



**Interreg**  
Europe  
European Union | European Regional Development Fund



## DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE INTEGRADO

PONENCIA

### Implementación de los objetivos de las Agendas: Financiación y otras cuestiones Urbanismo, regeneración urbana y proyectos europeos

FECHA

09/11/2018

**Agrupación Urbanistas, La Rioja UAAU**  
Álvaro Cerezo, arquitecto  
Docente IVAP-EVETU y experto acreditado URBACT







**SHOW  
ME THE  
MONEY!**





# ¿CUÁL SON LOS PROBLEMAS?

- En Europa los operadores y la ciudadanía son distintos (objetivos, procedimientos, técnicas,...)
- El urbanismo se concibe de manera distinta
- En materia urbanística aplicada, somos reacios a cambiar, seguimos impermeables incluso a nuestras determinaciones y necesidades urbanas

# LOS PROBLEMAS

## 1 OBJETIVOS Y MODOS DISTINTOS EN EUROPA

1. El urbanismo es más que la transformación del suelo  
(y la actuación edificatoria)
2. Sostenibilidad plena/integrada del medio urbano  
(Física –edif y urb-, social, económica y  
medioambiental)
3. El negocio inmobiliario y la tenencia de la propiedad  
se concibe de manera distinta

## **LOS PROBLEMAS**

### **2 DINÁMICAS DISTINTAS EN EUROPA**

1. Participación ciudadana corresponsable (No se trata del reparto del dinero público, Decidir para pagar)
2. La CPP o PPP y 3º sector (No es igual a la “nuestra”, Control y decisión privada reformulados).
3. Los consensos políticos y las actuaciones trascienden las legislaturas (aunque no tanto, pero las dinámicas son otras)

# LOS PROBLEMAS

## 3 ¿PARA QUÉ HAY DINERO EN LOS PROYECTOS EUROPEOS?

1. No hay dinero para actuaciones urbanísticas
2. No hay ni para proyectos edificatorios, ni planes urbanísticos
3. No hay dinero para personal

*El dinero es para otra cosa .... es para apoyar dinámicas distintas de intervención (pero la intervención es otro cantar)* 9

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



Driving change for  
better cities



EUROPEAN SPATIAL PLANNING  
OBSERVATION NETWORK



European Union | European Regional Development Fund



EUROPEAN UNION



# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



**Objeto URBACT:** Creación de redes de ciudades para el aprendizaje de experiencias mutuas, intercambiando e identificando buenas prácticas, con el objetivo de mejorar las políticas urbanas

## Objetivos Programa URBACT III:

- Mejora de la capacidad de las ciudades para **gestionar y diseñar las políticas urbanas sostenibles** y prácticas de una forma integrada y participativa
- Mejora de la **implementación de estrategias y acciones** en las ciudades urbanas integradas y sostenibles
- Construcción y uso de **conocimientos compartidos**

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



## Tipos de proyectos:

1. Intercambio transnacional
2. Generación de capacidad (capacity-building)
3. Capitalización y difusión

## Tipos de redes de ciudades:

- Plan Action Networks: Para la creación de planes de acción integrados (1º paso)
- Implementation Networks: Para la implementación de planes de acción integrados (2º paso)
- Transfer Networks: Transferencias de buenas prácticas entre ciudades (Con experiencia)

**Tipos de ciudades:** Lead Partner (con experiencia) y Local Partner (acceso inicial)

Más información: <http://urbact.eu/>

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



**Objeto Interreg Europe:** Intercambio de experiencias y conocimiento con el objetivo de mejorar las políticas de desarrollo regional, fundamentalmente los programas regionales europeos de Inversión para el Crecimiento y el Empleo

## Objetivos Temáticos Interreg:

- Promoción de la Investigación y la Innovación
- Competitividad de las PYMES
- Transición hacia una economía de bajo carbono
- Protección del medioambiente y la eficiencia en el uso de recursos

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



Interreg  
Europe

European Union | European Regional Development Fund



**Características de los proyectos:** 3-5 años con una financiación de hasta 85% las entidades públicas, 75% las entidades privadas. Deben producir un “plan de acción”, crear un grupo de partes interesadas (stakeholder group) y participar en las Plataformas de aprendizaje (Policy Learning Platforms). Ppto medio 1-2 millones.

## Beneficiarios:

- Autoridades públicas locales, regionales y nacionales (Administraciones Públicas, LCSP)
- Autoridades de gestión y organismos intermedios a cargo de la inversión para los programas de crecimiento y empleo o la cooperación territorial europea (Sector Público, PANAP)
- Agencias, institutos de investigación, organizaciones temáticas sin fin de lucro, aunque no es el principal grupo objetivo, siempre que colaboren con los dos anteriores

Más información: <http://www.interregeurope.eu/>

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



**Objeto UIA:** Promoción de las potenciales soluciones creativas e innovadoras a los problemas urbanos de una manera integrada por parte de las autoridades urbanas.

## Objetivos UIA:

- La superación de las barreras financieras en los problemas urbanos integrados
- Desarrollar propuestas innovadoras, participativas, de calidad, medibles y transferibles
- Innovación en temáticas concretas

# LOS PROGRAMAS EUROPEOS



## Temáticas UIA:

1. Transición digital, uso sostenible del suelo, pobreza urbana y seguridad urbana
2. Calidad del aire, Vivienda, Adaptación al cambio climático, Trabajo y capacidades en la economía local
3. Economía Circular, Movilidad Urbana, Integración de la migración y refugiados
4. Integración de la migración y refugiados, Trabajo y capacidades en la economía local, Transición energética y Pobreza Urbana

## Tipos de proyectos:

- Desarrollo de iniciativas novedosas en ciudades o agrupaciones de municipios de más de 50.000 habitantes
- Preparación de propuestas innovadoras de hasta 5 millones € (80% de financiación de las actividades)
- Articulación de iniciativas innovadoras y compartidas con el sector privado para el aprendizaje (oportunidades y barreras)

Más información: <http://www.uia-initiative.eu/en>

# LAS BARRERAS PARA PARTICIPAR EN LA UE

En este marco además de los problemas propios están las barreras

1. El idioma (personal propio y los stakeholders)
2. Tiempos y dedicación (las legislaturas y sobrecargas)
3. Los objetivos planteados y resultados esperados

*Antes de participar ...*

*... informarse y empezar de partner para aprender.*

# **PERSPECTIVAS PARA PARTICIPAR EN LA UE**

El principal reto del urbanismo está en **el medio urbano**, en la recuperación y regeneración de la ciudad existente

1. En la intervención conjunta e integrada (FSEM)
2. En activar los deberes de la propiedad de todos
3. En la sostenibilidad plena del planeamiento (Hac. Pública y usos productivos)

*Una respuesta es la actuación sobre el Medio Urbano de Regeneración y Renovación integrada (aMU-RRi) TRLSR 2.1*

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

## TRLSR (aMU)

**TRLSR (aMU)**  
un modelo No Cerrado.  
¿Dificultad u Oportunidad?

*Pero antes, ¿Qué son las aMU-RRi?*

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

## REVISIONES CONCEPTUALES

Anteriores

TRLSR (aMU)  
+CC.AA.

Clasificación

SUC vs SUNC



Situación  
Urbanizado

Beneficio

Beneficios = Edif.



Beneficio = Edif.+  
Ingresos + Increm.  
de valor

Costes

Costes físicos



Costes FSEM

Viabilidad  
Económica

Beneficios-Costes > 0



Costes – Ingresos  
 $< \sum 50\% VRBa$

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

## REVISIONES CONCEPTUALES

Anteriores

TRLSR (aMU)  
+CC.AA.

Participación

Facultativa TRLS 8.3.c



Obligatoria  
TRLSR 17.2 y 24

Equidis.

Tasada (Edif, Media  
pond. y cargas de  
urbanización)



Plena (Beneficio,  
Ingresos, Costes y  
Cargas, Ayudas...)

Alcance

Urbaniza



Rehabilita,  
Sustituye, Edifica  
y Reurbaniza

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

## REVISIONES CONCEPTUALES

### Ámbito de Actuación

- Zonas de degradadas y comunes.
- Aisladas y Conjuntas
- Continuos y discontinuos (flexibilidad)

### Obligados

- Propietarios (incluye comunidades y agrupaciones de comunidades)
- La Administración cuando no haya obligación de los propietarios.  
(Solo cuando la administración es propietaria)

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

## REVISIONES CONCEPTUALES

### Los Costes

- Frente al modelo tasado del TRLS76, en el TRLSR son todos los costes necesarios para el aMU, incluso sociales, económicos y medioambientales

### Los Ingresos

- El TRLS76 propone el reparto de la edificabilidad, el aMU afecta a todos los beneficios y ingresos, al igual que los costes nada le es ajeno, todo es de la actuación

### La Regla TRLSR 22.5

- Todo se supedita a la regla económica (delimitación, alcance, aportaciones, ...)

$$\text{Costes} - \text{Ingresos} < \sum 50\% \text{ VRBa}$$

# LA ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

Se requieren otras dinámicas e instrumentos

- La superación de la separación del suelo y el vuelo
- Que a la actuación le corresponde todo, **derechos y deberes**
- Nuevos actores y nuevas actitudes
- Los procesos de decisión y consensos son otros
- Si los problemas son económicos, ...

*¿Nuevos mecanismos para las aMU-RRi en la UE?*

# **PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES**

1. BID (Business Improvement Districts)
2. IF (Los instrumentos financieros para el medio urbano)
3. HA (Housing Associations, 3er sector y endeudamiento público)

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## BUSSINES IMPROVEMENT DISTRICTS

- Origen anglosajón. Ámbitos industriales, terciarios y comerciales (en funcionamiento o en declive)
- ¿Es posible la trasposición al sector residencial?
- Sin ánimo de lucro, que operan como colaboraciones entre el sector público local y el sector privado

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## BUSSINES IMPROVEMENT DISTRICTS

- Pueden poner recargos a los propietarios para poder financiar servicios públicos complementarios (universalidad, equidad, obligatoriedad y suficiencia):
  - Desarrollar labores de mantenimiento y seguridad
  - Marketing comercial, captación y retención de negocios
  - Regulación de espacios públicos, organización del tráfico y diseño urbano.
  - Servicios sociales, prospectiva y planificación estratégica
  - Mejoras del mobiliario urbano y de la urbanización y gestión de servicios públicos dentro del ámbito
  - Diferencia fundamental: Están formados por los propietarios / posición conjunta en pro del beneficio colectivo

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## BUSSINES IMPROVEMENT DISTRICTS

### Los BIDs en la Comunidad Valenciana ([Ley Valenciana 14/2018](#))

- Ley de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales
- Entidades de gestión y modernización de áreas industriales (EGM), son ESAL
- Base privada pero naturaleza administrativa (por las funciones públicas)
- Fundadas junto con la aprobación municipal (es un socio más), si el 51% de las propiedades, construidas o no, incluidas en el ámbito lo aprueban
- Si se funda, adhesión y contribución obligatoria para la totalidad del polígono (voluntariedad incentivada)
- Las obras o inversiones adicionales requerirán una mayoría cualificada o amplia mayoría (¿aMU?)
- Las cuotas sean en función del valor catastral de las propiedades con correcciones (parte fija y variable)

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## BUSSINES IMPROVEMENT DISTRICTS

### Los BIDs en la Comunidad Valenciana (**Ley valenciana**)

- FEPEVAL (110 polígonos industriales actuales) reconoce como hecho diferencial las EGMP
- **Funciones:** Colaborar con el ayuntamiento correspondiente para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, limpieza, prestación de servicios básicos Asumir la gestión indirecta de los servicios municipales y el impulso de dotaciones y servicios adicionales, CPP más allá de las ECUs, arts. 24 y 25 RGU
- Competitividad y servicios de valor para atraer empresas

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## HOUSING ASSOCIATIONS

- Origen anglosajón y son Entidades Sin Ánimo de Lucro, carácter privado
- Ámbitos residenciales (función social)
- Los rendimientos son reinvertidos en la comunidad
- Regulación por Ley, pueden recibir financiación pública (préstamos y otras fórmulas)

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## HOUSING ASSOCIATIONS

- Nuevos desarrollos, rehabilitación, regeneración y conservación
- Venta y alquiler. Permiten regular precios de mercado
- Pueden estar formados por propietarios, empresarios y la administración (minoritariamente)

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- Los problemas económicos de las aMU-RRi  
TESORERIA  FINANCIERO + afectación de la carga (Reg. Prop.)
- ¿Cómo articular sin capacidad de endeudamiento público municipal (LRSAL) y autonómico limitado?
  - Prestamos europeos, EIB
  - CPP/PPP traccionamiento privado > 50%
  - Fondos de pensiones, seguros y otros inversores a largo plazo y rentabilidad asegurada
- Subvenciones a particulares 0 €, en todo caso a la actuación conjunta  
*"Which has been the biggest handicap in the Financial Instrument implementation for the Urban Regeneration? With no doubt, the subsidies program!!!"*

Mark Duncan, Manchester City Council. Greater Manchester Housing Fund Manager

# PROPUESTAS DE EXPLORACIÓN EN EU/ES

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- El Reino Unido, SI, ¿Aquí por qué no?
- The Housing Finance Corporation, aglutina prestamos del EIB y lo invierte/presta a las Housing Associations en un esquema vertical
  - Líneas de prestamos para la regeneración urbana integral
  - Donde falla el mercado de crédito convencional
  - Ejemplo: Greater Manchester Housing Fund (500 M€+500)
- Aquí Ministerio de Hacienda + EIB (previo plan de acción local y estructura)
  - Para entidades públicas (administración) y organismos intermedios (Sector público)
  - Ejemplo: Préstamo Desarrollo Urbano Sostenible mínimo 30 a 75 M€ + 50% privado, Glasgow, Manchester y otros

# CONCLUSIONES

- Para poder participar y beneficiarnos de los proyectos europeos debemos cambiar de mentalidad y objetivos en materia de urbanismo
- Los proyectos europeos son una oportunidad para estudiar y aplicar nuevos instrumentos en el medio urbano desde una perspectiva integral
- Para la intervención en el medio urbano, las aMU-RRI constituyen la herramienta flexible, conjunta e integrada que permitirá superar nuestro marco habitual de desarrollo



# MUCHAS GRACIAS

Álvaro Cerezo, arquitecto

Docente IVAP-EVETU  
experto acreditado URBACT

