

Barcelona, 25 de octubre de 2016



“DESDE NUESTRA EXPERIENCIA, NUESTRA VISION DEL PRESENTE Y FUTURO DE LA REHABILITACION URBANA”

Juan Rubio del Val

Jefe del Área de Rehabilitación Urbana
y Proyectos de Innovación Residencial



1) VENIMOS DE LOS CENTROS HISTORICOS.....

2) A DONDE VAMOS?: AL CONJUNTO DE LA CIUDAD EXISTENTE

3) NUESTRA VISION DESDE LO PÚBLICO HA VARIADO EN ESTE LARGO PERIODO. FUNDAMENTOS DEL MODELO SEGUIDO

4) EN EL MOMENTO ACTUAL: PROGRAMAS DE FUTURO (2016-2020)

5) BARRERAS IDENTIFICADAS, CONCLUSIONES

6) COOPERACION ENTRE CIUDADES (GTR ciudades)

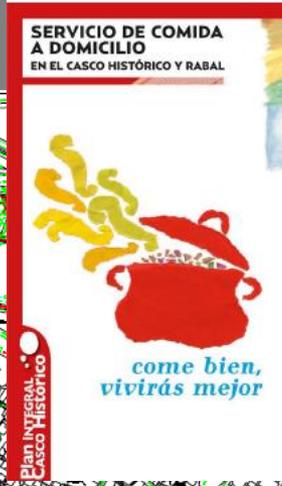
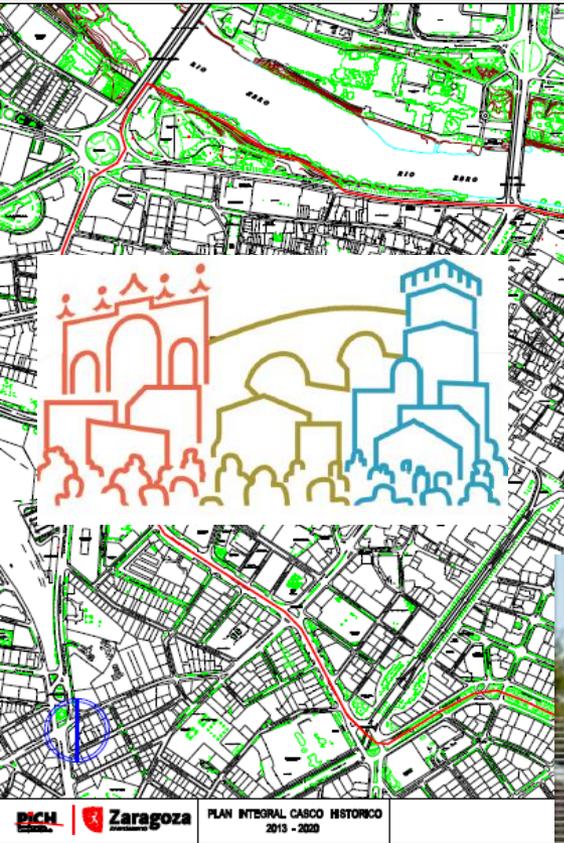
POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA

Desde 1989, el Ayuntamiento de Zaragoza a través de la SMZV, viene desarrollando políticas de rehabilitación urbana. En el ámbito del fomento a la rehabilitación privada, se han concedido ayudas por un importe de **61.152.544,59 €** de los que se han beneficiado **3.612 edificios** y **6.105 actuaciones privadas** alcanzando a un total de **41.678 beneficiarios en toda la ciudad**, de las que unas **6.800**, corresponden al **Casco Antiguo (un 34 % del total)**



1. Participación, convivencia y cohesión social

5 programas



2. Servicios públicos y equipamientos



5 programas

3. Infraestructuras, escena urbana y patrimonio



4. Suelo y rehabilitación de vivienda

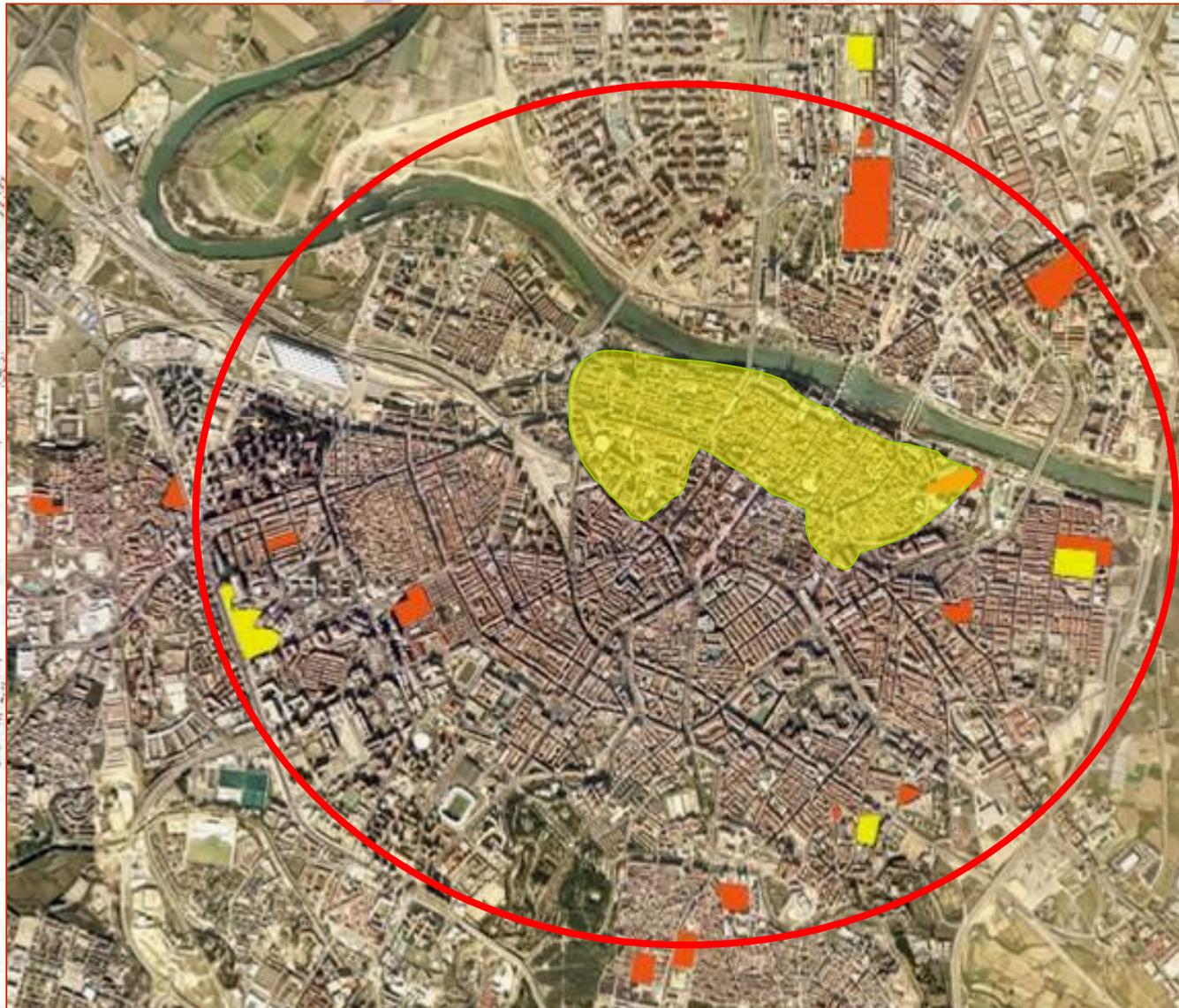


5. Comercio y turismo



- La POBLACION se multiplica por 1,12 crece **12 %**
- El suelo RESIDENCIAL “ ” 1,40 “ **40 %**
- El suelo PRODUCTIVO “ ” 6,00 “ **500 %**
- El suelo TERCIARIO “ ” 10,00 “ **900 %**

SUELO URBANIZABLE DESARROLLADO ENTRE 2001 Y 2008



Zaragoza 2014
NO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA
elaborado por Sergio Gasco Pérez según datos catastrales del 2004
viviendas antigüedad mayor a 50 años
zonas cubiertas anteriormente a 1964



LO QUE NO SE MIDE NO SE PUEDE MEJORAR

ESTUDIO DE 21
CONJUNTOS
URBANOS

(2005-2007)

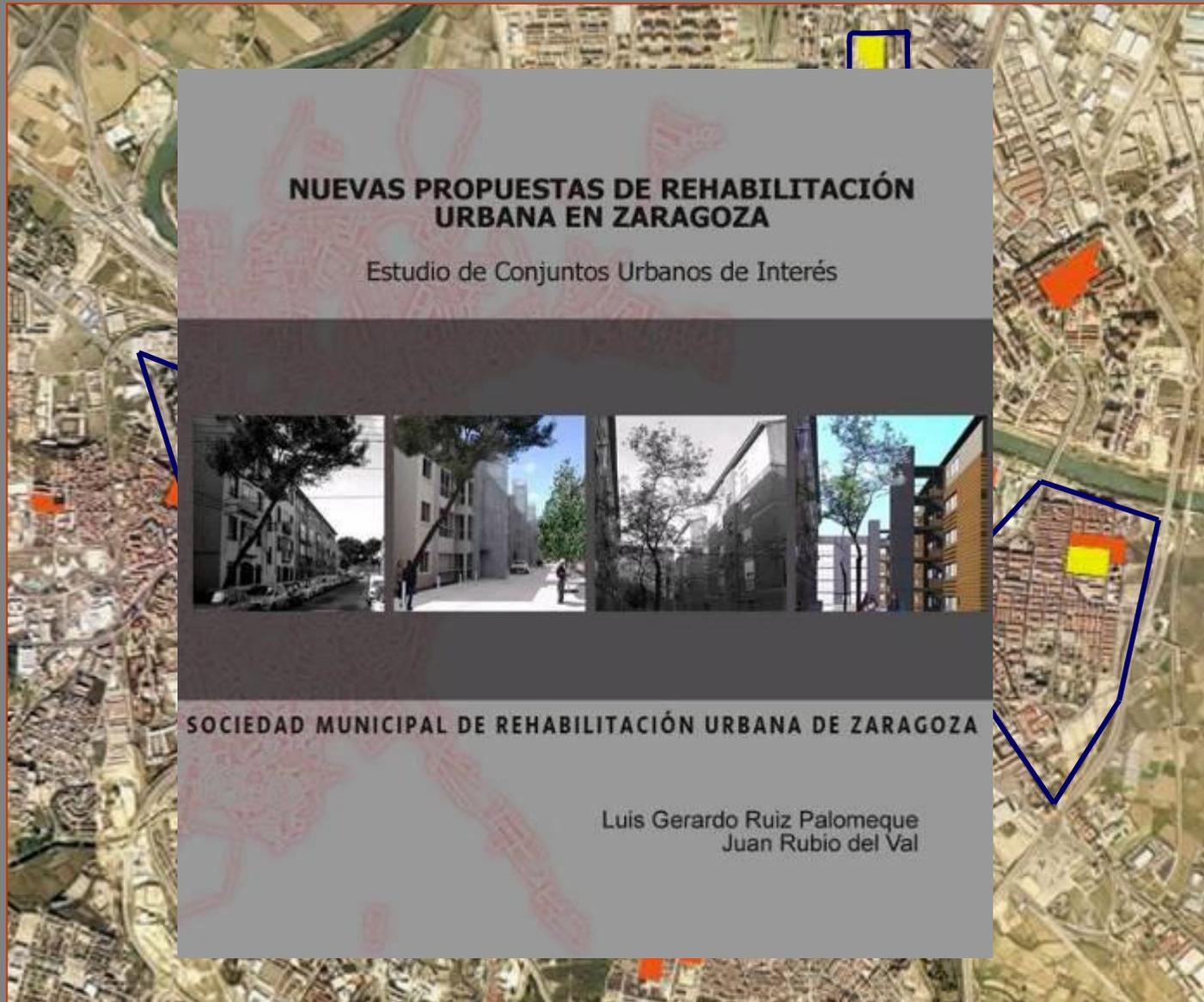
Diagnostico físico

Diagnostico social

Rehabilitación con
niveles de confort
actuales

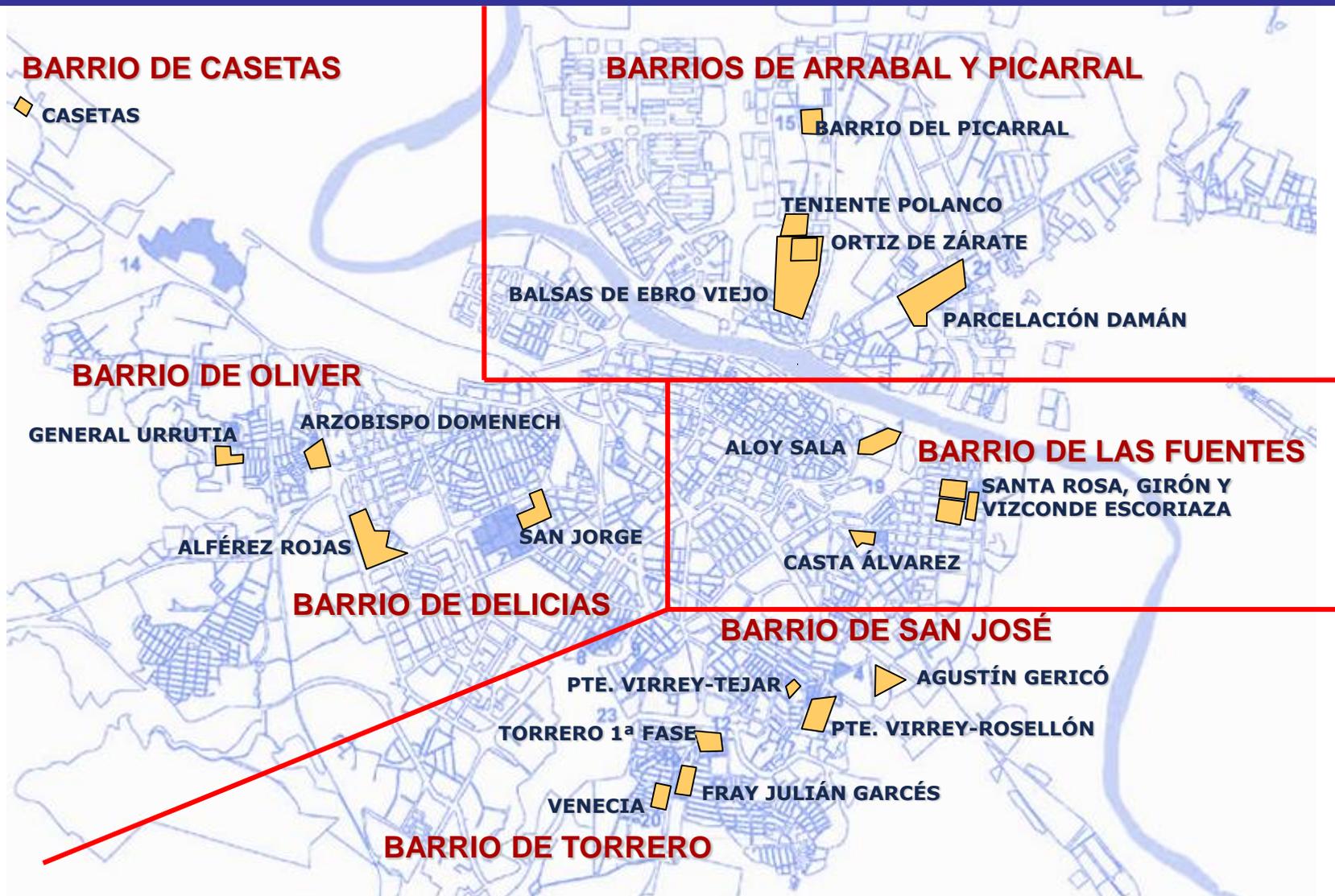
Formulación de
propuestas a los
propietarios y a las
tres administraciones

Diagnostico y
proceso de ejecución
de primeros
proyectos piloto



658 EDIFICIOS 1230 PORTALES 8560 VIVIENDAS

SITUACIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS



CATEGORÍA EDIFICIOS

(TOTAL: 8.560 VIVIENDAS)



A - VIVIENDAS ULTRABARATAS

(120 VIVIENDAS)

Arquitectura de la Postguerra; Década 1940



B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

(4.995 VIVIENDAS)

Arquitectura de la Autarquía; Década 1950

B.1 - Arquitectura Regional

B.2 - Arquitectura Nacional



C - VIVIENDAS BARATAS-INICIATIVA PRIVADA

(1.246 VIVIENDAS)

Arquitectura Ecléctica; Década 1960



D - VIVIENDAS DE TIPO MEDIO

(1.842 VIVIENDAS)

Arquitectura Internacional; Década 1965-75



E - VIVIENDAS UNIFAMILIARES

(357 VIVIENDAS)

Arquitectura Rural; Década 1950

Desde 1989 hasta hoy, el Ayuntamiento de Zaragoza a través de la **Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda**, viene desarrollando políticas de fomento de la rehabilitación urbana.



PRIMER PERIODO: 1989 a 2001

- Ámbito** : Centro Histórico y edificios catalogados de todo el termino municipal
- Ayudas**: en función de emplazamiento, catalogación y condiciones socioeconómicas de los solicitantes, compatibles con otras ayudas (C.A. Mº Vivienda)
- Obras**: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que hacían ambas cosas al tiempo



EN EL MARCO DE OTRAS INICIATIVAS MUNICIPALES MAS O MENOS INTEGRADAS (PICH)

*Desde el año 2001, con el acuerdo de todos los grupos políticos, el ámbito de aplicación de la Ordenanza se extendió a toda la ciudad, lo que permitió la inclusión en estos Programas de unas **75.000 viviendas de una antigüedad superior a 40 años** (representan un 28% del total),*

SEGUNDO PERIODO: 2001 A 2010

- Ámbito** : edificios y viviendas de mas de 40 años de todo el termino municipal
- Ayudas**: en función de emplazamiento (zonas ARI, C⁰ H⁰) y las condiciones socioeconómicas.
- Obras**: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que se hacían sobre elementos comunes y en áreas concretas (ARI, C⁰H⁰)



EN AUSENCIA DE OTRAS ESTRATEGIAS PUBLICAS DE REGENERACION URBANA A ESCALA DE BARRIO (SOLO ESTUDIOS), SALVO EL PICH Y EL PIBO

1. Nueva Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

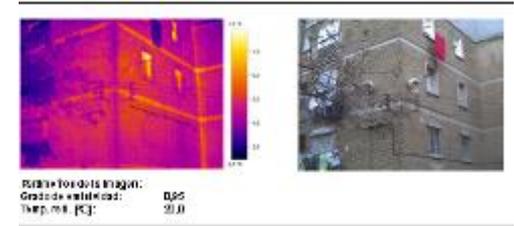
TERCER PERIODO: 2010 a 2013

-Ámbito : edificios y viviendas de mas de 40 años de todo el termino municipal

-Ayudas: en función de emplazamiento (zonas ARI, C^o H^o, Áreas Municipales y resto), tipos de obras (preferentes y no preferentes) y el tipo de gestión (convenida o no)

-Obras: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que se realizan sobre elementos comunes y entre estas: accesibilidad, ahorro energético, energías renovables

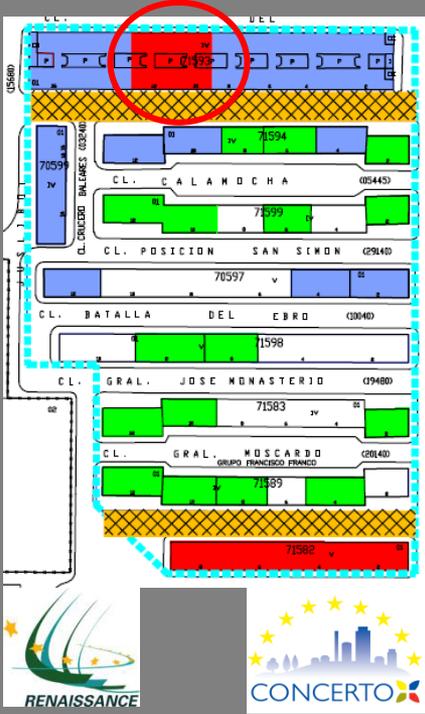
-Gestión : Ventanilla única para áreas



EN EL MARCO DE ESTRATEGIAS PUBLICAS DE COORDINACION INTERADMINISTRATIVA EN ALGUNOS BARRIOS (Ventanilla Unica)



SITUACION POSTERIOR A LA REHABILITACION



CONJUNTO DE PICARRAL
478 viviendas

ESTADO DE GESTION
Mayo 2012

Arquitectos: José Yarza y José Beltrán (1949)
 Orlano y Merlino Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta



15-12-2011



21-09-2016



15-12-2011



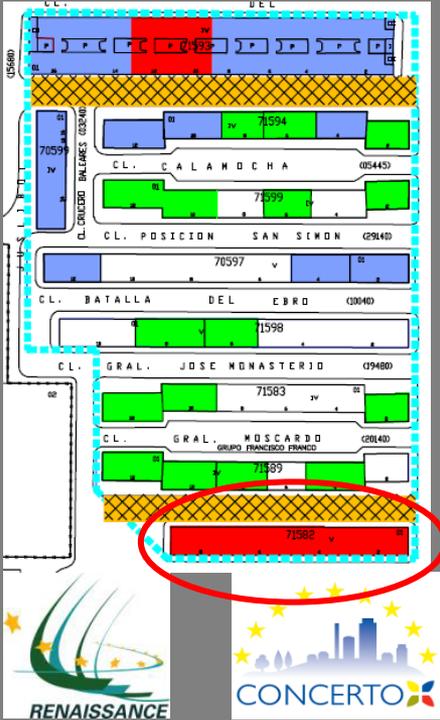
21-09-2016



Olano y Mendo
Arquitectos.

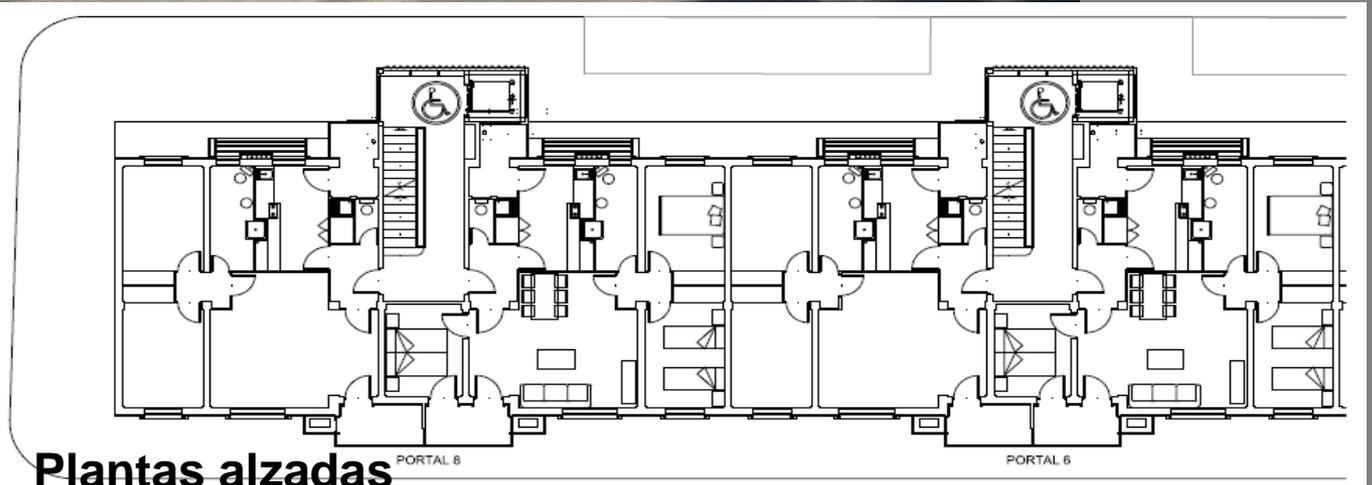
Constructora:
IBERDIST
FACHADAS

José Beltrán
1953

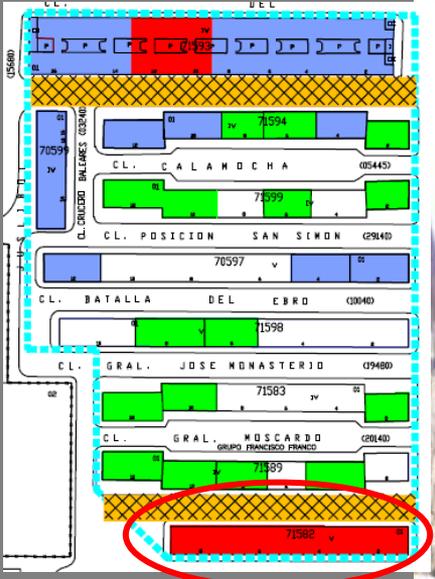


**CONJUNTO DE
PICARRAL**
478 viviendas

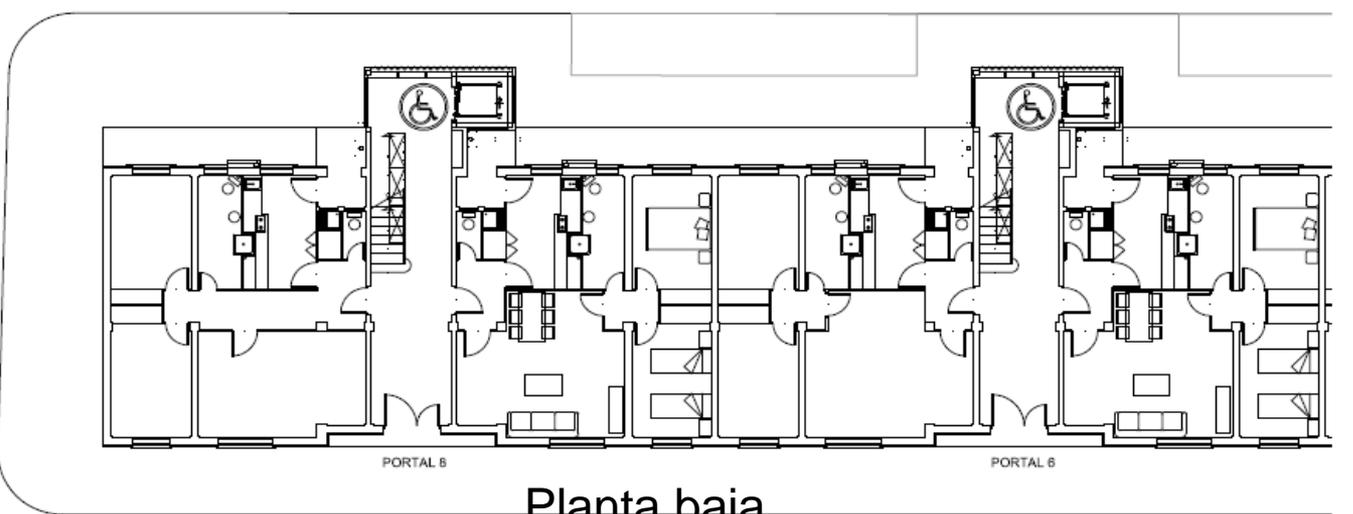
**ESTADO DE
GESTION**
Diciembre 2011



Plantas alzadas



CONJUNTO DE PICARRAL
478 viviendas
ESTADO DE GESTION
Diciembre 2011



Planta baja



SITUACION ANTES/DESPUES, Sara Maynar 4 y 6
Olano y Mendo Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta



SITUACION ANTES/DESPUES, Sara Maynar 4 y 6
Olano y Mendo Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

AR



Premio
ENDESA
2010

Arquitectos: Alejandro Allanesui y Fausto García Marco (1960)

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

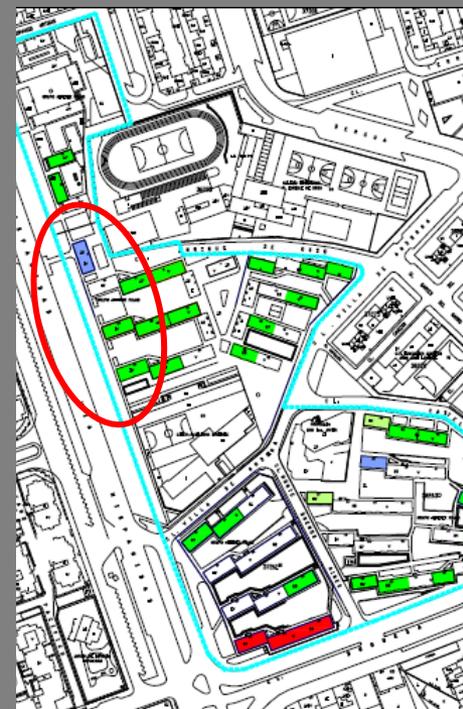
AR



Premio

ENDESA
2010

Arquitectos Alejandro Allarregui y Fausto García Marco (1960)



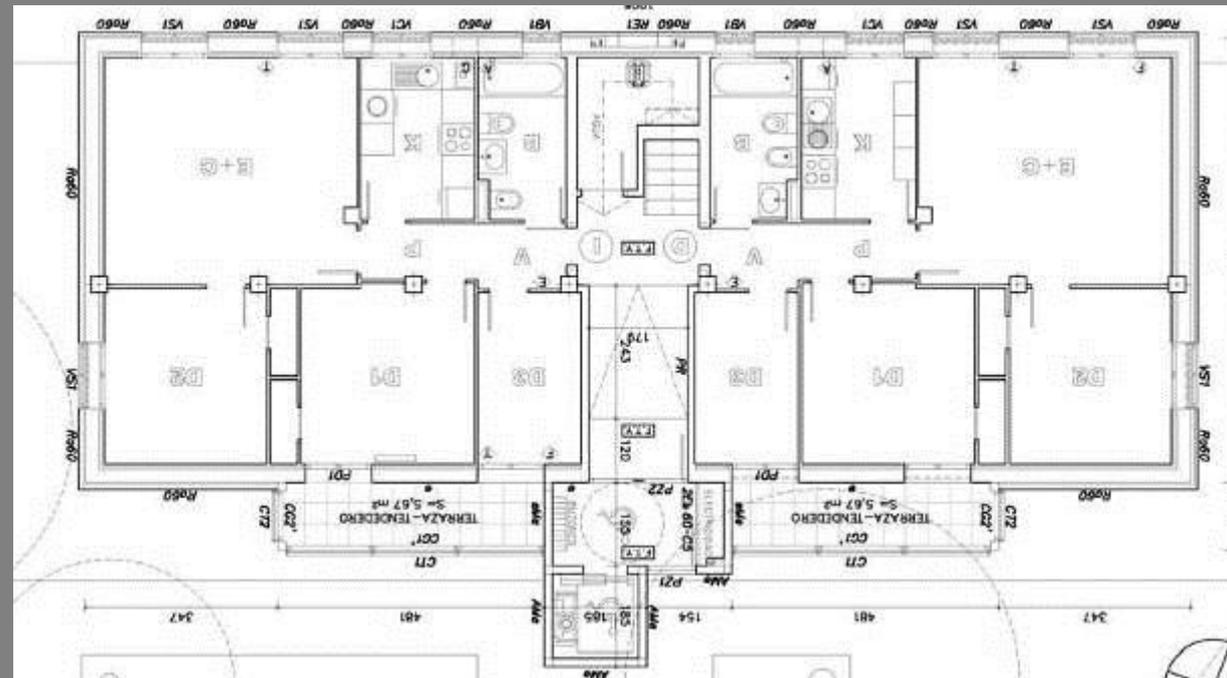
**CONJUNTO DE
ALFÉREZ ROJAS**
Barrio de
Delicias
656 viviendas

**ESTADO DE
GESTION**
Diciembre 2011





CONJUNTO DE ALFÉREZ ROJAS
Barrio de Delicias
656 viviendas
ESTADO DE GESTION
Diciembre 2011



ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández

CONJUNTO DE A. CASAMAYOR (antes Girón) FASE II FINALIZACION DE LAS OBRAS DIC 2009

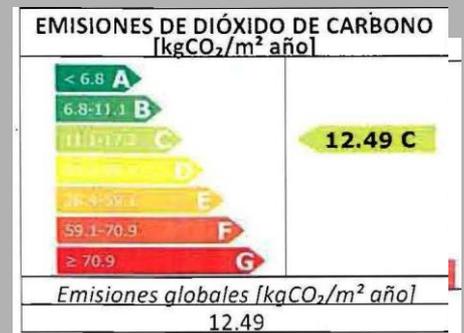


**PREMIO AVS
2010**

**EN LA
CATEGORIA DE
REHABILITACION**

Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Empresa: Moises García Hnos.



GRUPO A. CASAMAYOR (ANTES GIRON) Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo
 Empresa : OBEARAGON

CONJUNTO DE A. CASAMAYOR (antes Girón) FASE II **FINALIZACION DE LAS OBRAS JUNIO 2016**



Arquitectos: Manuel Castillo y Elena vallino

Empresa: OBEARAGON

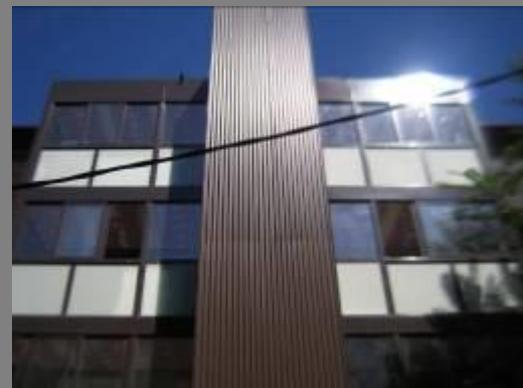
CONJUNTO DE A. CASAMAYOR (antes Girón) FASE II FINALIZACION DE LAS OBRAS JUNIO 2016



Arquitectos: Manuel Castillo y Elena vallino

Empresa: OBEARAGON

CONJUNTO ANDREA CASAMAYOR (antes Girón) FASE I Bloques Ñ1-Ñ2-Ñ3- 24 viviendas OBRAS



CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron),

G1-G2-G3 OBRAS (sept 2015-sept 2016)





- **Fundamentos del modelo de gestión seguido:**
¿ Que hay debajo de los resultados?



- **ACOMPañAMIENTO**
social y administrativo

- **VIABILIDAD ECONOMICA**

- **CONCERTACION**
privada y publica

- **COMUNICACION**

- **PROPUESTA TECNICA Y ECONOMICA CLARA**

- **DIAGNOSTICO**
participado y
consensuado

- **INFORMACION**
Soporte **físico y social**

AYUDAS MUNICIPALES REHABILITACION EDIFICIOS ECOEFICIENTES (reducción del 50% en demanda energética y ascender en dos niveles en la certificación energética)

■ POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA

Presente

2012-2016

AÑO	Presupuestos Actuaciones €	Ayudas Concedidas €	Subvenciones Aytº Zaragoza	% Ayuda	Nº VIVS.
2012	875.000	524.244,40	700.000	80%	16
2013	1.000.000	788.852,11	700.000	70 %	43
2014 2015	2.036.783	1.313.094,61	1.400.000	64,46 %	185
	3.911.783	2.626.191,12	2.800.000	67,13 %	244

	Presup. Actuaciones €	Mº Fomento €	Gob. Aragón	Aytº Zaragoza €	Propiet	Nº Vivs
2015 2016	2.000.000	705.200	150.000	211.750	933.050	163
	100 %	35,16%	7,50 %	10,59 %	46,65%	

AYUDAS REHABILITACION ZONAS ARRU DEL PLAN ESTATAL 2013-2016

(convocatoria finalizada)

✓ SOLUCIONES URGENTES EN MATERIA DE ALOJAMIENTO

Oficina Municipal de Vivienda (mediación hipotecaria y alquiler, y asesoría energética)

✓ PROGRAMA DE AFLORAMIENTO DE VIVIENDA VACIA PARA EL ALQUILER ASEQUIBLE (Zaragoza Alquiler)

✓ PROGRAMA DE PROMOCION PUBLICA DE PARA ALQUILER (Viviendas, equipamientos dotacionales, cooperativas de uso, etc.)

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANA

- Programas de incentivo con **ayudas directas en situaciones de vulnerabilidad social y física** (accesibilidad, ahorro térmico)
- Programas de **rehabilitación en ámbitos predelimitados** (PICH, PIBO, ARRUs, otros).
- Ayudas económicas puntuales a unidades de convivencia para desbloquear actuaciones mayoritariamente aprobadas por las CCPP

✓ COLABORACION CON OTRAS INICIATIVAS MUNICIPALES DE REGENERACION URBANA INTEGRADA: planes integrales, espacios y edificios sin uso, ejes urbanos, mercados, estrategia EDUSI, etc., que refuerzan nuestra visión de la dimensión urbana social y económica del alojamiento.

✓ DESARROLLO DE LA LEY 8/2013 (LEY 3R):

Relectura de la normativa municipal (PGOUZ, ITE, IBI, etc.) y puesta en marcha gradual de los contenidos de la Ley 3R aprovechando sus resortes en apoyo de la rehabilitación y regeneración urbanas, previa delimitación de ámbitos de vulnerabilidad urbana (SIVU)

1

▪ ATENCION A LA EMERGENCIA SOCIAL

- Programas de incentivo con **ayudas directas en situaciones graves de vulnerabilidad social y física** (conservación, accesibilidad, ahorro térmico), tanto en el interior de las viviendas como en los edificios

Beneficiarios:

- CC.PP en las que al menos el **60%** de los propietarios de viviendas, tengan unos ingresos en bruto inferiores a **2,5 veces el IPREM** .
- Personas físicas propietarias de una vivienda que constituya su domicilio habitual y permanente, **con ingresos brutos de su unidad de convivencia inferiores a 2,5 veces el IPREM**.

Cuantías máximas: 80% del importe de las obras

	OBRAS PRIVATIVAS	OBRAS COMUNES
CONSERVACIÓN	Hasta 4.000 €/viv	Hasta 12.000 €/viv
MEJORA EFICIENCIA	Hasta 4.000 €/viv	Hasta 9.000 €/viv
ACCESIBILIDAD	Hasta 6.000 €/viv	Hasta 15.000 €/viv

Presupuesto 2016
500.000 €150 familias (3.333 € de ayuda media)
625.000 € de obras y 20 empleos / año

2

▪ **ACCESIBILIDAD Y AHORRO ENERGETICO EN AMBITOS**

- Programas de **rehabilitación en ámbitos predelimitados: actuaciones integradas en barrios** (PICH, PIBO, ARRUs) o **en otros ámbitos** por sus condiciones de vulnerabilidad urbanística y social.

Actuaciones subvencionables

- Obras de rehabilitación ecoeficiente de edificios con el fin de conseguir un **ahorro energético mínimo del 50 %***
- Actuaciones para la **supresión de barreras arquitectónicas** en zonas comunes del edificio, siempre que se incluyan en un proyecto de mejora*

Cuantías máximas: 40-50-60% del importe de las obras

- Para actuaciones que incluyan obras de mejora de la eficiencia energética: **9.000 €.***
- Para actuaciones que incluyan obras de mejora de la accesibilidad y de mejora de la eficiencia energética: **15.000 €.***

Se valoran criterios de: emplazamiento, compromiso comunitario, de mayor financiación, y de innovación técnica, urbanísticas o de gestión financiera

Presupuesto 2016
1.266.819,77 €.

150 viviendas (8.845 € de ayuda media)
2.533.640 € de obras y 85 empleos / año

3

▪ APOYO A PUNTUAL A UNIDADES FAMILIARES.

*El apoyo puntual económico a **Unidades de Convivencia** cuyos **ingresos no superen 3,5 veces el IPREM** en CC.PP que hayan acordado promover actuaciones de mejora energética o de accesibilidad **en el marco de iniciativas innovadoras** sobre edificios de mas de 45 años en todo el término municipal, con el fin de **facilitar la viabilidad de las actuaciones.***

Cuantías máximas: 80% del importe de la cuota integra que deba abonar de las obras con el importe máximo **de 5.000 € por vivienda**

- **incorporación de medidas innovadoras de re densificación: incrementos de alturas, cambios de usos o la utilización de nuevas herramientas de gestión como las cooperativas de rehabilitación**
- **inclusión de las actuaciones en otras fórmulas de gestión innovadoras que hagan más eficaces los recursos municipales destinados al efecto y así alcancen a un mayor número de beneficiarios (avales compartidos, fondos de liquidez)**

4

▪ APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS

Para el apoyo a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado facilitando con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios, constructora, entidad financiera

Esta garantía se entregaría como subvención a la entidad que asuma la rehabilitación (normalmente la C. Prop.), para que la depositara en una cuenta de garantía compartida. Lo mismo harían con idénticas cantidades aportadas las propias Comunidades y los Constructores.

Entre las condiciones para acceder a estas ayudas, se exigiría a las CCPP que acordasen la reclamación de los impagos por todos los medios posibles, incluida la vía judicial, y a los propietarios la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la deuda que les correspondiese, a favor de la Comunidad.

Presupuesto 2017
300.000 €

200 familias (1.500 € de ayuda media)
7.500.000 € de obras y 250 empleos / año

4

- APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS
- Facilitar a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios y constructora.

EJEMPLO: Edificio de 10 viviendas

- Unas actuaciones de rehabilitación integral (accesibilidad + envolvente + renovación instalaciones) por importe de: **300.000 €**
- Importe del crédito estimado(80% del total de las obras): **240.000 €**

Alternativa 1 (solo subvención del 25%) = **Ayuda de 75.000 €**

Alternativa 2: Aval de 15% del crédito (240.000 €) $\times 0,15/3 = 12.000 €$

De este modo por cada euro público destinado a este fin, que por medio de la subvención generaba **4 €** de inversión total en obras de rehabilitación, **con este programa un euro genera una inversión inducida de 25 €**

Presupuesto 2017
300.000 €

250 familias (1.200 € de ayuda media)
7.500.000 € de obras y 250 empleos / año

Por donde creemos que pueden o deben ir las cosas...

Identificación de barreras

Conclusiones generales

Conclusiones Zaragoza

Cooperación entre ciudades (GTR ciudades)

IDENTIFICACION DE BARRERAS

- **Insuficiencia y excesiva timidez de la reforma legislativa (La Ley 3R)** que no se ha atrevido a dar el paso de **identificar como “necesarias”** a los efectos de la LPH (mayorías), o **de obligatoria intervención ante determinadas circunstancias de práctica “ruina energética o funcional”**, asimilándolas al actual régimen disciplinario de la Ley del Suelo, de las ordenes de ejecución por razones de ruina física o estructural. **Ni a exigir de oficio la adaptación de todas las normativas técnicas sectoriales (CTE, LOE) y urbanísticas locales** (Ordenanzas de edificación), **a los requerimientos específicos de la rehabilitación.**
- **La estructura de la tenencia de las viviendas, fragmentada, dispersa y gestionada**, en el mejor de los casos por miles de Administradores de Fincas, o directamente por los propietarios en miles de edificios.

Hay 1.036.121 edificios de 5 o mas viviendas por edificio

Hay **623.457** edificios de 10 o mas viviendas por edificio

IDENTIFICACION DE BARRERAS

- **Escasa demanda por parte de los propietarios de viviendas de este tipo de actuaciones**, limitadas, en muchos casos, a meras obras de reparación o de conservación, o a las de eliminación de barreras arquitectónicas en áreas con poblaciones envejecidas.

No se percibe la necesidad de la reinversión en el propio edificio (de varios...), que no vaya aparejada con mejoras notables de funcionalidad para el individuo (accesibilidad).

- **Inexistencia de instrumentos financieros (créditos) adecuados a sus destinatarios:** Comunidad de Propietarios con plazos de devolución muy cortos, garantías solidarias, falta de personalidad jurídica, dificultad de consecución de avales, etc.

CONCLUSIONES GENERALES 1

- **La Revitalización Urbana de los Centros Históricos o, en general de cualquier otra área, debe plantearse en el marco de la discusión sobre la ciudad en su conjunto. La escala mas aconsejable es el barrio.**
- **Junto con la actuación, en muchos casos es necesario hacerlo también sobre el espacio público de los entornos más cercanos y en última instancia en el espacio de su conexión con el resto de la ciudad**
- **Y finalmente, las poblaciones que habitan estos edificios, a veces con problemas tan graves o más que las carencias en los edificios, son merecedoras de programas en paralelo que faciliten su inclusión social. También, en muchos casos (en la mayoría) la obsolescencia de los equipamientos privados del sector (comercio, terciario, industrial, etc.), o públicos (si los hay), puede hacer necesario algún tipo de programa de revitalización económica del área en la que se insertan estos edificios.**

CONCLUSIONES ZARAGOZA 1

- **El modelo de gestión de ayudas a la rehabilitación de los últimos años en Zaragoza, basado en la preponderancia de las subvenciones publicas, ha tenido sus efectos positivos, pero no es posible continuarlo del mismo modo.**
- **Se hace imprescindible profundizar en los cambios iniciados respecto de la situación anterior, en cuanto a las escalas de actuación, las áreas de intervención, los agentes intervinientes, la financiación y la gestión.**

CONCLUSIONES ZARAGOZA 2

- La rehabilitación en Zaragoza ha sido energética en tanto que esos requerimientos han formado parte sustancial del “modelo de rehabilitación” que hemos impulsado, **pero no solo es y ha sido eso**, ya que al objetivo de devolver estos edificios obsoletos al mercado tras una rehabilitación integral de los elementos comunes, se añadía el de **contribuir a mejorar la calidad de vida a sus usuarios** con los niveles de confort actuales.
- Pero además, ha tenido una dimensión urbanística de **recualificación urbana y de revitalización social y económica de esa poblaciones y de esos barrios**, que ahora se pretende reforzar

CONCLUSIONES ZARAGOZA 3

- Aunque hasta ahora se ha puesto el énfasis más en la rehabilitación edificatoria, en el presente y en un futuro próximo, las otras componentes de esa **rehabilitación-regeneración urbana** van a ser otras en el marco de los actuales **planes integrales** y los que se proyecta extender a algunos barrios.
- Y todo ello en el marco de **acciones mas integradas** (movilidad, espacio publico, inclusión, comercio de proximidad, empleo, economía baja en carbono etc.), en los territorios sobre los que se proyecta actuar. En definitiva, un urbanismo mas sostenible en lo ambiental e **inclusivo socialmente**.

Propuestas para mejorar la demanda

- **Modificar sustancialmente la legislación sobre la propiedad horizontal**, mas allá de las realizadas por la reciente Ley 3R, trasladadas al Texto refundido de la Ley del Suelo: **mayorías simples, mayor capacidad mercantil, reconversiones a cooperativas de uso, etc.**
- Deben incentivarse desde los Ayuntamientos y CCAA **las Asociaciones Administrativas para la rehabilitación** o cualquier tipo de figura de agrupación que ayuden a **ampliar la escala de este tipo de actuaciones.**
- Explorar medidas en las que se **sustituyan las subvenciones públicas por avales con garantías compartidas**, facilitando el crédito o los avales a las Comunidades Propietarios actuales o a futuros entes de gestión de las actuaciones de rehabilitación en colaboración con los otros agentes que intervienen: propietarios, constructores, entidades financieras multiplicando así el efecto inductor de la acción pública y contribuyendo además a la creación de empleo local, así como dar una **utilidad real** al recién creado **Fondo de Eficiencia Energética**



Congreso internacional
Rehabilitación y Sostenibilidad.
El Futuro es posible

Barcelona, 4-6 octubre de 2010



COMUNIDADES AUTÓNOMAS
LUCES Y SOMBRAS DE UN SECTOR QUE NO DESPEGA



GRUPO DE TRABAJO SOBRE
REHABILITACIÓN (GTR)



**INFORME
GTR 2012**

UNA VISIÓN-PAÍS PARA EL SECTOR
DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA
PLAN DE ACCIÓN PARA UN NUEVO SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

**INFORME
GTR 2014**

ESTRATEGIA PARA LA
REHABILITACIÓN
Claves para transformar el sector de la
edificación en España



Coautores:

Albert Cuchí
Ignacio de la Puerta

Una iniciativa del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación: **GTR**

Coordinado por:





COOPERACION ENTRE CIUDADES OBJETIVOS GTR/CIUDADES



- **Conocer y analizar la situación del parque edificado** desde una visión que tome en consideración los parámetros y especificidades locales.
- **Identificar y recoger las principales líneas de actuación en rehabilitación y regeneración urbana**, desde la perspectiva de las administraciones locales, referenciándolos y enmarcándolos en las reflexiones que sobre estos temas vienen haciéndose desde los '70.
- **Documentar y sistematizar diversas operaciones de rehabilitación y de regeneración urbana realizadas por municipios españoles**, agrupándolas según modelos diferentes, para analizar sus objetivos iniciales, los mecanismos de gestión y los resultados alcanzados a corto y medio plazo.
- **Crear sinergias entre municipios españoles orientadas al intercambio de experiencias y a identificar las principales barreras** con las que se encuentran los municipios en el momento de impulsar políticas de rehabilitación y de regeneración urbana de su ciudad.
- **Integrar en las estrategias de rehabilitación y regeneración urbana a nivel estatal y de las CCAA las principales conclusiones y demandas locales**, así como el **reconocimiento del papel operativo fundamental de las administraciones locales** en la implementación de políticas activas de fomento de la rehabilitación.