

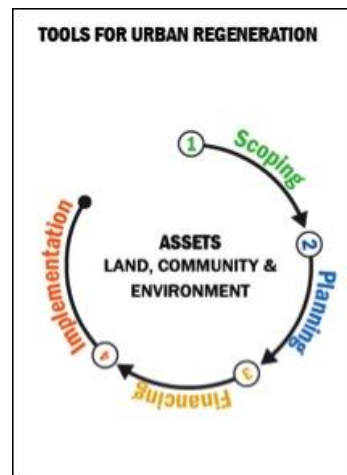


BANCO MUNDIAL
BIRF • AIF

Herramientas para la regeneración urbana

Visión de conjunto

Cada ciudad tiene bolsillos de tierra subutilizada y subutilizadas o zonas urbanas en dificultad y en descomposición. Estas bolsas de tierra subutilizada debilitan la imagen de la ciudad y la productividad. Por lo general son el resultado de los cambios en los patrones de crecimiento y productividad urbanos. Hemos documentado ocho ciudades de este volumen, que se han enfrentado a grandes desafíos de este tipo.



Para hacer frente a los problemas de disminución y el deterioro urbano, estas ciudades y otras personas de todo el mundo han diseñado complejos procesos de regeneración urbana. Rara vez son proyectos de regeneración urbana implementadas únicamente por el sector público. La necesidad de recursos financieros masivos es uno de los factores. Sin embargo, incluso si el gobierno podría proporcionar los recursos necesarios para la regeneración de suelo urbano, la compra en el sector de la comunidad y los negocios que se necesita para

asegurar la sostenibilidad de los esfuerzos de regeneración. En consecuencia, la participación del sector privado es un factor determinante en el éxito de la regeneración del suelo urbano infrautilizado.

Con este fin, este volumen se basa en la experiencia de ocho estudios de casos de todo el mundo, que utilizó con éxito sus activos de suelo y reglamentaria para aprovechar e incentivar la participación privada en la regeneración urbana. Los casos varían en el contexto político institucional de la tierra, las políticas y los instrumentos de regulación utilizados, y el grado de participación de la comunidad y la estructura de gobierno. Lo que tienen en común es significativa la participación del sector privado en la regeneración y rehabilitación de áreas urbanas en descomposición.

Para ayudar a identificar la secuencia de acciones necesarias para un proceso de regeneración, esta guía se establecen cuatro fases distintas: la especificación, la planificación, financiación y ejecución. Cada fase incluye un conjunto de herramientas únicas que los gobiernos locales pueden utilizar para diseñar sistemáticamente un proceso de regeneración. Además de las cuatro fases, la guía también definirá tres activos principales que la ciudad puede utilizar para la regeneración urbana; estos son la tierra, la comunidad y el medio ambiente. Herramientas para la gestión de cada activo se presentarán (a su derecha).

Las cuatro fases

- Previsión de Cambio: La fase de alcance

Un proceso de regeneración urbana, ya sea para la ciudad en su conjunto o de una tierra específica, comienza con un ejercicio de alcance. La determinación del alcance es un proceso, que proporciona a los decisores una evaluación estratégica para identificar y promover la regeneración. De alcance proporciona un proceso de fundación y el compromiso analítico que los líderes de la ciudad se pueden utilizar para generar opciones y para debatir y decidir sobre el mejor curso de acción. Un proceso de alcance sonido suministra líderes de la ciudad con las herramientas

analíticas para hacer frente a los problemas que enfrenta la ciudad que son vitales para su futuro, y para tomar decisiones estratégicas sobre la dirección que quieren que su ciudad a seguir. La determinación del alcance es a la vez mirando hacia adelante y hacia atrás buscando. Hacia adelante está buscando mediante el análisis de lo que se requiere para la ciudad y la zona de regeneración para tener éxito en el futuro y hacia el pasado en la comprensión de la historia de la ciudad y el único "ADN" de la ciudad que son precedente para la acción prudente y se pueden capitalizarse.

- **El diseño de una red de acciones e instituciones: la fase de planificación**

Si bien la determinación del alcance de fase proporciona una base analítica y una lógica global y la narrativa para el proyecto de regeneración, el marco de planificación establece la visión y contexto a largo plazo. Es vital para el mantenimiento de la visión de regeneración a través de los inevitables cambios y desafíos imprevistos de los ciclos políticos y de mercado. Sin embargo, es igualmente importante no crear una estructura de planificación demasiado estricta, que regula de forma rígida los resultados, ya que desalienta la inversión privada. Un marco de planificación efectiva va a equilibrar la visión, los principios de planificación y facilita la negociación entre los sectores público, privado y comunitario.

Un marco de planificación sonido parejas una visión inspiradora con un proceso normativo claro. Esto proporcionará el sector privado, con la seguridad de invertir y asumir riesgos, y asegura a las comunidades que se alcanzarán los objetivos públicos y no subordinado exclusivamente a los dictados del mercado. El uso de los hallazgos en la sección de determinación del alcance, la fase de planificación de un proceso de regeneración se inicia con la colocación a cabo la fundación sobre la forma de prepararse para el proceso de planificación. El mosto detalle fase de planificación de todos los elementos vitales o bienes del proyecto de regeneración, incluyendo la tierra, la comunidad y las cuestiones ambientales.

- Incentivar la financiación privada: La fase de financiación

Si una iniciativa de regeneración urbana es del sector público o del sector privado llevaron afecta a los tipos de herramientas de financiación que puedan ser accesibles a su principal patrocinador. Proyectos de regeneración urbana a gran escala son complejas y requieren enormes recursos para planificar y ejecutar correctamente. Por lo tanto, muy pocas ciudades cuentan con los recursos para financiar todos los costos de este tipo de iniciativas grandes absolutas. La asociación con el sector privado no es sólo necesario compartir los costos, sino que también es necesaria para compartir los riesgos y las capacidades técnicas. Por lo general, por lo tanto, las ciudades implementar una combinación de fuentes internas y externas de financiación, la política y los instrumentos de regulación y asociaciones estratégicas con el sector privado, entre otras estrategias para financiar su visión regeneración urbana.

Hay muchos factores que afectan a los métodos utilizados para la financiación de iniciativas de regeneración urbana. El factor más importante es el contexto legal e institucional nacional con respecto a la cantidad de control que tiene una ciudad sobre su gestión fiscal, específicamente su capacidad de reunir y asignar ingresos. Por ejemplo, la capacidad y la solvencia de una ciudad para acceder a los mercados de bonos municipales es una serie de cuestiones determinantes. Otro factor importante es la capacidad de la ciudad para utilizar técnicas de financiación innovadoras, como las transferencias de financiación del incremento de impuestos o derechos de desarrollo para apoyar las estrategias específicas inmobiliarias y de desarrollo económico. Sobre la base de los estudios de caso en este volumen, hay dos grupos distintivos de los instrumentos que se utilizarán para la financiación de la regeneración urbana: instrumentos financieros y los instrumentos de regulación. Las herramientas financieras implican asistencia financiera directa a un proyecto de regeneración tales como diversos métodos de captura de valor (las cuotas de impacto, evaluaciones especiales, exacciones). Los instrumentos de regulación son esenciales en la movilización de los poderes regulatorios de una ciudad para incentivar la participación del sector privado. Un ejemplo de este tipo de herramientas es incentivos basados en los no tributarios basados en los impuestos y, zonificación, reglamentos de uso del suelo, y las transferencias de derechos de desarrollo.

- Evolución de las ideas a la acción: la fase de ejecución

Fase de ejecución implica traducir la visión de cambio a largo plazo en la relación financiera, contractual e institucional entre los sectores públicos y privados. Esta fase incluye la estructuración de instituciones sólidas y una estructura organizativa que es viable y sostenible y puede existir a través de múltiples administraciones políticas. También implica el desarrollo de contratos de sonido para traducir la visión en una asociación tangible entre los sectores públicos y privados.

El liderazgo político puede ser el factor más importante en la fase de implementación. A medida que la regeneración es a largo plazo, el proceso de transformación de cambio que implica la interrupción y el riesgo, el liderazgo político es esencial para gestionar el proceso de cambio de manera que todas las partes se sienten involucrados en el proceso, comprender su importancia para el futuro de la ciudad y tienen salidas reales a participar. La prueba longitudinal de la dirección política es si la visión se sustenta a través de cambios en los ciclos políticos y económicos y no da lugar a la división de la comunidad, pero con mayor cohesión.

Otro importante indicador de éxito en la fase de implementación consiste en trazar claramente la vida del proyecto y el ciclo del proyecto se espera y las fases de la mejor manera posible, lo que representa incertidumbres. Lo siguiente es la eliminación y la ruptura de un gran proyecto en componentes manejables. El proceso de transferencia debe tener en cuenta el complejo conjunto de interdependencias entre las inversiones de escala y los proyectos de construcción, de gran tamaño como las grandes infraestructuras (servicios públicos, transporte, sistemas de parques, zonas industriales abandonadas de limpieza), y el Microdelivery de proyectos comerciales y residenciales que necesitan para establecer una "sentido de lugar" y sentirse completo a pesar de que la última acumulación fuera del proyecto de regeneración progresará durante un período más largo. Un último componente importante de la disposición de aplicación es la determinación de la estructura institucional óptima para la ejecución de proyectos y la asignación de los poderes y herramientas a diversas entidades. Esto afecta a la estructura de los contratos, la entrega y la sostenibilidad del proyecto.