

ACE 26

Electronic offprint

Separata electrónica

POLÍTICAS ESTATALES EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, TIPOLOGÍA URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIAL

Agustín Hernández-Aja, Carolina García-Madruga, Iván Rodríguez-Suárez y
Ángela Matesanz-Parellada

Cómo citar este artículo: HERNÁNDEZ-AJA, A.; GARCÍA-MADRUGA, C.; RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I. y MATESANZ-PARELLADA, A. *Políticas estatales en áreas de rehabilitación integral, tipología urbana y vulnerabilidad social* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 9 (26): 127-146, 2014. DOI: 10.5821/ace.9.26.3686. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

ACE 26

Electronic offprint

Separata electrónica

STATE POLICIES IN AREAS OF INTEGRAL REHABILITATION, URBAN TYPOLOGY AND SOCIAL VULNERABILITY

Key words: Comprehensive rehabilitation areas; housing plans; urban rehabilitation; urban regeneration.

Abstract

During the real estate boom, obtaining surplus through the development of new construction operations was carried through the end. Already in the years before the bursting of the housing bubble, and even more thereafter, rehabilitation and urban regeneration policies have been presented as a solution for a sector in crisis. But this cannot be the only objective, it is necessary to consider rehabilitation in urban areas as a tool for rebalancing the fragmented city and the incorporation of its people and spaces to the project of building the democratic city. Considering this duality, we need to ask several questions: What has been until now the evolution of policies to promote urban regeneration? How is the process which articulates and manages the transfer of aid to the private sector? On what areas of the city have gone aid?

To answer these questions we have analyzed the rehabilitation programs in developed areas in last decades through the funding of State Housing Plans. On the one hand the work focuses on examining the documents that make up the legal framework for housing plans, discussing programs and mechanisms available for the rehabilitation areas. On the other hand, are analyzed those declared areas in cities of over 50,000 inhabitants and provincial capitals, with the aim of assessing the extent of state aid and the evolution of its impact on the consolidated city and peripheral developments.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

POLÍTICAS ESTATALES EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, TIPOLOGÍA URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIAL

HERNÁNDEZ-AJA, Agustín¹
GARCÍA-MADRUGA, Carolina
RODRÍGUEZ-SUÁREZ, Iván
MATESANZ-PARELLADA, Ángela

Remisión inicial: 13-06-2014

Remisión final: 20-07-2014

Palabras clave: Áreas de rehabilitación integral; planes de vivienda; rehabilitación urbana; regeneración urbana.

Resumen estructurado

Durante los años de boom inmobiliario la obtención de plusvalías a través del desarrollo de operaciones de obra nueva fue llevada hasta sus últimas consecuencias. Ya en los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, y con mayor fuerza tras éste, las políticas de rehabilitación y regeneración urbana se han presentado como una salida para un sector en crisis. Pero no sólo ese puede ser el objetivo, es necesario considerar la rehabilitación en áreas urbanas como una herramienta para el reequilibrio de la ciudad fragmentada y la incorporación de sus habitantes y espacios al proyecto de construcción de la ciudad democrática. Teniendo en cuenta esta dualidad, debemos plantearnos diversas cuestiones: ¿Cuál ha sido hasta ahora la evolución de las políticas de fomento de la rehabilitación urbana? ¿Cómo es el procedimiento que articula y gestiona el trasvase de ayudas al sector privado? ¿Sobre qué áreas de la ciudad han recaído las ayudas?

Para dar respuesta a estas preguntas hemos analizado los programas de rehabilitación en áreas desarrollados en las últimas décadas a través de la financiación de los Planes de Vivienda estatales. El trabajo por un lado se centra en desgranar los documentos que conforman el marco legal de los planes de vivienda, analizando los programas y los mecanismos disponibles para la rehabilitación en áreas. Por otro, se analizan las áreas declaradas en ciudades de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia, con el objetivo de evaluar la magnitud de las ayudas estatales y la evolución de su impacto en la ciudad consolidada y en las promociones periféricas.

¹ **Agustín Hernández-Aja:** Universidad Politécnica de Madrid (España) Email de contacto: agustin.hernandez@upm.es

1. Introducción

El objetivo de este artículo es realizar un balance del impacto de las políticas estatales de vivienda en la rehabilitación de áreas urbanas, incluyendo la coincidencia de éstas con el Catálogo de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento (Hernández Aja, 1996 y 2013).

Desde principios de los años 80 (RD 2555/1982), la política estatal de vivienda superó, al menos en intenciones, la concepción de la rehabilitación como intervención sobre el edificio aislado, incorporándose como objetivo la integración en la ciudad de los barrios objeto de rehabilitación o renovación. Al igual que en otros países, y tal y como se estableció en los acuerdos alcanzados en el Consejo de Europa, se crearon programas específicos que permitieran el desarrollo de actuaciones de rehabilitación sobre áreas completas, como Reino Unido, donde se desarrollaron las *Inner Urban Areas* para las centros urbanos (Priemus et al, 1992), mientras que en España este programa tomó el nombre de *Áreas de Rehabilitación Integral* (en adelante, ARI), facilitándose la intervención tanto en los cascos históricos como en los polígonos de vivienda de la periferia. A principios de los años 90 el programa de ARI se incorporó como un programa más dentro de los planes de vivienda estatales.

Los resultados que se presentan se han elaborado a partir del estudio del marco normativo estatal del programa de ARI y de las áreas declaradas en las ciudades de más de 50.000 habitantes (según el Padrón 2006) y capitales de provincia² durante el período 1992-2010.

El artículo se organiza en cuatro epígrafes. En el primero se describe la metodología y las fuentes utilizadas en la investigación. En el segundo se analiza el marco legal de las ayudas estatales a la rehabilitación de áreas y se presenta una evaluación económica de la inversión pública total en las ciudades analizadas. En el tercer epígrafe se analiza el desarrollo de los distintos programas implementados para la intervención en áreas: Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), Áreas de Rehabilitación de Casco Histórico (ARCH) y Áreas de Renovación Urbana (ARU); junto con una reflexión sobre la evolución de las intervenciones desde los centros históricos hacia los tejidos más periféricos y la relación entre las áreas declaradas y el Catálogo de Barrios Vulnerables. En el último epígrafe se presentan las conclusiones.

2. Metodología y contenidos de la investigación

2.1 Fuentes documentales y metodología para el análisis de los Planes de Vivienda

Para la caracterización de los planes de vivienda estatales y el análisis de los objetivos de rehabilitación en ellos contenidos se ha analizado el marco normativo de los planes desarrollados durante el periodo 1992-2010, dado que las políticas estatales de fomento de la rehabilitación de áreas urbanas en este periodo formaron parte de ellos. Los planes de vivienda estatales se regulan mediante reales decretos y su desarrollo y ejecución se determinan en los convenios que firma el Estado con cada una de las comunidades autónomas (CCAA).

² Este cuerpo de estudio se corresponde con las ciudades analizadas para el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de España 2001 y su Adenda 2006

Las fuentes documentales utilizadas han sido los reales decretos de regulación de los seis planes de vivienda desarrollados en el periodo y los convenios firmados con las CCAA. Todos ellos figuran publicados en el Boletín Oficial del Estado (BOE). Se ha realizado un análisis de contenido atendiendo a las determinaciones generales de los planes y a los programas específicos de ARI incluidos en ellos. Se han analizado únicamente los reales decretos iniciales de los planes y aquellos de modificación que afectan a los programas de ARI. Sólo dos de los planes (1992-1995 y 2005-2008) sufrieron modificaciones de este tipo (en total 8 reales decretos). Respecto a los convenios, en todos los planes participaron todas las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla, a excepción del primero en el que no hubo convenio con Ceuta y Melilla. Las comunidades de Navarra y País Vasco no participan de los planes estatales por tener competencia plena en materia de vivienda, por tanto, no se han incluido en la investigación. En total se han analizado 100 convenios.

2.2 Metodología y contenido del Catálogo de Áreas de Rehabilitación 1992-2010

Para la elaboración del análisis de áreas de rehabilitación se han analizado las áreas declaradas dentro de los programas ARI, ARCH y ARU, y financiadas con cargo a los Planes de Vivienda estatales del periodo 1992-2010. El catálogo contiene una delimitación de cada área (georreferenciada) y un análisis de su desarrollo administrativo. El estudio se limitó a los municipios de más de 50.000 habitantes (según el Padrón de 2006) y las capitales de provincia, para que pudiera ser comparado con los Catálogos de Barrios Vulnerables desarrollados por el Ministerio de Fomento. Se estudiaron un total de 128 municipios, quedando excluidos siete municipios del País Vasco y Navarra. Entre los municipios analizados, tan solo 71 contaban con al menos un área financiada por el Ministerio de Fomento a través de sus planes de vivienda y dentro de alguno de los programas ARI, ARCH o ARU, que en ellos se definen (no se incluyeron en el catálogo el programa para la Erradicación de chabolismo ni el de Alojamientos para colectivos vulnerables).

Como punto de partida del análisis se contó con la base de datos provisional del Ministerio de Fomento de las áreas declaradas. En esta base se incluían todas las actuaciones financiadas desde el Plan 1992-1995 hasta el plan vigente en 2010 (Plan 2009-2012). Cada área contaba con información relativa al plan y programa (o anualidad), a su localización (comunidad autónoma, provincia, municipio), el tipo de ayuda (ARI, ARCH o ARU), nombre del área, número de fase, expediente, fecha de firma del acuerdo, número de viviendas totales incluidas en el área delimitada, número de viviendas protegidas (las susceptibles de recibir financiación con cargo al Plan), así como cifras y datos sobre la gestión del área: inversión total, inversión del Ministerio, fechas de reajuste de la programación, etc.

A pesar de constituir una importante fuente de información, esta base de datos contiene algunas contradicciones y duplicidades, además ha sido preciso contar con la delimitación exacta de las áreas para poder contar con su digitalización; de forma que ha sido necesario consultar otras fuentes de datos, que nos permitieron completar la información de partida. Estas fuentes son:

- Declaración de área de rehabilitación en los Boletines y Diarios Oficiales

Una vez que se declara un área, las órdenes y resoluciones de declaración son publicadas en el boletín oficial de la comunidad autónoma correspondiente. Los datos básicos incluidos en ellas son: la fecha de declaración, el plan autonómico y estatal de vivienda al que pueden acogerse y la identificación de los inmuebles incluidos en el área.

Pese a ser una fuente abundante de información, no siempre es posible obtener los datos necesarios. En primer lugar, porque algunas CCAA no tienen disponible desde 1992 el archivo digital de su boletín o diario oficial. En segundo lugar, porque la información contenida en las diferentes declaraciones no es homogénea, de manera que puede variar en función de la comunidad autónoma y de cada área declarada. Es por esto que no en todos los casos se han podido encontrar los datos necesarios para la delimitación del ámbito (a veces descrita a través de las calles perimetrales o de las contenidas en el área).

- Archivo general del Ministerio de Fomento.

En una segunda fase y para poder completar el análisis de las áreas, se han consultado los expedientes elaborados desde 1992 por los técnicos del Ministerio de Fomento para el seguimiento y gestión de cada área. En él, a través de cada expediente se ha encontrado documentación abundante para cada una de las áreas, ya que incluyen las memorias-programa en las cuales se incorpora información sobre el diagnóstico y las medidas propuestas para el área y los diferentes acuerdos de las comisiones bilaterales de seguimiento en las que se especifica su financiación. Hay que tener en cuenta que hay áreas que aunque fueron declaradas en el Plan 1992-1995, aún en 2010 (fecha de realización del estudio) seguían recibiendo financiación, de modo que son expedientes abiertos que han sido gestionados año a año durante dos décadas. Así, los datos que se reflejan en este trabajo se corresponden con los objetivos y financiación convenidos para cada área y los reajustes acordados por las sucesivas comisiones bilaterales. Por lo tanto, las cifras obtenidas no permiten evaluar actuaciones acabadas si no el monto total asignado.

Finalmente se ha realizado el análisis y revisión de 221 áreas. Tras la depuración de los datos, las áreas quedaron reducidas a 216 con un total de 397 fases³. Aunque el volumen de datos analizado es importante, se dan ciertas limitaciones. A lo largo de la recopilación de datos, en áreas con más de una fase existen problemas a la hora de establecer el número de viviendas incluidas en su delimitación. Una vez identificadas todas las fases, puede ocurrir que al sumar las distintas cifras parciales de viviendas, el resultado supere a la cifra total de objetivos convenidos en las comisiones bilaterales, por lo que es de suponer que en algunos casos, puedan haberse duplicado los registros, de manera que no se pueda conocer la cifra real de viviendas ejecutada⁴.

³Cada ARI puede contar con una o varias fases según las necesidades de gestión y las fases pueden corresponder al mismo o a diferentes planes de vivienda.

⁴Existen datos contables en los expedientes de cada fase que permitirían concluir una cifra real, pero la dimensión de los mismos es tal, que resulta inabarcable para un análisis de estas características.

3. La rehabilitación de barrios en los planes estatales de vivienda

3.1 Evolución de los planes de vivienda estatales

Los planes de vivienda son el instrumento de financiación de la política estatal de vivienda. En España tienen una larga tradición que se remonta a principios del siglo XX y han estado dedicados fundamentalmente al fomento de la obra nueva de vivienda protegida (Pérez et al, 2011). Los programas de actuaciones protegibles fueron ampliándose y aumentando su complejidad desde principios de los años 80 (Iglesias, 2013). Entre 1992 y 2010 han estado vigentes seis Planes de Vivienda Estatales. Su estructura y funcionamiento ha permanecido invariable a lo largo del periodo. Todos los planes han sufrido modificaciones durante su ejecución, derivadas de los eventuales ajustes a la coyuntura o de cambios en la orientación de las políticas. En lo que se refiere a los programas de rehabilitación de áreas, sólo los Planes 1992-1995 y 2005-2008 sufrieron modificaciones.

Cada plan de vivienda arranca con un Real Decreto inicial que regula las siguientes cuestiones:

- Programas de actuaciones protegibles.
- Condiciones generales que deben cumplir los promotores, los inmuebles y las actuaciones para el acceso a la financiación que ofrece el plan.
- Formas de financiación cualificada –préstamos convenidos, subsidiación y subvenciones- y cuantías de las ayudas previstas.
- Organización y funcionamiento del plan: órganos colegiados del plan, convenios con entidades financieras y convenios con CCAA.

Los programas vigentes desde principios de los 90 son: obra nueva (vivienda protegida de protección oficial –VPO-), urbanización de suelo destinado a VPO, adquisición de viviendas existentes a precio tasado, alquiler (tanto promoción de vivienda destinada al alquiler como ayudas directas a inquilinos o propietarios), rehabilitación aislada, rehabilitación de áreas y ayudas a la gestión del plan. La rehabilitación de áreas es, por tanto, uno más de los múltiples programas en los que se articula la política de vivienda estatal a través de los planes de vivienda.

3.2 Evolución de los programas de rehabilitación

Los programas de rehabilitación se incorporaron a los planes a principios de los años 80. Durante el Plan 1981-1983, la protección de la rehabilitación, tanto aislada como en áreas, se reguló mediante legislación propia que, además de determinar las actuaciones protegibles y las condiciones de acceso a la financiación, habilitaba a disponer de fondos de los planes vigentes, dedicados a obra nueva, para estos programas. A partir del Plan 1984-1987 la rehabilitación aislada se incorporó como uno más de los programas de los planes.

La primera regulación del programa de áreas de rehabilitación integral (ARI) es independiente a los planes de vivienda y se recoge en el RD 2555/1982, revisado un año después mediante el RD 2329/1983. No es hasta el año 1993, un año después de la aprobación del primer plan estudiado, el 1992-1995, cuando el programa de ARI se incorpora como un programa propio dentro de los planes mediante el RD 726/1993. Las ARI se definen como tejidos urbanos,

zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, situados tanto en centros históricos como en barrios periféricos o zonas rurales.

Las actuaciones protegidas en ARI son desde su origen las mismas y se refieren a cuestiones físico-espaciales: rehabilitación de edificios, rehabilitación de viviendas, urbanización y reurbanización y ayudas para la gestión de las áreas (oficinas de rehabilitación). Durante los dos primeros planes estudiados (1992-1995 y 1996-1999) todas estas ayudas figuran también en los programas de rehabilitación aislada y pueden acometerse de forma independiente. A partir del Plan 1998-2001 las ayudas a la urbanización o reurbanización, denominadas en los dos primeros planes como programa de equipamiento comunitario primario, sólo existen para el programa de ARI. Entre 1992 y 2010, los programas de rehabilitación de áreas se han independizado de los de rehabilitación aislada y han aparecido nuevos programas específicos para tejidos concretos (cascos históricos y erradicación del chabolismo) y para situaciones mixtas en las que se requiere la sustitución de edificios (ARU). La evolución de los programas de rehabilitación entre 1992 y 2010 figura en la Tabla 1.

Tabla 1. **Programas de actuaciones protegidas en rehabilitación.**
Planes de vivienda 1992-2012

Plan	Real Decreto	Rehabilitación aislada				Rehabilitación de áreas			
		EDIF	VIV	EDIF 1VIV	EQCP	ARI	ARCH	ARU	CHAB
1992-1995	RD 1932/1991	•	•	•	•	• ⁽¹⁾			
	RD 726/1993	•	•	•	•	•			
1996-1999	RD 2190/1995	•	•	•	•	•			
1998-2001	RD 1186/1998	•	•	•		•			
2002-2005	RD 1/2002	•	•	•		•			
2005-2008	RD 801/ 2005	•	•	•		•	•		
	RD 14/2008	•	•	•		•	•	•	
2009-2012	RD 2066/2009	•	•	•		•	• ⁽²⁾	•	•

Notas: EDIF: Edificios; VIV: viviendas; EDIF 1VIV: edificios de una sola vivienda; EQCP: Equipamiento comunitario primario; ARI: áreas de rehabilitación integral; ARCH: áreas de rehabilitación de centro histórico; ARU: áreas de renovación urbana; CHAB: programa de erradicación del chabolismo. (1) ARI sin programa propio, financiación suplementaria del programa de rehabilitación aislada para edificios y viviendas localizados en ARI. (2) Incluye también ARI en municipios rurales.

Fuente: Elaboración propia.

3.3 Funcionamiento de los planes y gestión de las áreas de rehabilitación

Desde los primeros planes de vivienda analizados existe un procedimiento de colaboración entre las administraciones implicadas: ayuntamientos, CCAA y Ministerio. Este procedimiento ha ido adquiriendo mayor complejidad con el transcurso de los planes y se ha modificado en algunos aspectos. Los agentes implicados en el desarrollo del plan y sus funciones son las siguientes (Figura 1):

- Estado: aprueba el plan y sus modificaciones, financia las operaciones y supervisa la ejecución del mismo.

- Entidades financieras: ofrecen préstamos a los beneficiarios del plan tras la firma de convenios con el Estado.
- Comunidades autónomas: calificación de actuaciones, ejecución del plan, declaración de áreas de rehabilitación integral, aprobación de legislación propia de desarrollo y adaptación del plan estatal.
- Ayuntamientos: proponen áreas de rehabilitación integral y las gestionan una vez declaradas.
- Promotores (propietarios, comunidades de propietarios y/o inquilinos): pueden solicitar la declaración de ARI y deben financiar parte de las obras en sus edificios.

Para el desarrollo de cada plan el Ministerio firma un convenio con cada una de las CCAA en el que se determinan los objetivos previstos para cada programa y anualidad, los compromisos de ambas partes y la creación de la comisión bilateral de seguimiento del plan en el plazo de un mes. En el seno de esta comisión se determina la financiación de áreas de rehabilitación, los reajustes de objetivos y el acceso a los fondos no territorializados del plan. La ejecución del plan requiere, también, que las CCAA aprueben su legislación de desarrollo en la que modulan el plan estatal y fijan sus propias ayudas.

Figura 1. Procedimiento de declaración y gestión de los programas de áreas de rehabilitación integral



* Planes 92-95 y 96-99: Convenio específico para cada ARI

Fuente: Elaboración propia.

La rehabilitación de un área financiada con cargo a los planes estatales comienza con la declaración de ARI por parte de la comunidad autónoma, previa solicitud del ayuntamiento, los vecinos o las asociaciones de vecinos. Esta solicitud ha de ir acompañada de una memoria-programa, documento que recoge el diagnóstico, objetivos e intervenciones propuestas en el área. El área de rehabilitación puede recibir diferentes denominaciones en función de la comunidad autónoma, independientemente de las que utilice el plan. La declaración supone

que los inmuebles incluidos en el perímetro declarado pueden acceder a la financiación que ofrece el programa de ARI del plan.

La declaración no implica que el área acceda directamente a las ayudas del programa de ARI de los planes estatales. Se requiere, además, que el ministerio y la comunidad autónoma así lo acuerden, mediante convenio (planes 1992-1995 y 1996-1999) o en el seno de la comisión bilateral (en el resto de planes). En caso de que esto no se produzca, los promotores del área pueden acceder a la financiación del programa de rehabilitación aislada y, hasta el Plan 2005-2008, existía la posibilidad de que la comunidad autónoma los eximiera del cumplimiento de las limitaciones relativa a ingresos familiares, superficies computables, antigüedad del edificio y vaciado del mismo.

La memoria-programa que permite acceder a la financiación cualificada está compuesta en los últimos planes por una documentación mucho más prolija y cubre aspectos que no cubrían los primeros planes: aspectos sociales y de participación, o indicadores de seguimiento.

Las ayudas son de dos tipos: préstamos cualificados y subvenciones a fondo perdido. Desde el año 1993 (RD 726/1993), las ayudas en ARI se ofrecían a todos los propietarios, independientemente de su renta. No ocurre lo mismo en los programas de rehabilitación aislada, en los que existieron durante todos los planes límites de renta para el acceso a las ayudas.

Las ARI son financiadas de forma simultánea por el Estado, las CCAA, los ayuntamientos y los propietarios del área. La participación en la financiación de cada uno de estos agentes es variable, aunque suele ser habitual que la comunidad autónoma y el ayuntamiento aporten la misma financiación que el Estado. La aportación de los propietarios varía en función de la aportación total a fondo perdido de la administración pública. En determinadas situaciones en cascos históricos o en barrios vulnerables, la única posibilidad de acometer las obras es la subvención a fondo perdido de la práctica totalidad de la inversión.

3.4 Los objetivos convenidos para la rehabilitación de áreas

Las inversiones previstas en el plan, para cada anualidad y programa, se establecen en los objetivos recogidos en los convenios bilaterales firmados entre el Estado y las CCAA. Estos objetivos aparecen computados en número de viviendas, lo que dificulta la comparación entre los distintos programas, puesto que las ayudas en los programas de obra nueva son de mayor cuantía unitaria que en los programas de rehabilitación. En cualquier caso, el cómputo comparativo de objetivos permite comprobar la escasez de la inversión prevista para rehabilitación de áreas respecto al resto de programas del plan. Los objetivos en ARI suponen tan sólo un 5% del total de los previstos a lo largo del periodo. El plan con mayor peso de los objetivos en ARI es el 2005-2008 y supone sólo un 11% del total (Tabla 2).

La comparación entre los objetivos previstos para el programa de ARI y la producción inmobiliaria real del periodo, tanto de vivienda protegida como libre, permite concluir que los programas de rehabilitación de áreas de los planes de vivienda estatales han sido

insignificantes durante el boom inmobiliario. Los objetivos en ARI supusieron sólo el 1,8% del total de la producción inmobiliaria de los últimos 20 años. (Hernández et al, 2014).

Tabla 2. **Objetivos convenidos en el programa de ARI**

[miles de viviendas]	Plan 1992-1995	Plan 1996-1999	Plan 1998-2001	Plan 2002-2005	Plan 2005-2008	Plan 2009-2012	Total
Total	493,9	279,6	505,1	269,9	544,2	360,9	2.453,6
Rehabilitación	54,5	30,0	78,0	90,6	133,7	166,7	553,5
ARI		6,8	14,8	21,2	63,7	22,9	129,5
% Rehab.	11,0	10,7	15,4	33,6	24,6	46,2	22,6
% ARI		2,4	2,9	7,9	11,7	6,3	5,3

Nota: No se han computado los programas 2011 y 2012 del PL09-12 por encontrarse fuera del periodo de estudio y los programas 1998, 1999 del PL96-99 y 2005 del PL02-05 puesto que no fueron ejecutados.

Fuente: elaboración propia a partir de los objetivos recogidos en los convenios entre el Estado y las CCAA.

3.5 Limitaciones de los programas de rehabilitación de áreas

Junto a la reducida dimensión económica del programa de ARI respecto al total de las inversiones públicas de fomento de la edificación, existen otras limitaciones derivadas del propio diseño del programa que pueden haber dificultado su implantación y que hacen difícil valorar sus resultados.

En primer lugar, los programas de rehabilitación de áreas no tienen carácter coercitivo, dependen de la voluntad de las CCAA y los ayuntamientos y de la iniciativa de los propietarios. Esto puede determinar que las áreas más necesitadas de procesos de rehabilitación queden fuera del programa.

Respecto a las actuaciones protegidas, no existen ayudas de carácter estatal para la redacción de la memoria-programa, a pesar de que ésta es cada vez más compleja y requiere mayor esfuerzo para su redacción. Algunas CCAA, como Castilla-La Mancha, establecieron durante el último plan un régimen de ayudas para su redacción. Además, aunque se exige que la memoria-programa contenga actuaciones de carácter integral (social, económico, ambiental) los planes sólo ofrecen ayudas a los aspectos físicos. Incluso dentro de las ayudas a la edificación tampoco se contemplan la ayuda a usos distintos a la vivienda aunque se localicen en el mismo edificio, lo que puede complicar la ejecución de las obras.

Quizás la mayor dificultad a la que se enfrenta el programa se deriva de su propia naturaleza: se trabaja en ámbitos habitados, en muchas ocasiones con problemas socioeconómicos, lo que requiere soluciones complejas, adaptadas a cada caso y dilatadas en el tiempo. Por ello los equipos y procesos de gestión, la programación y la financiación de las operaciones son determinantes.

3.6 La inversión en áreas de rehabilitación entre 1992 y 2010

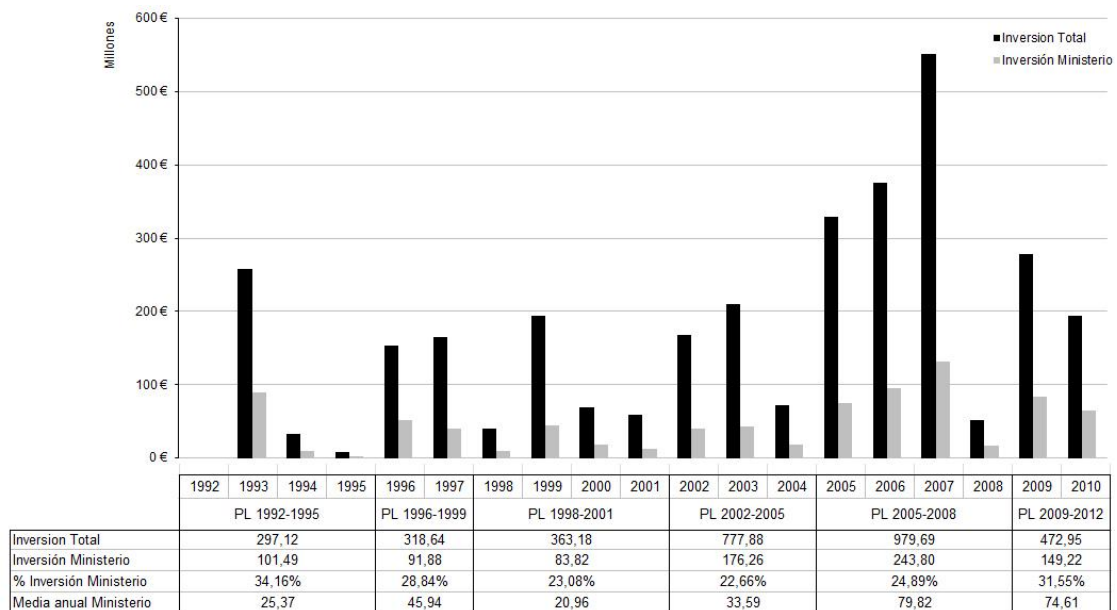
La evaluación y seguimiento del programa son difíciles debido a la dispersión de la documentación. No existe un registro de acceso público a partir del cual poder evaluar globalmente los resultados de los programas estatales de ARI. Además la documentación sobre un área de rehabilitación es producto de la actividad de diferentes agentes (ayuntamiento, comunidad autónoma y ministerio) lo que hace difícil y compleja su localización.

A través de los datos obtenidos del análisis de 216 áreas de rehabilitación, podemos extraer una serie de conclusiones generales, que nos permitan entender cuál ha sido la evolución del programa de ARI durante los seis Planes Estatales de Vivienda que abarcan el periodo 1992-2010.

A lo largo de estos dieciocho años, las áreas declaradas suman 216, de las cuales 161 (74,5%) contarían con una sola fase. Un 20,0% (43 áreas) de 2 a 5 fases. Mientras que el 5,5% restante contaría con más de 5 fases (12 áreas). El total de la inversión estatal fue de 846.08 millones de euros y la total del conjunto de inversiones de las tres administraciones (ayuntamiento, comunidad autónoma y estado) asciende a 3.209,47 millones de euros.

En la figura 2, se ha representado la evolución de la inversión a través de los datos obtenidos de todas las fases identificadas para cada una de las áreas. En el gráfico se representan en dos columnas independientes la inversión total (suma de las inversiones estatal, autonómica y municipal) la inversión del Ministerio (financiación del Ministerio de Fomento) y bajo el gráfico se incluye la inversión total por plan de vivienda. Para su comparación debe tenerse en cuenta que el Plan 1996-1999 se redujo a dos años, el 2002-2005 a 3 años y que del 2009-2012 sólo se habían ejecutado en 2011 los dos primeros programas. De los datos aportados podemos ver que la inversión estatal supuso como media un 27,36% del total de la financiación en áreas, con un mínimo del 22,66% en el Plan 2002-2005 y un máximo del 34,16% en el plan 1992-1995.

Figura 2. Inversión total e inversión estatal en rehabilitación de áreas (1992-2010)



NOTA: Precios actualizados a 2010

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a cifras totales el primer plan supuso una inversión media anual de 25,37 millones de euros (actualizados a 2010), inversión que el segundo plan (que solo duró dos años) casi duplicó con 45,94 millones de media. El Plan 1998-2001 supuso una reducción radical de la inversión hasta 20,96 millones de media, tendencia que se rectifica en el Plan 2002-2005 (que solo dura 3 años) con una media de 33,53 millones anuales. El Plan 2005-2008 vuelve a incrementar la inversión previa alcanzando el máximo de 79,82 millones anuales de media, que prácticamente se iguala en los dos primeros años de vigencia del Plan 2009-2012 con una media de 74,61. Podemos establecer que en cantidades netas la política de inversión estatal en áreas ha tenido un crecimiento constante, con excepción del Plan 1998-2001 en el que se redujo radicalmente la financiación a las operaciones de rehabilitación en áreas que pudieron mantenerse gracias a las aportaciones del resto de las administraciones.

4. Evolución de los distintos programas

4.1 Marco regulador de los programas ARI, ARCH y ARU

Hasta 2005 existía un único tipo de área, el ARI, aplicable a todo tipo de tejidos urbanos. El Plan 2005-2008 distingue entre las ARCH, destinadas a centros históricos y las ARI, para el resto de tejidos. En 2008 mediante el RD 14/2008 de modificación del Plan 2005-2008 se crean las ARU, entendidas como aquellas áreas en las que razones técnicas y económicas hacen inviable la rehabilitación y comportan la demolición, total o parcial, y el realojo de los residentes durante el proceso. El programa de ayudas para la erradicación del chabolismo (CHA) del Plan

2009-2012 tiene un carácter distinto al resto, puesto que se destina a entidades sin ánimo de lucro y su objeto es el realojo de las poblaciones y su acompañamiento social.

Las condiciones que deben cumplir las áreas para poder financiarse con cargo a los planes han ido variando, estando relacionadas con la antigüedad de los edificios y el tamaño mínimo del área y siendo requisitos indispensables que el área haya sido declarada por la comunidad autónoma y que exista acuerdo con el ayuntamiento en que se enclava. En las ARCH, es necesario que ésta haya sido declarada Bien de Interés Cultural (BIC) o con una categoría similar por la comunidad autónoma, admitiéndose que tenga expediente incoado para su declaración; y el área debe tener también aprobado un Plan Especial de protección, conservación y rehabilitación, o disponer de él en los plazos determinados en el acuerdo de la comisión bilateral.

Para el acceso a la financiación cualificada establecida en los programas de rehabilitación de los planes se establecen una serie de limitaciones sobre el nivel máximo de ingresos de los promotores, precio máximo de las obras por metro cuadrado, superficie máxima que es posible computar por cada vivienda, objeto de las actuaciones y condiciones exigidas a los inmuebles y edificios.

La financiación es de dos tipos: préstamos cualificados y subvenciones. Para las actuaciones en ARI, las subvenciones se desvincularon de los ingresos del promotor en 1993 y se posibilitó que las CCAA eximieran de las condiciones de superficie y precio máximo de las obras en determinados casos. Las cuantías de las subvenciones se establecen en máximos referidos al coste unitario por vivienda y/o el porcentaje sobre el total del presupuesto protegido de la actuación. El detalle de las subvenciones ofrecidas por los programas de ARI y ARCH de los planes figura en las tablas 3, 4 y 5.

Tabla 3. Subvenciones en ARI a rehabilitación de edificios y viviendas

	ARI		ARCH o municipios rurales			
Plan 1992-1995	30% coste obras					
Plan 1996-1999	40% coste obras					
Plan 1998-2001	40% coste	600.000 pts/viv				
Plan 2002-2005		4.000 €/viv				
Plan 2005-2008		4.500 €/viv			50% coste obras	6.000 €/viv
Plan 2009-2012		5.000 €/viv			50% presup. ARI	6.600 €/viv

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Subvenciones en ARI a urbanización y reurbanización

	ARI		ARCH o municipios rurales	
Plan 1992-1995	25% coste obras			
Plan 1996-1999				
Plan 1998-2001				
Plan 2002-2005	25% coste obras	<25% subvención a rehab. edif. y viv		
Plan 2005-2008	20% coste obras	<20% subvención a rehab. edif. y viv	30% coste obras	<30% subv. edif y viv.
Plan 2009-2012				<30% subv. total

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Subvenciones en ARI a equipos de gestión e información

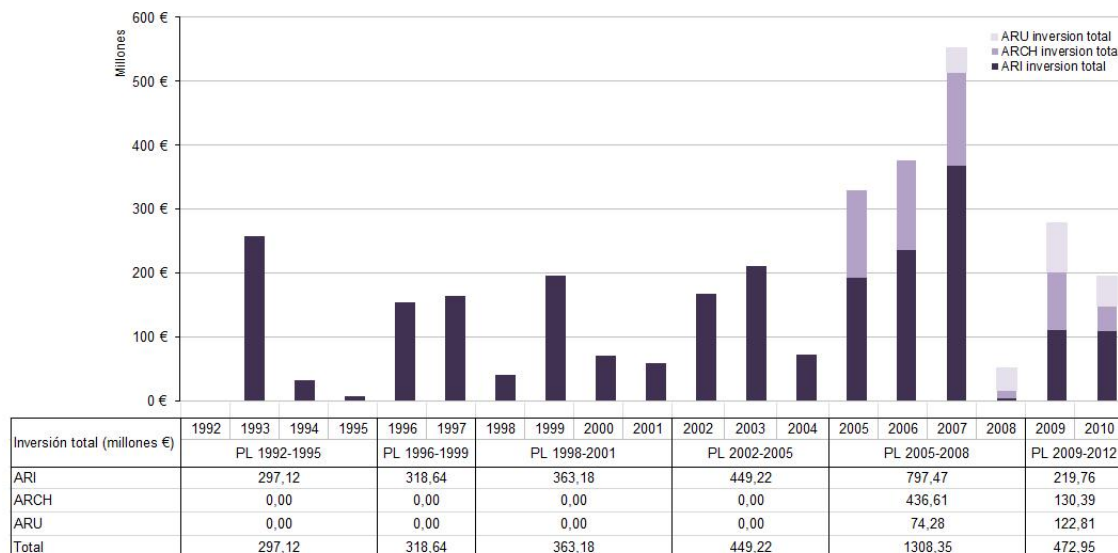
ARI, ARCH, municipios rurales o ARU		
Plan 1992-1995	Oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación. Distribución territorial y subvenciones definidas en convenios	
Plan 1996-1999		
Plan 1998-2001		
Plan 2002-2005		
Plan 2005-2008	Ventanillas únicas de vivienda. Distribución territorial y subvenciones definidas en convenios	
Plan 2009-2012	50% coste total equipos	<5% presupuesto ARI

Fuente: Elaboración propia.

4.2 Resultados del catálogo según programas (ARI, ARCH, ARU)

Nuestro interés es evaluar la evolución global de la intervención en áreas y la repercusión que han tenido las distintas figuras de financiación. En la figura 3, se refleja la evolución de la inversión, a través de los distintos planes, de las figuras financiadas por los planes estatales de vivienda que han sido incluidas en el catálogo (ARI, ARCH y ARU). Es necesario recordar que hasta el plan 2005-2008 solo existe la figura del ARI, sin que sea posible diferenciar los tipos de intervención según los distintos tipos de tejido, análisis que realizamos en el apartado siguiente. En cualquier caso, nuestro interés ha sido evaluar la influencia de las nuevas figuras en el contexto de sus planes. Podemos establecer que el éxito de las ARCH fue notable en el Plan 2005-2008, ya que supuso el 33,37% del total de recursos del plan. En los dos años del plan 2009-2012, crece con fuerza la figura del ARU con el 25,97% de los recursos frente al 5,68% del plan anterior.

Figura 3. Inversión en rehabilitación de áreas por programas (1992-2010)



Nota: Precios actualizados a 2010

Fuente: Elaboración propia.

4.3 Las áreas de rehabilitación en la intervención en la ciudad

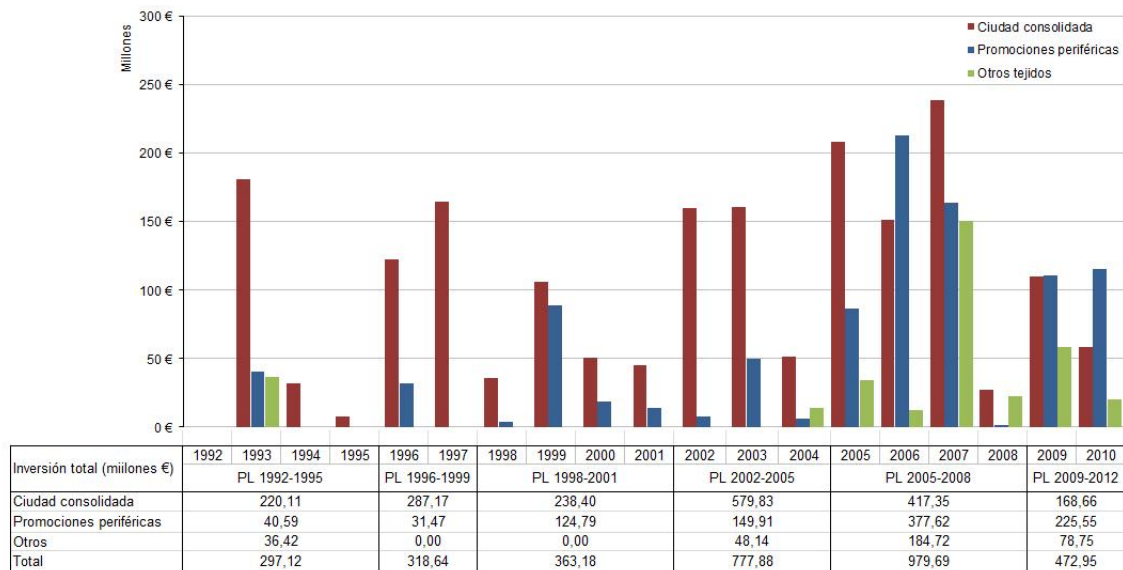
En nuestro estudio se incluyó la forma de crecimiento⁵ de cada una de los ámbitos como información relevante de cada área, ya que nos permite asociar el ámbito a un momento histórico determinado que tiene características morfológicas homogéneas y unas circunstancias socioeconómicas semejantes. Asociar cada área a una *forma de crecimiento* nos permite clasificar las intervenciones por su posición en el espacio urbano. Dado que nuestro interés es determinar el impacto de las políticas de rehabilitación en las distintas áreas de la ciudad, hemos decidido agruparlas en tres grandes grupos. Englobamos bajo el epígrafe Ciudad Consolidada los Cascos Históricos, los Ensanches, las Parcelaciones Periféricas y los Pueblos Anexionados, agrupando por tanto el espacio producido antes de la explosión de la ciudad moderna. Consideramos como Promociones Periféricas el conjunto de promociones de bloque abierto que caracterizan el desarrollo de la periferia de nuestras ciudades, Promociones Públicas 40-60, Promociones Privadas 60-75, Promociones Públicas 75-90 y Promociones Privadas 75-90, que constituyen los tejidos característicos del crecimiento de nuestras ciudades en los últimos 60 años. En aquellos casos en los que no es posible asociar el área a un de los dos grandes grupos anteriores las englobamos bajo el epígrafe de *otros*.

Nuestro interés es describir cómo las políticas de rehabilitación de áreas han evolucionado de la intervención en la ciudad consolidada a las periferias urbanas. Tal y como se ha expuesto por múltiples autores, en las décadas previas al periodo analizado, la intervención sobre la ciudad existente se centraba en los cascos históricos, inmersos en los años sesenta y setenta en un proceso de abandono y declive físico y social. Estas intervenciones en las áreas centrales, que en los años sesenta se dieron a través de procesos de destrucción-protección (Álvarez-Mora, 1995), consolidaron en los ochenta los inicios de la rehabilitación urbana a través de la recuperación de la ciudad propuesta por los primeros planes de la democracia (Castrillo, 2013). Estos procesos eran paralelos a los de otras ciudades europeas que veían como sus áreas centrales acumulaban problemas de seguridad y habitabilidad a la vez que se producía una pérdida continuada de sus valores patrimoniales. Desde los años 70 la regeneración de los centros urbanos experimentó un avance importante, de manera significativa en Gran Bretaña e Italia, donde se consideró el centro histórico como *bien económico* y como un espacio donde era posible desarrollar planes de vivienda social (Martín et al, 1999) remarcándose la importancia estratégica de la participación ciudadana y la conservación de los valores propios de la cultura urbana europea. En España el proceso se retrasó hasta el fin de la dictadura y se desarrolló con mayor profundidad durante los años 90. En estos años muchas ciudades comenzaron a intervenir en sus centros históricos, desarrollando tanto operaciones de remodelación urbana, como de rehabilitación y renovación de la edificación.

En la figura 4 se representa la evolución de la inversión total (estatal, autonómica y municipal) sobre la Ciudad Consolidada, comparada con la inversión en tejidos de Promociones Periféricas y Otros. Se observa como la inversión en la Ciudad Consolidada ha sido superior a la realizada sobre la Periferia Urbana.

⁵ Ya en el primer Catálogo de Barrios Vulnerables, para obtener una clasificación urbanística de los barrios se incluyeron las formas de crecimiento entendidas como *“un concepto que aúna la morfología y tipología del tejido urbano consolidado con el momento histórico y social de su creación”* (Hernández Aja, 1996). Estas son: Casco histórico, Ensanche, Parcelación periférica, Ciudad jardín, Promoción pública 40-60, Promoción 60-75, Promoción privada 75-90, Promoción pública 75-90, Pueblos anexionados, Parcelación marginal, Periferia mixta y Media mixta.

Figura 4. Inversión en rehabilitación de áreas según tipo de tejidos (1992-2010)



Nota: Precios actualizados a 2010.

Fuente: Elaboración propia.

Podemos ver que la intervención en la Ciudad Consolidada ha sido la opción que recibía mayor financiación hasta el Plan 2005-2008 en el que, sin dejar de ocupar el primer puesto, es superada por la suma de la inversión en los otros dos tipos de tejidos. Esta tendencia se consolida en los dos primeros años del Plan 2009-2012 en el que la inversión en las Promociones Periféricas supera por primera vez la inversión en la Ciudad Consolidada.

4.4 Las áreas de rehabilitación y la vulnerabilidad urbana

Otro de nuestros objetivos ha sido el analizar el impacto de las políticas de rehabilitación en las áreas vulnerables de nuestras ciudades. Para ello hemos comparado las delimitaciones de las áreas estudiadas con las de Barrios Vulnerables contenidos en los catálogos realizados por el Ministerio de Fomento (Hernández Aja, 1996 y 2013). En nuestro catálogo se incluye la coincidencia total o parcial del área con la delimitación los barrios delimitados en alguno de los tres catálogos (Censo 1991, Censo 2001 y Padrón 2006).

En la tabla 6, se muestran las coincidencias detectadas diferenciando entre las áreas que tienen más de 3.500 habitantes (población mínima considerada en los Catálogos de Barrios Vulnerables para poder delimitar un barrio vulnerable) y las que tienen menos de esa población. En cualquier caso, podemos ver que el 58,80% de los áreas de intervención coincide con al menos un barrio vulnerable de uno de los catálogos. Pero si analizamos el 41,20% que no coinciden con algún barrio vulnerable, vemos que la mayor parte (78 de 89) tiene un tamaño inferior al necesario para ser incluido en alguno de los catálogos, de forma que tan solo 11 áreas con más de 3.500 habitantes no coinciden con un barrio vulnerable. Lo anterior no supone que podamos asegurar que las áreas de rehabilitación se han delimitado en

las áreas de mayor vulnerabilidad de la ciudad, si no tan solo que la mayoría de ellas coinciden con un área vulnerable.

Tabla 6. **Coincidencia de las áreas de rehabilitación con Barrios Vulnerables**

[Nº de áreas]	Áreas con < 3.500 hab	Áreas con ≥ 3.500 hab	Total	%
Coincidente con al menos un barrio de los 3 catálogos	6	12	18	8,33%
Coincidente con al menos un barrio de 2 de los 3 catálogos	33	18	51	23,61%
Coincidente con al menos un barrio de 1 de los 3 catálogos	41	17	58	26,85%
No coincide con ningún barrio	78	11	89	41,20%
Total áreas	158	58	216	100%

Fuente: Elaboración propia.

Uno de los indicadores básicos para la delimitación de barrios vulnerables es el de carencias en la vivienda (sin servicio o aseo para el catálogo 2001), por lo que parece razonable que buena parte de la inversión dedicada a la rehabilitación de edificios recaiga en los barrios delimitados por este indicador.

En el análisis en función de la inversión realizada en los distintos planes de vivienda según su coincidencia o no con un Barrio Vulnerable (tabla 7), vemos que el 72,23% del total de la inversión se ha realizado sobre áreas coincidentes con al menos uno y tan solo el 27,77% en áreas no coincidentes. Lo que nos permite determinar que en cualquier caso el grueso de las inversiones ha ido a parar a áreas urbanas con algún grado de vulnerabilidad.

Tabla 7. **Financiación en relación a la coincidencia con Barrios Vulnerables**

Inversión total (millones €)	PL 1992- 1995	PL 1996- 1999	PL 1998- 2001	PL 2002- 2005	PL 2005- 2008	PL 2009- 2012	PL 1992- 1995	Total
No coincidentes con barrio	10.95	78.61	21.03	65.50	588.66	126.37	10.95	891,11
Coincidentes con al menos 1 barrio	286.17	240.03	342.16	383.72	719.69	346.59	286.17	2.318,36
Total €	297.12	318.64	363.18	449.22	1,308.35	472.95	297.12	3.209,47

Nota: Precios actualizados a 2010

Fuente: Elaboración propia.

5. Conclusiones

Este artículo se limita al análisis de la información contenida en las bases de datos que desarrollan la gestión de las áreas de rehabilitación en las ciudades de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia y por tanto no representa el catastro de la política de rehabilitación en España, ni sus cifras pueden entenderse como absolutamente exactas. Pero creemos que a pesar de sus limitaciones sí que permite al lector dotarse de una visión general bastante precisa del marco de la rehabilitación en áreas.

A la vista de la documentación manejada, podemos determinar que, pese a lo limitado de los recursos económicos utilizados frente al volumen del mercado inmobiliario, la rehabilitación en áreas urbanas ha sido un programa continuado en todos los planes de vivienda y que ha sido capaz de movilizar una gran cantidad de recursos de otras entidades (la inversión estatal sólo supone el 27,36% del total de la inversión de las administraciones públicas). En cualquier caso, los fondos dedicados a estos programas se han mantenido en constante crecimiento (a excepción del periodo 1998-2001), desarrollándose nuevos instrumentos como las ARCH y las ARU y nuevas formas de gestión, con el objetivo de adecuarse con mayor precisión a las necesidades de financiación de determinados barrios donde las carencias en la edificación pueden requerir acciones de demolición y nueva construcción por problemas estructurales. La creación de un programa específico para centros históricos recoge la necesidad de incentivar el mercado inmobiliario de las áreas centrales, que ya se venía dando a través del programa ARI, cuyo objetivo ha estado dirigido a dar cabida a otros tipos de actividades más allá de las puramente residenciales (ocio, turismo, hostelería, etc.).

Es por esto que si nos referimos al impacto de las operaciones sobre la ciudad, vemos que se ha centrado sobre la Ciudad Consolidada, siendo mayoritaria desde el primer plan hasta el plan 2002-2005. A partir de este plan, la tendencia cambia hacia las Promociones Periféricas. Sí que resulta relevante la relación de las áreas de intervención con los Barrios Vulnerables, con un total del 58,80% de las operaciones coincidentes con ellos, pero lo que es más relevante es que estas operaciones han supuesto el 72,23% del total de la financiación en áreas, pese a ello muchas de las áreas mantienen las condiciones de vulnerabilidad tras la intervención. Debemos tener en cuenta que el objetivo de los planes de vivienda es la financiación las operaciones de mejora de vivienda, o de edificios residenciales siendo una política de carácter sectorial que no está dirigida a la financiación de programas integrales, y por tanto no tiene como objetivo la mejora de la ciudad en su conjunto. Sin embargo, como política sectorial de vivienda, podemos concluir que la rehabilitación en áreas urbanas es un programa maduro, que aunque se ha caracterizado por centrarse en la Ciudad Consolidada ha comenzado a girar hacia la intervención en las Periferias Urbanas, con especial incidencia en los Barrios Vulnerables.

Más allá del análisis aquí realizado quedan muchas preguntas sin resolver, desde un análisis de las interrelaciones y contradicciones entre rehabilitación urbana y el crecimiento residencial en las nuevas periferias urbanas. Como el desarrollo de análisis que permitan evaluar el impacto social y económico de estas operaciones, incluidas aquellas operaciones que hayan conducido a un “gentrificación” del espacio, provocando el desplazamiento de la población inicial, causado por el incremento de los precios. El impacto de la rehabilitación en áreas sobre la ciudad y la integración de los barrios objeto de la actuación. O el estudio de la evolución de los mecanismos de participación y determinación de objetivos por parte de las poblaciones afectadas. Hasta la evolución de la rehabilitación urbana como un proyecto de redistribución de rentas y recuperación de la ciudad (necesitada de financiación pública), a su concepción como un área de negocio necesitada de operaciones con saldo positivo ya sea inmediato o diferido en el tiempo. Todo lo anterior sin olvidar la dimensión ambiental del problema que supera su escala local para incorporarse de lleno en el debate de la sostenibilidad global. Todas estas y otras preguntas quedan abiertas para su debate y desarrollo en nuevas investigaciones.

Agradecimientos

Este artículo se basa en los resultados del trabajo «Análisis de las políticas estatales y europeas de Regeneración Urbana y Rehabilitación de Barrios» realizado en 2011 en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio (DUyOT) de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid (ETSAM, UPM), en el marco del convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas, y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la ETSAM. La referencia completa y otros datos del trabajo pueden consultarse en la página electrónica: <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/>.

Bibliografía

ÁLVAREZ-MORA, A. *Conservación del patrimonio, restauración arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*. En: *Lección de apertura del curso académico 1995-96*. Universidad de Valladolid. 1995 Disponible en: <<http://uvadoc.uva.es/handle/10324/4309>>

CASTRILLO M. *La réhabilitation urbaine: une politique impossible*. En: *Coudroy de Lille L., Vaz C. y Vorms Ch., L'urbanisme espagnol depuis les années 1970; la ville, la démocratie et le marché*. Rennes, Universitaires de Rennes Pr. 2013

HERNÁNDEZ AJA, A. (dir.) *Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de España 1991*. Ministerio de Fomento. 1996 Disponible en: <http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/_ESPECIALES/SIU/OBSERVATORIO/>

HERNÁNDEZ AJA, A. (dir.) *Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables de España 2001*. Ministerio de Fomento. 2013 Disponible en: <<http://habitat.aq.upm.es/bbv/>>

HERNÁNDEZ AJA, A., GARCÍA MADRUGA, C. *Magnitudes de 20 años de planes y programas de rehabilitación y regeneración urbana*. En: *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, XLVI (179): 184-191. 2014

IGLESIAS GONZÁLEZ, F. *Régimen jurídico de la protección pública a la rehabilitación*. En: *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, XV: 147-164. 2013

MARTÍN RAMOS, Á., MARTÍN GARCÍA, J., MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, P., TENÉSITURRI, N. *Experiencia y perspectiva de la regeneración urbana en los países de Europa occidental*. En: *BIBLID*, 1137-442X (7): 107-131. 1999

PÉREZ, T., RODRÍGUEZ, M., BLANCO, Á. *Política de gasto en vivienda. España, 2010*. En: *Papeles de Trabajo del Instituto de Estudios Fiscales*, 1/2011. 2011

PRIEMUS, H, METSELAAR, G. (1992). *Urban renewal policy in a European perspective: an international comparative analysis*. Delft: Delft University Press, 1992.

Referencias legales

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO (1982). Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos. *Boletín Oficial del Estado*, 243, de 11 de octubre de 1982: 28042-28043.

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO (1983). Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. *Boletín Oficial del Estado*, 214, de 7 de septiembre de 1983: 24673 -24678.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (1992). Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995. *Boletín Oficial del Estado*, 12, de 14 de enero de 1992: 987-997.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (1993). Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo, por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifican determinados artículos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre. *Boletín Oficial del Estado*, 139, de 11 de junio de 1993: 17888-17894.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE (1995). Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999. *Boletín Oficial del Estado*, 312, de 30 de diciembre de 1995: 37606-37626.

MINISTERIO DE FOMENTO (1998). Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001. *Boletín Oficial del Estado*, 152, de 26 de junio de 1998: 21249-21269.

MINISTERIO DE FOMENTO (2002). Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. *Boletín Oficial del Estado*, 11, de 12 de enero de 2002: 1491-1510.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2005). Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 166, de 13 de julio de 2005: 24941-24968.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2008). Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 11, de 12 de enero de 2008: 2301-2310.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2008). Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. *Boletín Oficial del Estado*, 309, de 24 de diciembre de 2008: 51909-51937.

