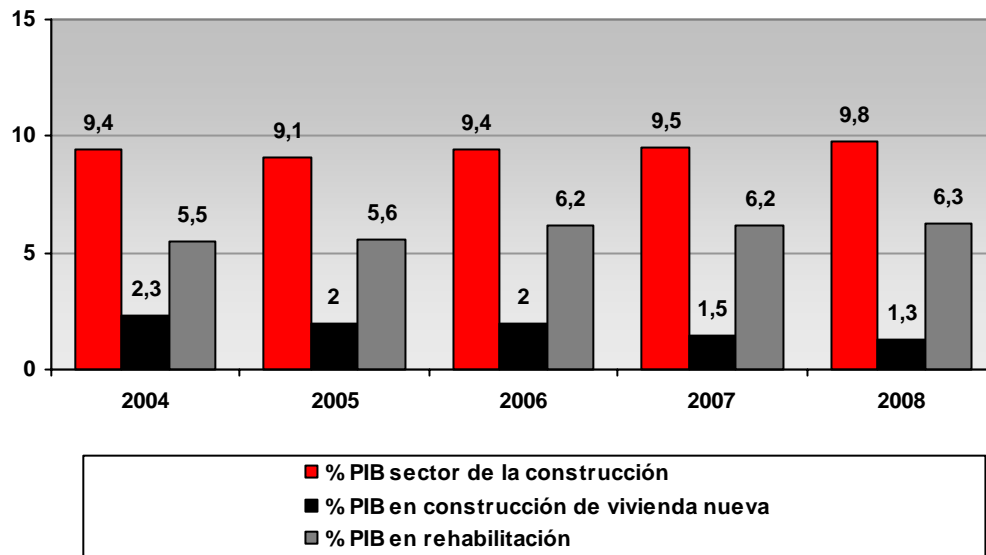


Gráfico 3.1 Evolución del % del PIB que representa el sector de la construcción en Alemania, 2004-2008



Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

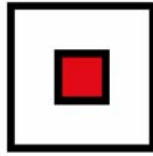
Es interesante subrayar que la actividad de la rehabilitación de viviendas y edificios y las actuaciones de regeneración urbana en Alemania se llevan a cabo en un contexto sociodemográfico caracterizado por el declive demográfico como consecuencia de la pérdida de población y el envejecimiento poblacional, especialmente en el caso de Alemania del Este donde existe más de 1 millón de viviendas vacías y esta cifra continúa aumentando.

Cuadro 3.2. Previsiones de población en Alemania, 2001-2050

Miles de personas	2001	2020	2050	2020-2001	2050-2020	2050-2001
Alemania del Oeste	65.327	67.338	62.217	2.011	-5.121	-3.110
Alemania del Este	17.113	15.485	12.900	-1.628	-2.585	-4.213
Total Alemania	82.440	82.823	75.117	383	-7.706	-7.323

Fuente: Statistisches Bundesamt.

La existencia de profundos problemas sociales que se concentran en determinados barrios o zonas de las ciudades y la baja eficiencia energética del parque de viviendas ya existente son otros dos problemas característicos de Alemania que impulsan la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación y de regeneración urbana.



La rehabilitación y de regeneración urbana en Alemania estarán determinadas en el futuro por las prioridades del desarrollo sostenible y por las consecuencias derivadas de los cambios demográficos y del cambio climático. La principal cuestión que se plantean la mayoría de los actores de Alemania es cómo gestionar el cambio y el desarrollo urbano sin crecimiento.

3.2.2. La rehabilitación de viviendas y edificios

En primer lugar, cabe mencionar que en Alemania los tres niveles de la Administración Pública poseen competencias en materia de rehabilitación. El Gobierno Federal es responsable de la elaboración de las leyes de urbanismo, los Gobiernos de los Estados Federales de las leyes de construcción y el Gobierno Municipal de los planes de urbanismo y de las normativas de urbanización. Desde las tres administraciones se desarrollan programas de ayudas dirigidos a fomentar la rehabilitación de viviendas y edificios.

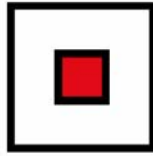
Desde el punto de vista normativo, cabe destacar el modo en que el Código Civil alemán aborda la rehabilitación de las viviendas de alquiler³. Más concretamente, en el artículo 559 se establece que la persona propietaria de una vivienda rehabilitada puede transferir (parcialmente) el 11% de los costes de la rehabilitación a los/as arrendatarios/as una vez descontada la subvención, siempre y cuando la inversión mejore las condiciones de hábitat a largo plazo o resulte en una reducción sostenible del consumo de energía o de agua. El aumento del alquiler deberá ser comunicado por escrito al inquilino/a y tendrá efecto al tercer mes tras recibir la notificación o en 6 meses si el incremento es superior al 10% de la renta actual.

Con respecto al ahorro energético, Alemania cuenta con una Ley de Ahorro de Energía y el Código de Conservación de Energía que establece unos estándares energéticos para los nuevos edificios y para los edificios rehabilitados con cambios estructurales importantes (paredes, ventanas o tejado). El 29 de abril de 2009 este reglamento fue modificado con el objetivo de reducir el consumo de energía en calefacción y agua caliente en los edificios en un 30%⁴.

Alemania también cuenta con una normativa específica para la rehabilitación de los centros históricos: Decreto de Protección de los Monumentos de los estados federales y el Programa de promoción del desarrollo urbano para la protección de los monumentos.

³ <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf>

⁴ <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/EN/Artikel/IR/the-german-government-s-climate-change-programme-for-the-buildings-sector.html>



Centrando la atención en las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios cabe reseñar la existencia de beneficios fiscales a la rehabilitación de viviendas a nivel estatal, regional y local, además de otras ayudas económicas públicas como son subvenciones a fondo perdido, préstamos en condiciones privilegiadas y subsidios a préstamos. En Alemania, las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas para satisfacer las necesidades de vivienda de los propietarios e inquilinos, pueden conllevar simultáneamente ayuda pública para intervenciones de urbanización, reurbanización o dotación de equipamiento en los espacios públicos residenciales afectados.

Cuadro 3.3. Principales ayudas públicas y beneficios fiscales a la rehabilitación en Alemania

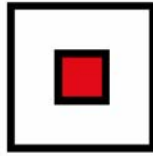
Gobierno Federal	<ul style="list-style-type: none">▪ Beneficios fiscales (rehabilitación de monumentos), cofinanciado con los estados federales y los municipios.▪ Programas de ayuda financiera como los programas de reducción de las emisiones de CO2 de los edificios, el programa de incentivos para la energía renovable o los programas de rehabilitación de vivienda para personas mayores.▪ Beneficios de vivienda para garantizar la provisión de viviendas para las familias de bajos ingresos o sin ellos.▪ Ayudas de vivienda para las familias de bajos ingresos (carga financiera compartida con los estados federales).
Estados federales	<ul style="list-style-type: none">▪ Programas adicionales de ayuda financiera▪ Ayudas financieras a los inversores de la vivienda social dirigida a las familias que no pueden de manera independiente acceder a una vivienda adecuada.
Municipios	<ul style="list-style-type: none">▪ Desarrollo de la planificación territorial urbana▪ Apoyo a la vivienda social y a las inversiones de ahorro energético.

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

En el caso de la rehabilitación de edificios, en el año 2001 Alemania puso en marcha a nivel nacional el programa "CO2 Rehabilitación de Edificios" cuyo objetivo es financiar, incentivar la construcción y la renovación de edificios que ahorren energía y que reduzcan las emisiones de CO2. Se proporciona financiación para llevar a cabo medidas de renovación de alta eficiencia individual (por encima de los niveles establecidos por la Ley de Conservación Energética⁵), así como para la rehabilitación de edificios enteros o parte de edificios.

En 2008, Alemania aumentó el presupuesto anual de este programa sustancialmente como parte del "Programa de impulso para el crecimiento y el empleo" del Gobierno Federal, formando parte del primer paquete de medidas de estímulo de la economía. Su presupuesto se elevó hasta los 1.500 millones de euros entre 2009 y 2011; sin embargo, la demanda de financiación fue tan elevada en 2009 que el programa tuvo que ser incrementado con una partida adicional de 750 millones de euros. Este programa ha tenido un gran éxito en Alemania, ha proporcionado asistencia principalmente a las autoridades locales que

⁵www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Service/gesetze,did=23820.html



afrontaban dificultades presupuestarias y además ha conseguido una reducción de emisiones de dióxido de carbono de los edificios.

Asimismo, cabe concretar que las ayudas concedidas desde el Gobierno Federal entre el año 2006 y el 2009 han supuesto llevar a cabo actuaciones de renovación de eficiencia energética y construcción en alrededor de 1.420.000 viviendas alemanas. También se estima que este programa ha generado o mantenido aproximadamente 300.000 empleos anuales.

Cuadro 3.4. Viviendas rehabilitadas por el "Programa de Rehabilitación de edificios CO2" en Alemania

Año	2001-2005	2006	2007	2008	2009
Viviendas	345.000	320.000	200.000	280.000	620.000

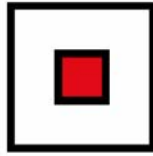
Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda 2010.

También se considera de interés destacar las ayudas económicas públicas específicas para la rehabilitación de viviendas y/o edificios para adaptarlos a las necesidades de las personas mayores y las personas con discapacidad. En concreto, el programa "rehabilitación adaptada a las personas mayores" del Gobierno Federal ofrece una reducción de los tipos de interés para facilitar a las personas mayores y las personas con discapacidad la rehabilitación de su vivienda. En el año 2009, el Gobierno Federal financió la rehabilitación de 20.000 viviendas que requerían ser adecuadas a las necesidades de personas mayores. Se estima que la reducción de los tipos de interés para la rehabilitación de viviendas dirigidas a las personas mayores ha generado o mantenido 4.000 puestos de trabajo en 2009.

Además, en el ámbito de la vivienda social en los estados federales de Alemania se han desarrollado medidas para la rehabilitación con el fin de facilitar la habitabilidad de las viviendas de las personas mayores, la modernización de los hogares de personas mayores y se favorece la construcción de nuevos edificios de alquiler para personas con discapacidad.

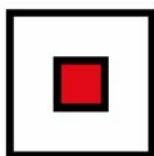
Por su parte, existen deducciones fiscales para personas mayores para la renovación de viviendas particulares (propietarios/as ocupantes e inquilinos/as): el 20% de un máximo de 6.000 euros de los costes laborales puede ser deducido de la carga tributaria.

Y en el ámbito de aplicación del seguro de atención a personas mayores se pueden pagar subvenciones para reformas estructurales y ayuda técnica, con un máximo de 2.557 euros por medida.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

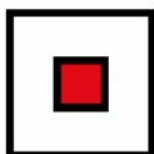
En cuanto a las familias de bajos ingresos, los programas de vivienda social de Alemania ofrecen rentas complementarias para hogares de bajos ingresos que se enfrentan a especiales problemas sociales y tienen dificultades de acceso a la vivienda. Las viviendas promovidas por agentes privados reciben ayudas como compensación por alquilar por debajo del nivel del mercado y por suministrar sus viviendas, exclusivamente a las familias de bajos ingresos. Los/as inquilinos/as elegibles pueden solicitar un piso directamente al promotor privado. Ahora bien, la administración local se reserva el derecho de asignar una vivienda en caso de problemas específicos de acceso.



Cuadro 3.5. Síntesis de los aspectos que aborda la rehabilitación en Alemania

Aspectos urbanísticos	<ul style="list-style-type: none">▪ Código de Construcción Federal: normativas sobre planificación de uso del suelo urbano y medidas de desarrollo urbano.▪ Art. 104b de la Constitución es la base programas de promoción de desarrollo urbano▪ Depreciación ampliada de los edificios en zonas de revitalización y zonas de desarrollo urbano, y para los edificios históricos de interés cultural.
Aspectos arquitectónicos	<ul style="list-style-type: none">▪ Normativas de Construcción de los estados federales.▪ Normativas de construcción municipales relativas a los aspectos de diseño de los edificios.
Aspectos financieros	<ul style="list-style-type: none">▪ Promoción sobre la base del impuesto sobre la renta.▪ Depreciación ampliada para los edificios alquilados ubicados en zonas de revitalización y zonas de desarrollo urbano y para los edificios alquilados históricos de interés cultural.▪ Importe deducible para personas propietarias residentes en edificios históricos y en edificios ubicados en zonas de revitalización y en zonas de desarrollo urbano.▪ Exenciones de impuestos para los hogares privados que utilizan los servicios de los comerciantes. El importe máximo deducible para los servicios comerciales utilizados por los hogares privados se sitúa en 1.200 euros.▪ La legislación fiscal tiene implicaciones en la renovación energética de los edificios.▪ Según el Código Civil alemán, el propietario puede asignar hasta el 11% de la inversión en rehabilitación a la renta anual si dicha inversión mejora las condiciones de vida en el largo plazo u obtiene una reducción sostenible del consumo de energía o de agua. En el caso de que la inversión sea subsidiada, el 11% se reduce en la misma proporción.▪ Otras normativas tienen una repercusión financiera, como es el caso de la Ley de la Conservación Energética que aumenta los gastos de inversión, y al mismo tiempo conlleva gastos energéticos más bajos.
Aspectos fiscales	<ul style="list-style-type: none">▪ Deducciones de impuestos y otras normativas con repercusiones fiscales.
Aspectos energéticos	<ul style="list-style-type: none">▪ La Ley de Conservación Energética establece unos estándares energéticos para los nuevos edificios y para los edificios sujetos a una mayor renovación.▪ Deducciones fiscales.▪ Los programas de promoción de desarrollo urbano, el Programa CO2 de Rehabilitación de los Edificios, los programas de incentivos para el uso de las energías renovables y los programas de vivienda social que también incorporan aspectos energéticos.
Aspectos de adaptación a las necesidades de personas mayores, y las personas con discapacidad/accesibilidad	<ul style="list-style-type: none">▪ Se deben cumplir unos estándares mínimos técnicos para solicitar préstamos con tipo de interés subsidiados para la rehabilitación de viviendas adaptadas a las personas mayores.▪ Además, se deben considerar las normativas de construcción de los estados federales donde se realiza la obra y, en su caso, los estándares técnicos como la norma DIN alemana 18040-

Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.



3.2.3. La regeneración urbana

Con carácter general y desde el aspecto conceptual, Alemania relaciona la regeneración urbana integrada con la recuperación y recualificación de zonas urbanas, con iniciativas de naturaleza social y con acciones tendentes a combatir el “cambio climático” y favorecer la “eficiencia energética” de los edificios. La práctica de la regeneración urbana en Alemania es considerada como una dinámica sustancial en el desarrollo urbano, al mismo tiempo que está asociada o forma parte de otras políticas como son el desarrollo sostenible, la lucha contra el cambio climático y la lucha contra la exclusión social.

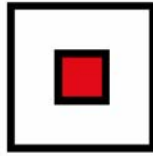
El lanzamiento de la iniciativa “Política nacional de desarrollo urbano” en 2007 abrió un nuevo periodo para el desarrollo urbano en Alemania. Esta política nacional se ha adaptado a la Carta de Leipzig sobre Ciudades Sostenibles⁶ y a la Agenda Territorial de la Unión Europea⁷. Cabe reseñar que el desarrollo urbano en Alemania se plantea como objetivos:

- El fortalecimiento de los centros urbanos y núcleos de población y la protección de edificios históricos
- La creación de estructuras urbanas sostenibles en zonas afectadas por la pérdida de su función urbana como, por ejemplo, la existencia de altos porcentajes de vivienda vacía o zonas abandonadas en centros urbanos (zonas industriales, antiguos terrenos militares y espacios ferroviarios).
- Establecimiento de medidas de desarrollo urbano para luchar contra la privación social.

Al igual que en las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, los tres niveles administrativos alemanes tienen competencia en materia de regeneración urbana integrada. El Estado establece el marco legal y la financiación, los Länder son responsables de la implementación y son las autoridades locales los actores operativos, donde se materializan las acciones propias de regeneración urbana.

⁶ http://www.eu2007.de/en/News/download_docs/Mai/0524-AN/075DokumentLeipzigCharta.pdf

⁷ <http://www.eu-territorial-agenda.eu>

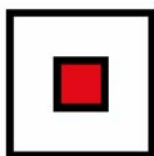


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Con el objetivo de facilitar que las ciudades alemanas puedan hacer frente a los desafíos actuales, entre los que destaca la existencia de áreas desfavorecidas o tasas elevadas de vivienda vacía, el Gobierno Federal apoya la creación de estructuras urbanas sostenibles con los programas de promoción de desarrollo urbano. Para ello, el Gobierno Federal, de acuerdo con lo estipulado en la Constitución, prevé la aportación de la Federación a favor de los Länder para la realización de inversiones correctoras de desequilibrios territoriales. Esta ayuda financiera del Gobierno Federal se pone a disposición de los estados federales sobre la base de un acuerdo administrativo de desarrollo urbano, con la condición previa de un enfoque de desarrollo urbano "integrado"; esta ayuda económica se complementa con los fondos federales y locales.

En cuanto al marco legislativo relativo a la regeneración urbana, también cabe destacar a nivel nacional el código federal de edificación llamado "*Baugesetzbuch*" que recoge en su artículo 136 la definición de las medidas de renovación urbana⁸.

⁸ <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>

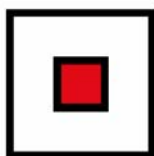


Cuadro 3.6. Las medidas de renovación urbana, artículo 136 del Código Federal de Construcción alemán.

- 1) Las medidas de reconstrucción en la ciudad y el acondicionamiento del territorio están preparadas y realizadas conforme a las regulaciones contenidas en este apartado del Código Federal de la Construcción, por el interés público exige una preparación constante y una rápida ejecución.
- 2) Las medidas de reurbanización son aquellas a través de las cuales un área es sustancialmente mejorada o transformada con el fin de aliviar los déficits urbanos. Los déficits en el desarrollo urbano suceden cuando:
 - El desarrollo físico o la condición de un área no responde a las necesidades generales de las personas que viven o trabajan en ella respecto a una vida saludable y las condiciones de trabajo o la seguridad general.
 - Una zona se ve seriamente afectada en su capacidad de cumplir con los requisitos indicados como consecuencia de su posición o función.
- 3) A la hora de valorar si existen déficits en el desarrollo urbano de un medio urbano o una zona rural, se debe prestar especial atención a las siguientes cuestiones:
 - La vida y las condiciones de trabajo y la seguridad general de las personas que vivienda y trabajan en la zona con respecto a:
 - La ventilación de la vivienda y los lugares de trabajo y su exposición a la luz y al sol.
 - La condición estructural de los edificios, las viviendas y los lugares de trabajo.
 - El acceso a las parcelas.
 - Los efectos de la coexistencia de viviendas y propiedades comerciales.
 - El uso de esos espacios desarrollados y subdesarrollados en términos de tipo, extensión y condición.
 - Las repercusiones provenientes de propiedades, locales comerciales, instituciones o de las infraestructuras de transporte, con respecto al ruido, la contaminación, las vibraciones.
 - Las infraestructuras públicas existentes.
 - La capacidad de funcionamiento del área con respecto a:
 - La movilidad, el tráfico y el estacionamiento
 - La situación económica y el potencial de la zona para su desarrollo teniendo en cuenta su función de suministrar a una red más amplia
 - El nivel de infraestructuras y equipamientos en la zona, la existencia de espacios verdes, instalaciones deportivos y espacios de recreo y servicios públicos, y en concreto, en relación a las responsabilidades sociales y culturales de esta área dentro de una red más amplia.
- 4) Medidas de reurbanización que se llevan a cabo en interés del bienestar público. Su objetivo es contribuir a:
 - El desarrollo de la estructura construida en toda la República Federal de Alemania de acuerdo con los requisitos sociales, higiénicos, económicos y culturales.
 - Apoyar la estructura económica y agrícola del país.
 - Garantizar que el patrón de asentamiento responde a las exigencias de protección del medio ambiente, y a las exigencias de proporcionar una vida saludable y unas condiciones de trabajo para la población actual y futura.
 - Conservación, renovación o desarrollo local de los actuales distritos urbanos, la mejora de la ciudad y el paisaje y la satisfacción de la necesidad de preservar los edificios de importancia histórica.

En el caso de conflicto entre los intereses privados y públicos se sopesarán unos y otros teniendo en cuenta una justa consideración.

Una característica especial del desarrollo urbano en Alemania y en concreto de la regeneración urbana, es el sistema de financiación de un tercio. Es decir, como norma general, el Gobierno Federal, los estados federados y las autoridades locales contribuyen respectivamente en partes iguales a las intervenciones de regeneración urbana, por consiguiente subyace la responsabilidad conjunta de los tres niveles de gobierno en el futuro de las ciudades y pueblos. Desde 1971, cuando se inició el programa de desarrollo urbano, sólo el Gobierno Federal ha proporcionado aproximadamente 13 billones de euros para la revitalización de sus municipios. En 2009, el presupuesto disponible al respecto alcanzaba los 569 millones de euros. Se estima que cada euro invertido por el Gobierno en el programa de regeneración urbana supone unas inversiones inducidas de 8,5 euros.

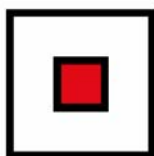


Al igual que en el caso de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, las formas de financiación pública para la regeneración urbana son bastante diversas. Por un lado, existe la inversión pública directa para rehabilitar el stock de viviendas públicas. También se conceden subvenciones a los actores responsables de las actuaciones de regeneración y préstamos en condiciones especiales, tanto a los promotores de las actuaciones como a los propietarios de las viviendas, para los que también existen ventajas fiscales.

En general, las operaciones de regeneración urbana se desarrollan mayoritariamente sobre viviendas de titularidad privada y estas operaciones suelen estar gestionadas por entidades locales específicas creadas para cada ámbito concreto de regeneración. En el caso alemán, los ocupantes individuales de las viviendas o los propios propietarios de las viviendas pueden contribuir a la financiación de la regeneración urbana y pueden ser beneficiarios directos de ayudas.

A continuación se describen los principales programas desarrollados por el Gobierno Federal en materia de regeneración urbana integral.

El Programa “Desarrollo Urbano y medidas de reurbanización” tiene como objetivo la reconversión de zonas obsoletas y la regeneración física de áreas degradadas y la principal actuación financiada es la regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios. Asimismo, se subvencionan otras actuaciones como son la regeneración del parque de viviendas ya construido, centrandó la intervención en la estructura, la fachada y los tejados. También se llevan a cabo bajo el paraguas de este programa la reordenación del espacio libre a pie de inmueble y la reordenación del espacio público, incluyendo zonas verdes o parkings. Los principales beneficiarios de las ayudas económicas son organismos públicos.



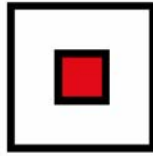
En 1999, el gobierno estatal y los gobiernos federales establecieron distritos con necesidades de desarrollo especiales y crearon el “Programa Ciudad Social”⁹ con el fin de crear estructuras residenciales socialmente estables y así contrarrestar las crecientes divisiones socio-espaciales de las ciudades. En el marco de este programa se llevan a cabo actuaciones de regeneración física de áreas degradadas y regeneración de zonas urbanas con población vulnerable. A través de subvenciones concedidas a organismos públicos, las autoridades locales o entes públicos pueden llevar a cabo acciones de regeneración del parque construido, así como la reordenación del espacio entre edificios o del espacio público, incluso cabe financiar intervenciones de rehabilitación, demolición y construcción de equipamientos colectivos o instalaciones públicas. Más de 300 ciudades alemanas han participado en este programa con acciones variadas en el ámbito del empleo, actividades sociales, culturales, de integración de la diversidad social y étnica de los grupos y de mejora de los espacios públicos.

Alemania ha desarrollado además dos programas de regeneración urbana integral diferenciados para los estados federados del Este¹⁰ y del Oeste¹¹, dadas las grandes diferencias urbanas existentes. Comenzando por del Programa de reestructuración urbana del Este, cabe decir que su objetivo central es fortalecer el centro de las ciudades, reduciendo el exceso de oferta de viviendas. También se llevan a cabo medidas de revitalización de las periferias urbanas, la mejora y preservación del parque de viviendas ya existente, la adaptación de las infraestructuras urbanas, la reutilización de zonas y la mejora del entorno residencial. Este tipo de actuaciones se financia a partes iguales entre el Gobierno Central, el Gobierno Federal y los municipios. En el marco de este programa también se llevan a cabo actuaciones de desmantelamiento de los edificios vacíos que implican la liberalización de los apartamentos y el desmantelamiento de los mismos. La demolición de dichos edificios se costea al 50% entre el Gobierno Federal y el Estado.

⁹ <http://www.sozialestadt.de>

¹⁰ www.stadtumbau-ost.info

¹¹ www.stadtumbauwest.info

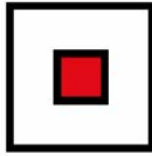


El Programa de reestructuración urbana de los estados federales occidentales tiene como objetivo encontrar respuesta a los desafíos de desarrollo urbano y planificación urbana provocada por los cambios demográficos y la reestructuración económica de muchas partes del oeste de Alemania. Las actuaciones de regeneración urbana tienen como misión el fortalecimiento de las ciudades y de sus centros urbanos, el ajuste de los espacios económicos, la revitalización de antiguos terrenos industriales y terrenos urbanos abandonados o contaminados, además de promover planes de desarrollo para las zonas residenciales. Se estima que entre 2004 y 2009, los subsidios otorgados por el Gobierno Federal en el marco de este programa ascienden a casi 345 millones de euros y más de 300 ciudades del Oeste participan en este programa de remodelación urbana occidental.

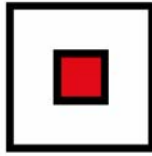
Alemania también posee un “programa de activación de ciudades y centros urbanos” centrado en actuaciones como la rehabilitación, demolición, construcción de viviendas e instalaciones para actividades económicas, además de la construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas, reordenación del espacio público y del espacio libre entre edificios y la regeneración del parque de viviendas ya existente, con especial atención a la eficiencia energética. Finalmente mencionar la existencia de un programa específico para la preservación de monumentos y sitios históricos urbanos.

Cuadro 3.7. Principales programas de regeneración urbana de Alemania

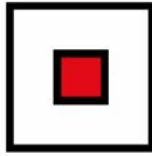
Nombre del programa	Descripción
Medidas de desarrollo urbano y reurbanización	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos generales: Reconversión de zonas obsoletas y la regeneración física de áreas degradadas. • Modelo de intervención pública: Intervenciones públicas directas, regulaciones y fomento de la acción privada. • Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo y consorcios públicos-públicos. • Modos de financiación pública: Subvenciones y ventajas fiscales. • Beneficiarios de la financiación pública: Organismos públicos • Responsable del programa: Organismos públicos o asociaciones público-privadas • Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares, agencias o gestores públicos y entes público privados. • Participación de agentes sociales: en la iniciativa de regeneración y en su definición • Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo el instrumento concreto del planeamiento urbano. • Actuaciones obligatorias: <ol style="list-style-type: none"> 1. Regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios. • Otras actuaciones financiadas frecuentes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados. 2. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble 3. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,...)



Ciudad Social	<ul style="list-style-type: none">• Objetivos generales: Regeneración física de áreas degradadas y regeneración de áreas urbanas con población vulnerable.• Modelo de intervención pública: Intervención pública directa y fomento de la acción privada.• Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo.• Medios de financiación pública: Subvenciones.• Beneficiarios de la financiación pública: Organismos públicos• Responsable del programa: Organismos públicos o asociaciones público-privadas• Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares y agencias o gestores públicos.• Participación de agentes sociales: en la definición de la actuación de regeneración• Delimitación de las áreas de intervención: Se establecen de manera discrecional.• Actuaciones obligatorias:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de viviendas construidas.• Otras actuaciones financiadas frecuentes:<ol style="list-style-type: none">1. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble2. Rehabilitación, demolición, construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas3. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,..)• Página Web: http://www.sozialestadt.de
Reestructuración urbana en los estados federales del Este	<ul style="list-style-type: none">• Objetivos generales: Reconversión de zonas obsoletas, la regeneración física de áreas degradadas y regeneración urbana de barrios de vivienda social construidos entre 1945 y 1975.• Modelo de intervención pública: Intervenciones públicas directas, regulaciones y fomento de la acción privada.• Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo y consorcios públicos-públicos.• Medios de financiación pública: Subvenciones y ventajas fiscales.• Beneficiarios de la financiación pública: Empresas privadas y cooperativas.• Responsable del programa: Organismo público o asociaciones público-privadas• Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares, agencias o entes públicos, entes público privados.• Participación de agentes sociales: En la definición de la operación de regeneración• Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo el instrumento concreto del planeamiento urbano.• Actuaciones obligatorias:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios.• Otras actuaciones financiadas frecuentes:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados, mejora de la accesibilidad (instalación de ascensores, mejora de escaleras, rampas para personas con discapacidad,..).2. Demolición de edificios.3. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble4. Rehabilitación, demolición, construcción de viviendas e instalaciones para actividades económicas5. Rehabilitación, demolición, construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas6. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,..)7. Desarrollo urbano, mejora de servicios públicos (agua, alcantarillado,..).• Página Web: (www.stadtumbau-ost.info)



Reestructuración urbana en los estados federales del oeste	<ul style="list-style-type: none">• Objetivos generales: Reconversión de zonas obsoletas, recalificación de nuevas zonas centrales urbanas, la regeneración física de áreas degradadas, regeneración de áreas urbanas con población vulnerable y regeneración urbana de barrios de vivienda social construidos entre 1945 y 1975.• Modelo de intervención pública: Intervenciones públicas directas, regulaciones y fomento de la acción privada.• Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo y consorcios públicos-públicos.• Medios de financiación pública: Subvenciones y ventajas fiscales.• Beneficiarios de la financiación pública: Empresas privadas y cooperativas.• Responsable del programa: Organismo público o asociaciones público-privadas• Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares, agencias o entes públicos, entes público privados.• Participación de agentes sociales: en la iniciativa de regeneración y en su definición• Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo el instrumento concreto del planeamiento urbano.• Actuaciones financiadas frecuentes:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados, regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios y regeneración de cascos históricos y patrimonio cultural.2. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble3. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,..)4. Viviendas de los alrededores de zonas históricas• Página Web: (www.stadtumbauwest.info).
Activación de ciudades y centros urbanos	<ul style="list-style-type: none">• Objetivos generales: Reconversión de zonas obsoletas, recalificación de nuevas zonas centrales urbanas, la regeneración física de áreas degradadas y regeneración urbana de áreas históricas o de patrimonio cultural.• Modelo de intervención pública: Intervenciones públicas directas, regulaciones y fomento de la acción privada.• Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo y consorcios públicos-públicos.• Medios de financiación pública: Subvenciones y ventajas fiscales.• Beneficiarios de la financiación pública: Empresas privadas y cooperativas.• Responsable del programa: Organismo público o asociaciones público-privadas• Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares, agencias o entes públicos, entes público privados.• Participación de agentes sociales: en la iniciativa de regeneración y en su definición• Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo el instrumento concreto del planeamiento urbano.• Actuaciones financiadas frecuentes:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de viviendas construidas y regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios.2. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble3. Rehabilitación, demolición, construcción de viviendas e instalaciones para actividades económicas4. Rehabilitación, demolición, construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas5. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,..)



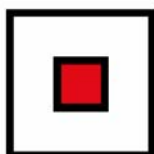
<p>Preservación de monumentos y sitios históricos urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none">• Objetivos generales: Regeneración urbana de áreas históricas o de patrimonio cultural.• Modelo de intervención pública: Intervención pública directa y fomento de la acción privada.• Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo y consorcios públicos-públicos.• Medios de financiación pública: Subvenciones.• Beneficiarios de la financiación pública: Organismos públicos, empresas privadas o cooperativas y propietarios individuales.• Responsable del programa: Organismo público• Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares, agencias o entes públicos, entes público privados.• Participación de agentes sociales: en la iniciativa de regeneración y en su definición.• Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo el instrumento concreto del planeamiento urbano.• Actuaciones obligatorias:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de ámbitos históricos o de patrimonio cultural• Otras actuaciones financiadas frecuentes:<ol style="list-style-type: none">1. Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados y regeneración y mejora de la eficiencia energética de los edificios.2. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble3. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,...4. Viviendas de los alrededores de zonas históricas
--	---

Fuente: Elaboración propia. "La Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Un factor importante a reseñar de los programas de regeneración urbana en Alemania es la participación de la sociedad civil. Alemania ha desarrollado fuertes regulaciones para garantizar dicha participación. Cuenta con disposiciones legales que establecen que el municipio que va a realizar actuaciones de regeneración urbana debe publicar un plan y sus ciudadanos/as tienen el derecho y la oportunidad de expresar sus comentarios acerca de dicho plan, y al mismo tiempo, el Ayuntamiento debe demostrar que ha tratado los problemas y que ha tenido en cuenta los argumentos presentados por la ciudadanía. Existen además contratos entre el Gobierno central y los estados federados que obligan a favorecer la participación, aunque existe libertad en la forma de favorecer el proceso participativo.

Otro aspecto importante en la política de desarrollo urbano en Alemania es el fomento de nuevos instrumentos de desarrollo urbano para afrontar nuevos y antiguos retos de forma activa y motivar e involucrar a nuevos socios y nuevas estrategias e intercambiar experiencias. Para ello, existe una plataforma que permite compartir experiencias, incluir a socios, celebrar congresos y realizar publicaciones. La página web <http://www.werkstatt-stadt.de/en/> recoge los proyectos innovadores en desarrollo urbano y actualmente hay contabilizados 200 proyectos considerados como ejemplos de buenas prácticas.

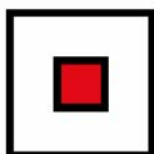
Asimismo cabe señalar la existencia de dos plataformas de Internet que recogen información relativa a la regeneración urbana del Este (www.stadtumbau-ost.info) y del Oeste (www.stadtumbauwest.info). Ambas páginas web ofrecen información sobre los Programas de



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Reestructuración urbana en los estados federales, información sobre estudios e investigaciones, noticias de actualidad, además de una base de datos con ejemplos de buenas prácticas de intervenciones de regeneración urbana en ciudades alemanas.

Finalmente, resulta de interés dejar constancia que en la actualidad, Alemania está trabajando en la elaboración de un Libro Blanco para los centros de las ciudades, en el que se establecerán tendencias, desarrollos oportunidades e instrumentos en este ámbito. Cara a un futuro, la política de desarrollo urbano en Alemania va a tener más en cuenta las zonas rurales, para lo que se plantea un trabajo inter-departamental y transversal a numerosas esferas de la vida.



3.3. Italia

3.3.1. El sector de la construcción y la rehabilitación

El sector de la construcción en Italia obtuvo una producción total de 144 billones de euros en 2009, situándose como el cuarto país europeo. Encabeza el ranking de países europeos con más empresas en el sector de la construcción, cifradas en 590.000 que generan 1.904.000 empleos, el 8% del empleo total del país, ratio algo superior al promedio europeo (7% del empleo total).

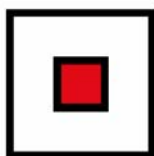
En Italia, el sector de la construcción representa el 5% del producto interior bruto, porcentaje que se ha mantenido entre el 2004 y 2008. Las cifras muestran en este caso un nivel de productividad del sector inferior a la media de la economía italiana.

Cuadro 3.8. Evolución de los principales indicadores del sector de la construcción y la regeneración urbana en Italia

	2004	2005	2006	2007	2008
% del PIB que representa el sector de la construcción (total)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
% del empleo que representa el sector de la construcción	7,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Número de viviendas nuevas construidas al año	268.385	278.602	261.455	250.271	--
Precio medio del m ² de la vivienda nueva	2.465,15	2.649,52	2.820,49	3.036,81	--

Fuente: Elaboración propia. "La Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

La actividad de la rehabilitación y de la regeneración urbana en Italia se enmarca en un territorio que está compuesto por complejos y antiguos asentamientos e infraestructuras y por la presencia de numerosos centros históricos que deben mantenerse y considerarse una oportunidad para el desarrollo. Además, la calidad urbana de los nuevos desarrollos es a menudo escasa en relación al suelo consumido, los efectos negativos en los flujos de tráfico, ausencia de servicios, etc.



Con carácter general, cabe reseñar que en Italia los tres principales motivos que inducen a la puesta en marcha de actuaciones de regeneración urbana son la existencia de graves deficiencias en el desarrollo urbano o la falta de servicios básicos (suministro de agua, alcantarillado, alumbrado público,...), demanda o necesidad de nuevos espacios públicos y/o equipamientos públicos en la ciudad consolidada y la conservación, rehabilitación y restauración del patrimonio histórico y cultural.

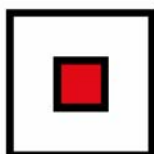
3.3.2. La rehabilitación de viviendas y edificios

En Italia, al igual que en Alemania, tanto el Gobierno Central como el regional y el municipal poseen competencias en materia de rehabilitación. El Gobierno Central es responsable de establecer los procedimientos y las líneas directrices, el Gobierno regional se encarga de las leyes regionales de urbanismo y el Gobierno Municipal elabora su esquema director y su reglamento.

Italia cuenta con normativas que regulan el alcance y el concepto de rehabilitación. Tal es el caso de la Ley 457/1978 que define los diferentes niveles de la rehabilitación: mantenimiento corriente, mantenimiento extraordinario (que incluye la parte estructural del edificio), restauración, rehabilitación (transformación radical de los edificios) y rehabilitación urbana (demolición/reconstrucción).

Centrando la atención en las ayudas públicas a la rehabilitación, cabe comenzar diciendo que Italia no posee beneficios fiscales a la rehabilitación de viviendas, si no que los beneficios fiscales concedidos desde el ámbito nacional se dirigen únicamente a la rehabilitación de edificios. En Italia existe la posibilidad de que los/as propietarios/as privados puedan deducir de los impuestos el 36% de los costes de rehabilitación con un límite de 48.000 euros, hasta el año 2012. También se ha establecido una deducción del 55% de los costes de rehabilitación energética, hasta final de 2010.

Continuando con los aspectos fiscales, Italia ha establecido el tipo reducido del IVA del 10% para las obras de rehabilitación, aplicado a las operaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, privilegiando las viviendas, tanto para las obras como para el suministro de materiales y mercancías.

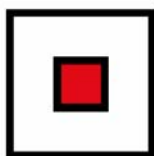


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Tanto la rehabilitación de viviendas como la de edificios pueden beneficiarse de otras ayudas económicas a nivel estatal y regional, tales como subvenciones a fondo perdido, préstamos en condiciones privilegiadas y subsidios a préstamos. También se contempla la posibilidad de que los propietarios/as privados de las viviendas rehabilitadas pueden transferir los costes de inversión a los arrendatarios aumentando el alquiler en el 5% de la inversión.

A diferencia de lo que se observaba en Alemania, cabe mencionar que estas actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas para satisfacer las necesidades de vivienda de propietarios y/o inquilinos no pueden complementarse con ayuda pública para intervenciones de urbanización, reurbanización o dotación de equipamientos en los espacios públicos residenciales afectados. En este ámbito de la rehabilitación urbana tiene una gran importancia en Italia el Programa de ayudas "Contrato de Barrio" que se desarrolla en el apartado de regeneración urbana.

Italia ha establecido ayudas económicas públicas específicas para la adaptación de las viviendas y/o edificios a las necesidades de personas con discapacidad. La Ley del 9 de enero de 1989 establece disposiciones destinadas a facilitar la superación y la eliminación de las barreras arquitectónicas en los edificios privados. Existe además un decreto ministerial y unas prescripciones técnicas necesarias para garantizar la accesibilidad, la adaptabilidad y la posibilidad de visitar viviendas en edificios privados y viviendas sociales subvencionadas, cuya finalidad es reducir y eliminar las barreras arquitectónicas. Sin embargo, no existen ayudas específicas para la adaptación de viviendas y edificios para personas mayores.



Cuadro 3.9. Síntesis de los aspectos que aborda la rehabilitación en Italia

Aspectos urbanístico	<ul style="list-style-type: none">▪ Contratos de Barrio
Aspectos financieros	<ul style="list-style-type: none">▪ Contratos de Barrio1: subvenciones del Estado para la vivienda y la planificación, favoreciendo el sector privado.▪ Contratos de Barrio 2: subvención del Estado sujeto a la contribución de las regiones y de los gobiernos locales para la vivienda y la planificación.▪ Programa de recalificación urbana para viviendas con alquiler moderado: subvención del Estado sujeto a la contribución de las regiones y de los gobiernos locales.
Aspectos fiscales	<ul style="list-style-type: none">▪ Posibilidad de que los/as propietarios/as privados puedan deducir de los impuestos el 36% de los costes de rehabilitación con un límite de 48.000 euros, hasta el año 2012.▪ Posibilidad de deducir el 55% de los costes de rehabilitación energética, hasta final de 2010.▪ Tipo reducido del IVA de 10% para las obras de rehabilitación.
Aspectos energéticos	<ul style="list-style-type: none">▪ Contratos de Barrio1: experimentación de técnicas para el ahorro energético.▪ Contratos de Barrio2: experimentación de técnicas para el ahorro energético y la sostenibilidad.▪ Programa de recalificación urbana para viviendas con alquiler moderado: eficiencia energética de las viviendas 30% superior a lo previsto por las leyes vigentes.
Aspectos de adaptación a las necesidades de personas mayores, y las personas con discapacidad/accesibilidad	<ul style="list-style-type: none">▪ Accesibilidad obligatoria (Ley 13/1989) para todo tipo de rehabilitación.▪ Sin ayudas específicas para estos colectivos

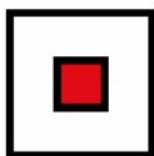
Fuente: Elaboración propia. "La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos", Ministerio de Vivienda, 2010.

3.3.3. La regeneración urbana

En Italia la importancia de las ciudades históricas ha conllevado tradicionalmente la existencia de una amplia cultura de regeneración urbana. En la actualidad, la regeneración urbana tiene un concepto mucho más amplio y se centra tanto en la modernización o actualización del parque de viviendas, al tiempo que trata de revitalizar económica y socialmente áreas degradadas a través de la experimentación de programas integrados y formas innovadoras de participación y gestión. Asimismo, se busca proveer de infraestructuras y servicios básicos y mejorar la capacidad de las ciudades de gestionar los procesos de transformación urbana.

La regeneración urbana integral es una dinámica clave y sustancial en el desarrollo urbano de la política nacional del Ministerio de Infraestructuras y Transporte¹². En general, la regeneración urbana en Italia no se centra únicamente en la vivienda o en la regeneración física, sino que se concibe como una manera integrada de llevar a cabo el proceso de transformación urbana.

¹² <http://www.mit.gov.it/mit/site.php>



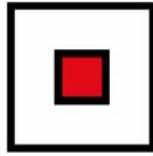
Así, la regeneración urbana en Italia se plantea como una política específica. Así, la ley nacional 457/1978 introduce por primera vez el llamado “Piano di recupero”, era una herramienta de planificación dirigida a renovar edificios antiguos o degradados de la ciudad ya construida. En los años 90, se amplía y se fortalece este enfoque a través de los llamados “Programmi complessi”, entre los que se encuentran los “Programmi di riqualificazione urbana” (Decreto del Ministerio de Obras Públicas, actualmente Ministerio de Infraestructura y Transporte), controlados a nivel central y que amplían el foco de la intervención del simple edificio a la regeneración del distrito o barrio entero.

Desde la política central se trata de conectar los principales instrumentos de planificación local con los objetivos programados a nivel nacional, estableciendo la regeneración urbana entre los principales objetivos del desarrollo urbano, aunque en muchas ocasiones desde el ámbito local se sigue apostando por los nuevos desarrollos. Actualmente, el Ministerio de Infraestructuras y Transportes de Italia no está financiando obras públicas, sino que sus programas se centran en acciones no materiales como son los planes estratégicos, estudios y actividades similares. El objetivo es transferir una serie de principios comunes sobre regeneración a las realidades locales, de modo que éstas puedan adaptarlos a las necesidades específicas de su ámbito.

En cuanto la responsabilidad de la financiación de las actuaciones de regeneración urbana, en general son las entidades públicas las que principalmente participan en la financiación y también, aunque con menor frecuencia, algunas entidades u organismos público-privados. Los inversores privados, que tradicionalmente se han orientado hacia los nuevos desarrollos están cada vez más interesados en apostar por la regeneración, como por ejemplo en la reurbanización de zonas industriales abandonadas, sobre todo en las grandes ciudades donde hay una mayor capacidad administrativa y mayores oportunidades de inversión y de atracción.

En cuanto al modo de financiación pública de las actuaciones de regeneración urbana, existen en Italia subvenciones para actores responsables de la regeneración y subvenciones directas para los/as propietarios/as de las viviendas. A su vez existen préstamos en condiciones ventajosas para los propios propietarios. Al igual que en Alemania, los residentes individuales de las viviendas o los propietarios pueden contribuir a la financiación de la regeneración urbana y pueden ser beneficiarios directos de ayudas.

En Italia, desde los años 90 el Ministerio de Infraestructura y Transporte es el responsable de lanzar programas de regeneración urbana. Además numerosas regiones han introducido



mecanismos de financiación en su legislación para promover desde ayuntamientos y entidades locales operaciones de transformación urbana; incluso, en muchos programas regionales se detallan medidas específicas para ciudades concretas, en las cuales las propias regiones están poniendo en marcha e implementando programas de regeneración y de desarrollo urbano integrado. Asimismo, cabe destacar que finalmente son las entidades locales las responsables de poner en marcha las actuaciones de regeneración urbana.

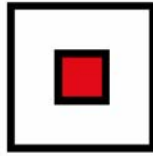
Los Planes de regeneración urbana (Programmi di riqualificazione urbana, PRIU), los Programas de renovación urbana (Programmi di recupero urbano, PRU) (junto con el la iniciativa europea URBAN I) representaron la primera generación de programas complejos que promotores de una perspectiva integral y persiguen el desarrollo local a través de la puesta en práctica de nuevas formas de asociación y nuevas sinergias entre el sector público y el privado. Estos programas se encaminaban hacia la regeneración urbana, interviniendo en áreas con vivienda pública estatal a través de sus infraestructuras y desde intervenciones sociales y económicas.

Otro programa de gran interés, llamado "Contratti di Quartiere" (Contratos de Barrio) se centra en la construcción, rehabilitación, reurbanización, modernización y la adecuación tecnológica de las viviendas. También realiza actuaciones dirigidas a desarrollar y mejorar las infraestructuras urbanas y mejorar la movilidad y la accesibilidad del municipio. Los Contratos de barrio son proyectos de revitalización urbana (física o social) promovidos por los municipios en los barrios marcados por el deterioro general de los edificios y del entorno urbano, y la falta de servicios en un contexto de baja cohesión social y graves problemas de vivienda. Estos contratos incluyen medidas para promover el desarrollo local, aumentar el empleo y la integración social. En el marco de los Contratos de Barrio, en lo que a construcción y planificación urbana se refieren se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- Renovar los edificios
- Fomentar el ahorro energético (paneles solares, redes de calefacción urbana)
- Mejorar los servicios del barrio
- Mejorar la calidad de las viviendas y del hábitat

Hasta el momento se han desarrollado el Programa Contrato de Barrio 1 (1996) y el Contrato de Barrio 2 (2002):

- El Contrato de Barrio 1, regulado por la Ley 662/1996 y el decreto del ministro del 22 de octubre de 1997, recoge subvenciones del Estado para la vivienda y la planificación y su objetivo fundamental era estimular, a través de las subvenciones para las viviendas y las obras de urbanización, la inversión de otras financiaciones



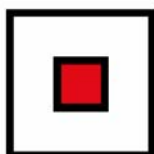
públicas y privadas para iniciativas sociales. En el ámbito energético, el Contrato de Barrio 1 introduce la experimentación de técnicas para el ahorro energético.

- El Contrato de Barrio 2, regulado en la Ley 21/2001 y en los decretos del Ministro del 27 de diciembre de 2001 y del 30 de diciembre de 2002, la subvención del Estado está sujeta a la contribución de las regiones y de las autoridades locales para la vivienda y la planificación. También se favorece la contribución del sector privado. También incorpora la experimentación de técnicas para el ahorro energético y de sostenibilidad. En el marco de este programa se continúan desarrollando diferentes iniciativas especialmente a nivel regional.

Por su parte, Italia cuenta con los Programas para la recalificación urbana y el desarrollo sostenible (Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio, de PRUSST¹³), regulados por el Decreto del Ministro de Infraestructuras nº 2295 del 26 de marzo de 2008. Este programa se caracteriza por tener un enfoque integrado que trata de superar los límites administraciones locales a través de la creación de asociaciones u organismos regionales. El desafío se sitúa en promover un crecimiento y un desarrollo regional sostenible fortaleciendo el nivel de cohesión local. Los actores implicados son esenciales para el desarrollo satisfactorio de las iniciativas y para ello la Ley que regula el PRUSST propone la participación no sólo de las administraciones locales, sino también de Cámaras de Comercio, instituciones financieras y bancos. Aproximadamente un tercio de todos los instrumentos deben provenir del sector privado, y los promotores deben identificar obras públicas para co-financiar a través de mecanismos del proyecto de financiación.

La Iniciativa Comunitaria URBAN II, Urban Italia y Porti-Stazioni representan en segundo tipo de programas de desarrollo urbano, que pone un mayor énfasis en la revitalización social y económica. Urban II se orientaba hacia la revitalización social y económica de las ciudades y sus zonas adyacentes degradadas con el fin de promover el desarrollo sostenible y Urban Italia tienen como objetivo dar continuidad a los programas Urban ya comentados.

¹³ <http://www.mit.gov.it/mit/site.php?p=cm&o=vd&id=50>

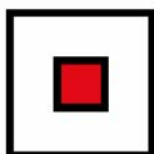


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

El objetivo de Porti-Stazioni¹⁴ es mejorar, en zonas cercanas a estaciones de tres o zonas portuarias, la accesibilidad y la movilidad con el objetivo de optimizar la conexión entre las zonas portuarias, las infraestructuras urbanas y las zonas urbanas limítrofes o exteriores. Los ayuntamientos que forman parte de esta iniciativa han sido identificados por las Autoridades Portuarias. Así, forma parte del proyecto tanto las autoridades portuarias, como los ayuntamientos y la compañía italiana de trenes.

Asimismo es de mencionar otros dos programas italianos: SISTeMA y PS-PUM, encaminados a proveer iniciativas urbanas y programas regionales y siguen la nueva estrategia de prioridades identificada a nivel de la Comunidad Europeo que consideran que las ciudades tienen capacidad de construir redes regionales que pueden contribuir en la cohesión y competitividad de la Unión Europea.

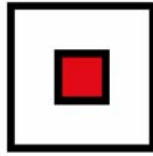
¹⁴ <http://www.mit.gov.it/mit/site.php?p=cm&o=vd&id=23>



Cuadro 3.10. Principales programas de regeneración urbana de Italia

Nombre del programa	Descripción
<p>Contratos de Barrios (Contratti di Quartiere)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos generales: Regeneración física de áreas degradadas y regeneración urbana de barrios de vivienda social construidos entre 1945 y 1975. • Modelo de intervención pública: Regulación. Siguiendo en decreto ministerial, las regiones publican sus anuncios directamente para los ayuntamientos. • Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo. • Medios de financiación pública: Subvenciones. • Beneficiarios de la financiación pública: Organismos públicos. • Responsable del programa: Organismo público. • Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales o similares. • Participación de agentes sociales: en la definición de la actuación de regeneración. • Delimitación de las áreas de intervención: Definición previa de los perímetros de intervención bajo criterios de degradación física, económica y social, carencia de infraestructuras y de identidad urbana, presencia de actividades terciarias y productivas, presencia de aspectos críticos como carencia de vivienda, problemas de accesibilidad, contaminación,.... • Actuaciones obligatorias: <ol style="list-style-type: none"> 1. Regeneración de edificios de vivienda. 2. Regeneración e incremento de la eficiencia energética de los edificios: las intervenciones deben alcanzar la eficiencia energética en las nuevas construcciones o en la rehabilitación de edificios. 3. Construcción de vivienda social: construcción y regeneración de vivienda social • Otras actuaciones financiables frecuentes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados y mejora de la accesibilidad. 2. Rehabilitación de edificios históricos o de patrimonio cultural 3. Reordenación del espacio libre a pie del inmueble 4. Rehabilitación, demolición, construcción de viviendas e instalaciones para actividades económicas. 5. Rehabilitación, demolición, construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas. 6. Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,.. 7. Desarrollo urbano, ampliando la dotación de servicios públicos (agua, alcantarillado,..)
<p>Apoyo a las formas innovadoras de cooperación público-privada en los procesos de transformación urbana sostenible</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivos generales: Apoyo a las formas innovadoras de cooperación público-privada en los procesos de transformación urbana sostenible. • Modelo de intervención pública: Esta iniciativa no financia acciones materiales, sino que selecciona autoridades locales para elaborar instrumentos (como estudios) para lanzar y gestionar programas integrado a entidades público-privadas. • Modelo de financiación: Fondos públicos a través de un organismo. • La financiación pública se dirige específicamente a la financiación de los instrumentos • Medios de financiación pública: Subvenciones. • Beneficiarios de la financiación pública: Ayuntamientos. • Responsable del programa: Organismo público • Responsable de la implementación del programa: Autoridades locales. • Participación de agentes sociales: No, dependen de los acuerdos de cada ayuntamiento. • Delimitación de las áreas de intervención: No • Actuaciones financiables frecuentes: <ul style="list-style-type: none"> Elaboración de estudios u otros instrumentos para la preparación de la puesta en marcha y gestión de programas integrados que incluya la colaboración público-privada.

Fuente: Elaboración propia. "La Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

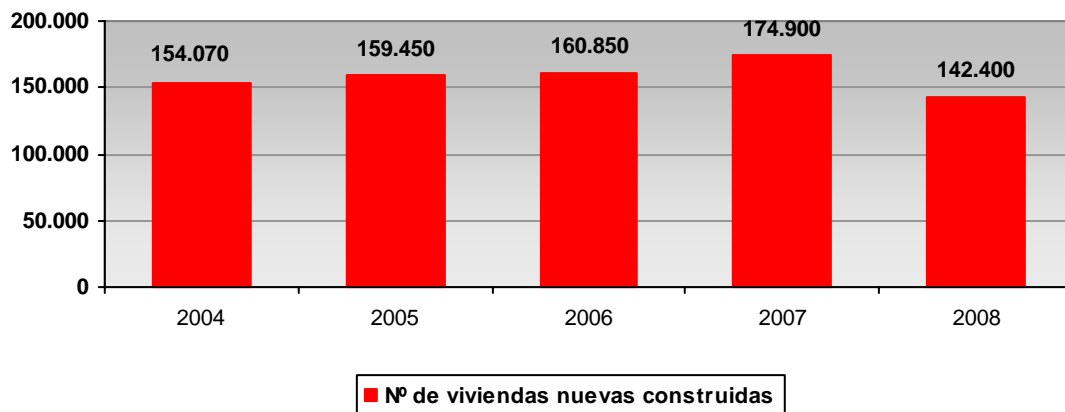


3.4. Reino Unido

3.4.1. El sector de la construcción y la rehabilitación

El sector de la construcción en el Reino Unido facturó 120 billones de euros en 2009. Lo que supuso el 6% del producto interior bruto, por debajo del promedio europeo (9,9%). Se contabilizan 209.000 empresas dentro del sector de la construcción que ocupan 1.977.000 trabajadores. El empleo del sector de la construcción representa de manera aproximada al 7% de la población trabajadora. El número de viviendas nuevas construidas en 2008 se cifra en 142.400, siendo una cifra menor a la registrada en años precedentes.

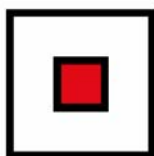
Gráfico 3.2 Evolución del número de viviendas nuevas construidas en el Reino Unido, 2004-2008



Fuente: Elaboración propia. "Regeneración urbana integrada en Europa", Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2010.

Las actuaciones en materia de rehabilitación en el Reino Unido han prestado especial atención a las actuaciones de renovación y mejora del parque de vivienda social, actualmente gestionado por las *Housing associations*¹⁵. Y en cuanto a los principales problemas que impulsan en el Reino Unido la puesta en marcha de procesos de regeneración urbana cabe destacar la existencia de asentamientos urbanos ilegales o irregulares, los edificios con baja eficiencia energética, el envejecimiento poblacional y la concentración de población inmigrante.

¹⁵ <http://www.housingnet.co.uk/>



3.4.2. La rehabilitación de viviendas y edificios

Comenzando por el concepto de rehabilitación, del Informe del parque residencial existente en los países europeos se concluye que dicho término no tiene un uso muy extendido en el Reino Unido, sino que son los conceptos de renovación o mejora los que generalmente se utilizan en relación a la práctica de adecuar las viviendas a los estándares aceptables.

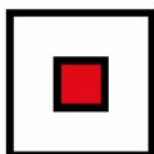
A diferencia de Alemania e Italia donde los tres niveles administrativos (Gobierno central, regional y local) tienen competencia en materia de rehabilitación, en el Reino Unido las competencias corresponden a los gobiernos regionales, que actúan a través de las Agencias de Desarrollo Regional. Estas agencias tienen como gran responsabilidad la promoción del desarrollo económico y social y la regeneración física de las regiones, con flexibilidad en cómo y dónde establecer las prioridades a seguir.

La normativa del Reino Unido aborda tanto aspectos urbanísticos o arquitectónicos, como aspectos energéticos y de adaptación a las necesidades de personas mayores o personas con discapacidad. Es de reseñar por un lado que la regulación de la construcción para Inglaterra y Gales establece las normas mínimas para la estructura, la propagación del fuego, la resistencia a los contaminantes, la eficiencia energética y la accesibilidad para los nuevos edificios y también para la rehabilitación de los edificios ya existentes. Por su parte, también existen regulaciones similares en las administraciones responsables de Escocia e Irlanda del Norte.

La rehabilitación del parque residencial existente establece el foco de atención en las viviendas que requieren de actuaciones de carácter integral. En este sentido, cabe decir que la política de rehabilitación se ha centrado en la mayor parte del siglo veinte en la adecuación de las viviendas a través de los estándares de construcción y los estándares sanitarios. La legislación introduce en 2001 el concepto de "Decent Homes Standard" (estándar de vivienda digna) incluyendo factores como el confort térmico, la existencia de cocinas modernas y baños y la adecuación de las condiciones de aislamiento acústico.

El Programa "Government Decent Homes"¹⁶, cuyo objetivo inicial era solventar el retraso en la rehabilitación del parque de viviendas sociales, se extiende en 2002 a la vivienda del mercado privado con el objetivo de reducir la proporción de infraviviendas. A través de este programa se define un mínimo de calidad, el "estándar de vivienda digna", que todas las viviendas deben cumplir.

¹⁶ <http://www.homesandcommunities.co.uk/decenthomes>



El desarrollo del programa Decent Homes ha actuado sobre más de un millón de viviendas entre 2001 y 2009, en concreto, el Gobierno ha facilitado ayudas públicas para la realización de las siguientes actuaciones:

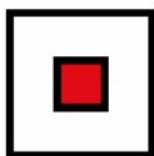
- 810.000 cocinas
- 610.000 cuartos de baño
- 1.140.000 sistemas de calefacción central
- Más de un millón de ventanas de doble cristal
- Re-cableado en 850.000 hogares para alcanzar el cumplimiento de seguridad y de protección contra incendios
- 882.000 viviendas han mejorado su aislamiento

Respecto a los aspectos energéticos es de destacar el Código para Viviendas Sostenibles (“Code for Sustainable Homes”¹⁷) que establece un estándar de diseño y de construcción de las nuevas viviendas de manera sostenible. Esta normativa mide 9 parámetros diferentes de sostenibilidad (Energía/CO2, agua, residuos, materiales, superficie de escorrentía, polución, ecología, salud y bienestar y gestión). En función de los valores de cada uno de estos parámetros se obtiene una puntuación para cada vivienda que determinan un número de estrellas (de 1 a 6 estrellas): 1 estrella es una vivienda algo superior a los reglamentos de construcción y 6 estrellas una vivienda excepcionalmente sostenible.

Referente a las actuaciones de rehabilitación dirigidas a la adaptación de las viviendas a las personas mayores y a la accesibilidad, en 2008 se publica el documento “Provisión de casas para siempre, vecindarios para siempre – Estrategia Nacional de Vivienda en una Sociedad en Envejecimiento” donde se establecen las pautas a seguir para poner en marcha en las nuevas construcciones los estándares de las viviendas para toda la vida (“Lifetime Homes Standard”¹⁸).

¹⁷ http://www.planningportal.gov.uk/uploads/code_for_sust_homes.pdf

¹⁸ <http://www.lifetimehomes.org.uk/>



En el mismo documento, se desarrolla una estrategia para ayudar a las personas con discapacidad y a las personas con dificultades de movilidad para seguir en la misma vivienda de manera independiente, basada en la concesión de ayudas económicas para movilidad reducida. Esta ayuda económica, "Disability Facilities Grant"¹⁹ (DFG), permite sufragar los gastos de adaptación de las viviendas a las personas con discapacidad. Los solicitantes de la ayuda pueden ser tanto el propietario de la vivienda, como el inquilino de la misma. Incluso las autoridades locales y las Asociaciones de inquilinos pueden solicitar dichas ayudas económicas. La subvención máxima a conceder a través de las autoridades locales asciende a 30.000 libras (34.470 euros) en Inglaterra, a 25.000 libras (28.730 euros) en Irlanda del Norte y a 36.000 euros (41.370 libras) en Gales. Si la ayuda no es suficiente, se puede solicitar otro tipo de ayudas, como son los subsidios de vivienda.

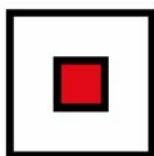
Finalmente, cabe mencionar que en el Reino Unido no existen beneficios fiscales a la rehabilitación de viviendas, ni a la rehabilitación de edificios en ninguno de los tres niveles administrativos (central, regional y local).

3.4.3. La regeneración urbana

En el Reino Unido se define la regeneración como el conjunto de actividades que tratan de corregir el declive económico, social y físico de aquellas áreas donde el mercado no puede actuar sin el apoyo del Gobierno. La regeneración urbana centra su intervención en el impulso de nuevas zonas urbanas centrales, en el fomento de la mezcla social y en iniciativas de naturaleza social, como por ejemplo, la mejora de las condiciones o la calidad de vida de la población vulnerable y desfavorecida.

La regeneración urbana integral se configura como clave y sustancial al desarrollo urbano. No es una política específica como sucede en Italia, sino que se asocia a la política de vivienda y suelo y a la lucha contra la exclusión social. La regeneración urbana se dirige prioritariamente a áreas urbanas deprimidas, desfavorecidas o de vivienda social e incorpora con carácter general medidas de acción pública directas o indirectas en materia de empleo y formación, pero también de refuerzo de la cohesión social, prevención de la delincuencia, regeneración o incentivación económica.

¹⁹ http://www.direct.gov.uk/en/DisabledPeople/HomeAndHousingOptions/YourHome/DG_4000642



En cuanto al marco competencial, en el Reino Unido es el "Department for Communities and Local Government (CLG)"²⁰ el que con sus diferentes agencias lidera la política de regeneración urbana, fomentando el desarrollo local sobre un enfoque más integrado para la regeneración, con una orientación hacia las personas y permitiendo a las autoridades locales utilizar los fondos con flexibilidad a partir de sus proyectos específicos.

En el campo de la regeneración urbana interviene principalmente la "Home and Communities Agency"²¹ (Agencia de Vivienda y Comunidades) que es la agencia nacional para la vivienda y la regeneración. La HCA es responsable tanto de la concesión y entrega de viviendas sociales como de la recuperación de terrenos degradados, siendo una de las agencias de regeneración y desarrollo más grande de Europa. Esta agencia se creó a raíz de la "Housing and Regeneration Act 2008"²² (Ley de Vivienda y Regeneración) unió a dos agencias nacionales inglesas de regeneración conocidas como la *English Partnership* (Asociación Inglesa) y la *Housing Corporation* (Corporación de Vivienda), principal proveedor de vivienda social en Inglaterra.

El Reino Unido no dispone de un marco legal específico para la intervención en regeneración urbana, ahora bien, son muchas las orientaciones recogidas en las diferentes esferas políticas, destacando particularmente los *Planning Policy Statements* (PPS) del Gobierno Británico que establecen con carácter orientativo un marco de referencia para las intervenciones de regeneración urbana.

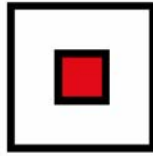
Asimismo, es interesante dejar constancia de que se ha desarrollado un índice de privación ("index of multiple deprivation" que ayuda a medir la privación por zonas. Este índice combina una gran variedad de indicadores de necesidad entre los que se incluye renta, empleo, salud, discapacidad, aptitudes, formación, acceso a la vivienda y servicios públicos, calidad del medio ambiente y niveles de criminalidad. Se pueden encontrar áreas muy desfavorecidas en todas las regiones, aunque los mayores índices de privación suelen darse en las grandes ciudades metropolitanas, como Londres.

Los principales actores responsables de la financiación de las actuaciones de regeneración urbana suelen ser organismos público-privados a través de la inversión directa en vivienda social y las subvenciones. Como ya se indicaba para la rehabilitación de viviendas y edificios,

²⁰ <http://www.communities.gov.uk/corporate/>

²¹ <http://www.homesandcommunities.co.uk/home>

²² <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>



en el Reino Unido no existen beneficios fiscales para este tipo de intervenciones. Tampoco se conceden préstamos en condiciones ventajosas.

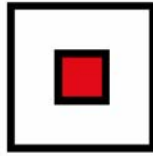
En cuanto a los programas de regeneración en el Reino Unido destaca en primer lugar el programa "HCA Property and Regeneration Programme". Este programa se gestiona desde la "Home and Communities Agency (HCA)" y su objetivo central es la mejora física del parque de viviendas. Por su parte, a través de este programa se busca ampliar la oferta de vivienda asequible promovida por entidades públicas y privadas especializadas en intervenciones complejas, en planificación general y en recuperación de zonas y el desarrollo de nuevas infraestructuras.

La "Home and Communities Agency" también gestiona los "Coalfields Programmes"²³, programas cuyo objetivo general es hacer frente a la depreciación económica, física, social y ambiental de las cuencas mineras. Se trabaja conjuntamente desde las Agencias de Desarrollo Local y otros participantes locales y del sector privado. Se trata de un programa que trata de formar a la población residente en la zona para ocupar nuevos empleos precisos en la comunidad y apoya la creación de nuevas empresas.

Asimismo, cabe mencionar el programa "Thames Gateway"²⁴ (Puerta del Támesis) que tiene como finalidad central promover la regeneración, el desarrollo económico y de vivienda del este de Londres. Es el programa de regeneración más grande al que haya hecho frente el Reino Unido. Se trata de promover la dinamización económica a través de la creación de nuevos empleos (225.000 nuevos empleos), de atraer inversión para construir en antiguas zonas industriales, proveer de 160.000 viviendas de buena calidad, y el incremento de la calidad de vida para los actuales y futuros residentes de la zona. Además se busca que Gateway se constituya como una eco-región.

²³ http://www.homesandcommunities.co.uk/coalfields_programme

²⁴ <http://www.thames-gateway.org.uk/>



Otro programa de regeneración urbana a destacar del Reino Unido es el “Housing Market Renewal Pathfinders”²⁵ (Guías para la Renovación del Mercado de Vivienda) que tiene como objetivo hacer frente a la baja demanda en zonas que han sufrido un abandono a gran escala. Actúa sobre áreas empobrecidas a través de acciones orientadas a la mejora de los barrios y de sus comunidades. Este programa busca estrechar la brecha existente en el precio de la vivienda de esta zona y el promedio regional y erradicar los problemas derivados de la baja demanda de vivienda. Este tipo de intervenciones incluye actuaciones de adquisición de propiedades, remodelación, demolición y de nueva construcción.

Finalmente, indicar que a diferencia de la gran mayoría de los países europeos, en el Reino Unido, al igual que en la República Checa o en los Países Bajos, existen ejemplos de ciudades enteras que han sido objeto de un programa de regeneración. Muchos programas ofrecen subvenciones para ciudades enteras donde existen importantes niveles de privación como es el “Working Neighbourhoods Fund”²⁶, (Fondo para Vecindarios de Trabajo) que trata de reducir el desfase entre la tasa de empleo de zonas degradadas y el promedio nacional impulsando la actividad laboral y logrando disminuir las prestaciones sociales, o la “Local Enterprise Growth Initiative”²⁷ (Iniciativa para el crecimiento de las empresas locales), que se centra en el crecimiento empresarial de la zona, con el objetivo de impulsar la productividad y el potencial económico de la mayoría de las autoridades locales de las áreas más desfavorecidas ofreciendo soporte a empresas e inversiones.

Cuadro 3.11. Principales programas de regeneración urbana del Reino Unido

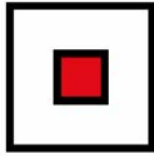
Nombre del programa	Descripción
• “HCA Property and Regeneration Programme”	• Objetivo general: La mejora física del parque de viviendas.
• “Coalfields Programmes”	• Objetivo general: Hacer frente a la depreciación económica, física, social y ambiental de las cuencas mineras.
• “Thames Gateway”	• Objetivo general: Promover la regeneración, el desarrollo económico y de vivienda del este de Londres.
• “Housing Market Renewal Pathfinders”	• Objetivo general: Hacer frente a la baja demanda en zonas que han sufrido un abandono a gran escala, con acciones orientadas a la mejora de los barrios y de sus comunidades incluyendo actuaciones de adquisición de propiedades, remodelación, demolición y de nueva construcción.
• “Local Enterprise Growth Initiative”	• Objetivo general: Reducir el desfase entre la tasa de empleo de zonas degradadas y el promedio nacional a través de subvenciones a autoridades locales de ciudades.
• “Working Neighbourhoods Fund”	• Objetivo general: Impulsar la productividad y potenciar las áreas más degradadas a través de la creación de empresas y el impulso de la inversión.

Fuente: Elaboración propia.

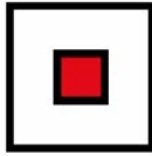
²⁵ <http://www.englishpartnerships.co.uk/pathfinders.htm>

²⁶ <http://www.communities.gov.uk/publications/communities/workingneighbourhoods>

²⁷ <http://www.communities.gov.uk/publications/communities/legiupdate>



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

a) El sector de la construcción y la rehabilitación

El sector de la construcción en Europa supone el 9,9% del Producto Interior Bruto y representa al 7% del empleo total (datos de 2009). El 29% de este sector corresponde a actuaciones de rehabilitación, siendo en la actualidad el motor de crecimiento del sector de la vivienda de muchos países europeos, muy por delante de la nueva edificación (18% de la actividad)

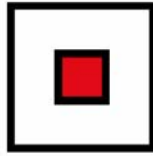
b) La rehabilitación del parque de viviendas existente

Existe un alto consenso entre los países europeos sobre el concepto de rehabilitación de viviendas y todavía es más elevado cuando se refiere a la definición de la rehabilitación de edificios. La definición de rehabilitación de áreas urbanas es algo más dispar entre los países europeos.

De la definición de rehabilitación de viviendas cabe destacar que los ítems más señalados son las mejoras en las condiciones de habitabilidad y en la eficiencia energética de las viviendas. En el caso de la rehabilitación de edificios también se relaciona con la mejora de la eficiencia energética y con la mejora de las condiciones estructurales del edificio. Respecto al concepto de rehabilitación de áreas urbanas cabe decir que en el caso de la mejora de los tejidos residenciales en el medio urbano se asocia en primer lugar con la rehabilitación de sus edificios y viviendas y con las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal. En el caso de la renovación integral de barrios las actuaciones más relacionadas son la creación de dotaciones y equipamientos y la mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos.

En los países europeos, las competencias en materia de rehabilitación son en general compartidas entre varios niveles de la administración, sobre todo entre la administración local y la central. En concreto, en casi todos los países estas competencias recaen en las autoridades locales y también en el Gobierno Central. Sin embargo, sólo en menos de la mitad de los países de la UE los Gobiernos Regionales tienen competencia en la materia.

Casi dos tercios de los países europeos poseen una normativa específica que regula la rehabilitación y en más de la mitad de los casos se confirma el carácter integrado de la



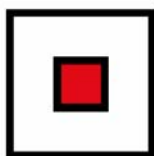
intervención. El principal objetivo de la normativa es la rehabilitación de edificios, seguido de las áreas urbanas y por último la rehabilitación de viviendas. Ahora bien, mientras los países de la UE-15 centran sus normativas en la rehabilitación de viviendas y áreas urbanas, los países de la UE-12 concentran la mayor parte de la normativa en la rehabilitación de edificios.

En cuanto a los aspectos contemplados por la normativa de rehabilitación cabe mencionar que una amplia parte de los países europeos incluyen contenidos similares. Destacan sobre todo los aspectos energéticos en prácticamente todos los países y las normativas de la adaptación de las viviendas a las necesidades de accesibilidad de colectivos específicos.

En cuanto a las ayudas públicas a la rehabilitación, hay que destacar que existe una gran disparidad a nivel europeo. La subvención a fondo perdido a la rehabilitación de viviendas y de edificios es la ayuda más extendida entre los países, alcanzando además a los tres niveles administrativos. En concreto, casi dos tercios de los países de la UE confirman que conceden subvenciones a la rehabilitación de viviendas y una proporción similar a la de edificios. Aunque en menor medida, también se ofrecen en muchos países europeos beneficios fiscales y préstamos en condiciones ventajosas para la rehabilitación de viviendas y edificios.

Por su parte, señalar que más de la mitad de los países posee ayudas para adaptar las viviendas y edificios a la accesibilidad de las personas con discapacidad y ayudas específicas para hogares de bajos ingresos. La proporción es algo menor cuando se trata de ayudas de adaptación dirigidas a personas mayores.

En la mayoría de las normativas europeas se compatibilizan las ayudas para la rehabilitación de viviendas y las ayudas económicas para la urbanización o la dotación de equipamientos. También son muchos los países en los que el coste de la intervención se puede transferir a los hogares inquilinos. Por otro lado, resulta de interés dejar constancia que muchos países han aplicado recientemente medidas de política fiscal y/o financiera para potenciar la rehabilitación con el objetivo de apoyar la actividad económica y el mantenimiento y/o generación de empleo.



c) La regeneración urbana integrada

En la gran mayoría de los países europeos se considera que la regeneración urbana integrada está relacionada con la modernización del parque de viviendas existente, con intervenciones de naturaleza social y con la recuperación y recualificación de áreas urbanas.

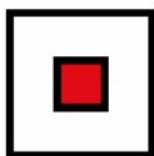
El desarrollo urbanístico ex-novo tiene por lo general una importancia a nivel europeo superior a las intervenciones de regeneración urbana, que en bastantes países aparece como una práctica secundaria y no realmente sustancial en el desarrollo urbano. Asimismo, una parte relevante de los países de la UE considera que es una política asociada o que forma parte integrante de otras políticas específicas, como son la de vivienda, el desarrollo sostenible o las orientadas a la lucha contra la exclusión social.

La degradación física de los edificios es el principal problema que induce a la puesta en marcha de procesos de regeneración urbana integrada. También son muchos los países que la existencia de problemas sociales y la necesidad de nuevos espacios públicos motiva la intervención en materia de regeneración urbana.

El marco normativo a nivel europeo sobre regeneración urbana es complejo y diverso y está relacionado con las diferentes culturas jurídicas en materia de urbanismo y con las estrategias específicas de cada país.

Los organismos públicos o las empresas públicas de derecho privado son los principales agentes financiadores de las actuaciones de regeneración urbana, siendo al igual que en la rehabilitación de viviendas y edificios las subvenciones a fondo perdido la principal modalidad de ayuda, existiendo en la gran mayoría de los países europeos. Son muchos también los países que conceden préstamos en condiciones especiales, mientras que es bastante menor es la presencia de ventajas fiscales para este tipo de intervenciones. Más de la mitad de los países realizan inversión directa en el stock de vivienda pública.

En cuanto a los programas operativos, los más comunes son la regeneración física de áreas degradadas y la regeneración de áreas urbanas vulnerables. Las principales actuaciones llevadas a cabo son la reordenación del espacio libre a pie de inmueble, la ordenación del espacio urbano público, la rehabilitación estructural de los edificios y la mejora en la eficiencia energética de los mismos.



Con respecto al modelo de intervención pública, en dos tercios de los países europeos el sector público realiza las intervenciones directamente, fórmula más frecuente que la intervención a través de regulaciones o desde el fomento de la acción privada. La gestión de los instrumentos operativos de la regeneración urbana recae sobre organismos públicos en la mayoría de los casos, con frecuencia a través de agencias nacionales o regionales, mientras que es muy inhabitual que recaiga sobre agentes privados.

La gran mayoría de los países de la UE señala que en los procesos de regeneración urbana está prevista la participación de agentes sociales y de representantes de los habitantes.

d) La rehabilitación y regeneración urbana en Alemania, Italia y Reino Unido

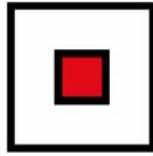
Finalmente cabe resaltar los aspectos más interesantes recogidos de los tres países europeos analizados (Alemania, Italia y Reino Unido) en materia de rehabilitación y regeneración urbana.

Comenzando por el nivel competencial en materia de rehabilitación y regeneración urbana, destaca que tanto en Alemania como en Italia, los tres niveles administrativos (Gobierno Central, regional y local) poseen competencia en la materia. En el Reino Unido en cambio la responsabilidad se sitúa en el ámbito regional.

Comenzando por la rehabilitación de viviendas y edificios, en los tres países estudiados existe una normativa reguladora de la actividad de la rehabilitación, definiendo el carácter integrado de la rehabilitación tanto en Alemania como en el Reino Unido.

Cabe destacar la existencia de beneficios fiscales por ejemplo para la rehabilitación de edificios en Italia con la posibilidad de deducir de los impuestos el 36% de los costes con un límite de 48.000 euros y el 55% de los costes en el caso de rehabilitación energética. Alemania también plantea beneficios fiscales para las actuaciones de rehabilitación, no es así en el caso del Reino Unido.

Del resto de ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas y edificios se considera interesante reseñar que la eficiencia energética es uno de las cuestiones prioritarias en Alemania con su programa "CO2 Rehabilitación de edificios", cuyo objetivo es financiar, incentivar la construcción y la renovación de edificios que ahorren energía y reduzcan las emisiones de CO2. En el Reino Unido destaca el Código para Viviendas Sostenibles que



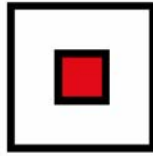
establece un estándar de diseño y de construcción de las nuevas viviendas de manera sostenible.

En el caso de la adaptación de las viviendas a las necesidades de personas mayores o con discapacidad es de mencionar el programa “rehabilitación adaptada a las personas mayores” de Alemania que ofrece una reducción de los tipos de interés para facilitar la rehabilitación de las viviendas de estos dos colectivos, además de la existencia de otras ayudas como son deducciones fiscales y subvenciones directas. En el Reino Unido, en el marco de la Estrategia Nacional de Vivienda en una Sociedad en Envejecimiento se ha elaborado un documento “Provisión de casas para siempre, vecindarios para siempre” que desarrolla una estrategia a seguir para el mantenimiento de las personas en su domicilio y la concesión de ayudas económicas para sufragar los gastos de adaptación de las viviendas a los casos de movilidad reducida.

Por otro lado, es de destacar la posibilidad que existe en Alemania e Italia de transferir parte de los costes de la rehabilitación a las familias inquilinas de las viviendas: el 11% en Alemania, siempre y cuando mejore las condiciones de hábitat a largo plazo o resulte en una reducción sostenible del consumo de energía o agua y el 5% en Italia.

Las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios en Alemania pueden verse complementadas con otras ayudas públicas para intervenciones de urbanización, reurbanización o dotación de equipamientos en los espacios públicos residenciales afectados.

En cuanto a la regeneración urbana integrada, ésta se configura como una política específica en Italia, siendo una prioridad emergente de desarrollo urbano que busca una manera integrada de llevar a cabo el proceso de transformación urbana. En Alemania y en el Reino Unido, en cambio, se configura como una política asociada a otras políticas específicas como son la lucha contra la exclusión social, la reducción del stock de viviendas o la lucha contra el cambio climático.



En cuanto a la financiación de la regeneración urbana, en los tres países analizados las subvenciones a fondo perdido son la principal ayuda pública. En Alemania y en el Reino Unido además destaca la existencia de inversión directa sobre el parque de vivienda social. Sólo Alemania ofrece beneficios fiscales a las actuaciones de regeneración urbana. Asimismo, cabe reseñar el sistema de financiación de las actuaciones de regeneración urbana en Alemania a tercios, en el que cada administración (central, regional y local) aporta la misma cantidad económica, subyaciendo así la responsabilidad conjunta.

En cuanto a los programas específicos de regeneración urbana, en Alemania destaca el Programa Ciudad Social a través del cual se llevan a cabo actuaciones de regeneración física de áreas degradadas y la regeneración de zonas urbanas con población vulnerable. En el caso de Italia son interesantes los Contratos de Barrio, proyectos de revitalización urbana (física o social) promovidos por los municipios y llevados a cabo en barrios con gran deterioro de sus edificios y del entorno urbano, con falta de servicios y baja cohesión social y graves problemas de vivienda. Por su parte, El "Thames Gateway" es considerado uno de los programas de regeneración urbana más grandes del Reino Unido y tiene como objetivo promover la regeneración, el desarrollo económico de la vivienda del este de Londres y se busca que Gateway se convierta en una eco-región.

Finalmente, cabe concluir que en los tres países estudiados la participación de la sociedad cívica adquiere gran importancia en las intervenciones de regeneración urbana. Alemania, por ejemplo, ha desarrollado fuertes regulaciones al respecto para garantizarla. Italia también en sus Programas de recalificación urbana y de desarrollo sostenible (PRUSST) tiene como objetivo promover un crecimiento y un desarrollo regional sostenible fortaleciendo la cohesión social local y para ello propone la participación tanto de las autoridades locales, como de otros organismos privados como las Cámaras de Comercio o instituciones financieras, un tercio de los instrumentos deben provenir del sector privado.