Cátedra
Zaragoza Vivienda
Zaragoza

I JORNADA NACIONAL CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: LA EXPERIENCIA RECIENTE. HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

Identificar barreras, proponer soluciones

Zaragoza Vivienda

JUAN RUBIO DEL VAL, Arquitecto
Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial

...se debe pasar en España, definitivamente, de la teoría, o de prácticas experimentales, a la práctica de la rehabilitación generalizada, sistematizada y con criterios urbanísticos y de sostenibilidad del amplio patrimonio edificado existente.

¿Que esta pasando?

Nos encontramos "atascados" desde hace dos o tres años, en un punto, en el que hay

- un gran consenso en el diagnóstico (y esto es muy positivo), sobre una situación caracterizada por la necesidad de un cambio de modelo en los usos urbanísticos de nuestro país.

- hemos sido capaces de iniciar los primeros pasos en esa nueva dirección (y esto es también positivo, pero no suficiente),

-pero somos incapaces, al parecer, como sector, de proporcionarnos un marco normativo y económico, que nos permita pasar de los experimentos aislados, a una situación mas estable, que atraigan la inversión económica privada y publica a estas tareas.

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

- ***Parece llegada la hora de este tipo de estrategias y de un cambio de modelo urbano, quizás debido….***

…. al hartazgo y las consecuencias producidas por el modelo anterior…..

…. a que el sector está asumiendo un déficit de este tipo de obras frente a lo que ocurre en nuestro entorno mas próximo (el peso real de la rehabilitación en España está quince puntos por detrás de la media europea, situada en el entorno del 41% del sector de la construcción)

… a la comprobación de algunos resultados positivos en actuaciones puntuales de este tipo

...a que el potencial de la rehabilitación residencial con criterios de ahorro energético, en nuestro país es muy alto y sus ventajas medioambientales sociales y económicas son evidentes (se estima en 17 empleos /año directos por cada millón de euros o 47 empleos anuales por cada 1000 m2 rehabilitados)

….quizás debido a cierto cambio de tendencia en algunas políticas emprendidas nivel estatal (LES, R.D 8/2011; futura Ley), autonómico (CAPV)

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

➢ *Pero todavía hay sombras….*

- ***Escaso y poco sistematizado conocimiento del parque edificado (1940/1980 y 1980/2007) por épocas y tipologías, para su posterior rehabilitación***
- ***La legislación urbanística no contempla los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana de forma adecuada. Es necesario regular a la vista de las necesidades actuales, los deberes de conservación y mejora e introducir el de rehabilitación, incluyendo la obligación de determinados niveles de aislamiento, en algunos supuestos.***
- ***Los procesos de rehabilitación residencial presentan muchas incertidumbres y no tienen tamaño ni escala suficiente para atraer al sector privado de la construcción.***
- ***La rehabilitación y la regeneración urbanas no son un sector definido de actividad.***
- ***Los proyectos integrados de regeneración urbana de barrios, no forman parte de la cultura administrativa en nuestro país, con algunas excepciones (Cataluña)***
- ***Estas materias ni son una disciplina académica, ni en muchos casos existe formación interdisciplinar, salvo alguno posgrado reciente.***

Nº DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES, POR EDAD DE CONSTRUCCION, CON O SIN ASCENSOR EN **ZARAGOZA**

Año de construcción (agregado)		TOTAL	Antes de 1900	1900 1920	1921 1940	1941 1950	1951 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2001
Clase de vivienda familiar (principal, no principal)	**Ascensor**										
TOTAL	**TOTAL**	**283.649**	**3.449**	**2.797**	**7.031**	**11.314**	**34.839**	**67.141**	**65.932**	**44.820**	**45.563**
	Con ascensor	**186.014**	**250**	**667**	**2.109**	**4.706**	**12.307**	**37.674**	**54.500**	**38.466**	**35.335**
	Sin ascensor	**96.872**	**3.199**	**2.130**	**4.922**	**6.608**	**22.532**	**29.467**	**11.432**	**6.354**	**10.228**
Principales	**TOTAL**	226.474	2.125	1.748	4.850	8.182	26.929	54.124	55.357	38.586	34.035
	Con ascensor	151.864	154	460	1.549	3.533	9.739	30.614	46.369	33.480	25.966
	Sin ascensor	74.072	1.971	1.288	3.301	4.649	17.190	23.510	8.988	5.106	8.069
No principales	**TOTAL**	57.175	1.324	1.049	2.181	3.132	7.910	13.017	10.575	6.234	11.528
	Con ascensor	34.150	96	207	560	1.173	2.568	7.060	8.131	4.986	9.369
	Sin ascensor	22.800	1.228	842	1.621	1.959	5.342	5.957	2.444	1.248	2.159

179.226 viviendas construidas entre 1940 y 1980, representan el **63,18 %** del total

70.039 de estas **NO TIENEN ASCENSOR (72,30 % del total)**

Nº DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES, SIN ASCENSOR POR EDAD DE CONSTRUCCION Y Nº DE PLANTAS, EN **ZARAGOZA**

Año de construcción (agregado)		TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Ascensor	**Nº de plantas sobre rasante**										
Sin ascensor	**TOTAL**	**96.872**	**3.199**	**2.130**	**4.922**	**6.608**	**22.532**	**29.467**	**11.432**	**6.354**	**10.228**
	1	8.386	366	235	622	873	2.490	781	928	835	1.256
	2	9.953	547	390	809	698	1.134	758	972	1.353	3.292
	3	8.010	400	193	586	500	895	695	572	1.550	2.619
	4	15.416	598	423	838	1.123	4.109	3.408	2.405	1.186	1.326
	5	40.167	690	408	1.077	2.071	10.247	19.458	4.913	408	895
	6	10.124	434	394	667	1.036	2.745	3.531	840	162	315
	7	3.086	164	87	265	269	821	707	255	145	373
	8	525	0	0	0	13	46	100	101	131	134
	9	328	0	0	0	0	0	0	0	328	0
	10 ó más	877	0	0	58	25	45	29	446	256	18

68.793 viviendas están en edificios de cuatro o mas plantas, **sin ascensor**

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

- ***Escaso y poco sistematizado conocimiento del parque edificado:***

- ***HAY MUCHO POR HACER TODAVIA……***

Realización de mapas urbanos cualitativos, que prefijasen áreas de rehabilitación preferente y/o prioritarias por parte de los Ayuntamientos en el "cruce" de factores de:

❖ **Insuficiente calidad y sostenibilidad urbanística:**
- Falta de adecuada accesibilidad física.
- Insuficiente aislamiento térmico.
- Baja calidad del espacio público.
- Ausencia de aparcamientos
- Difícil acceso a servicios comunitarios

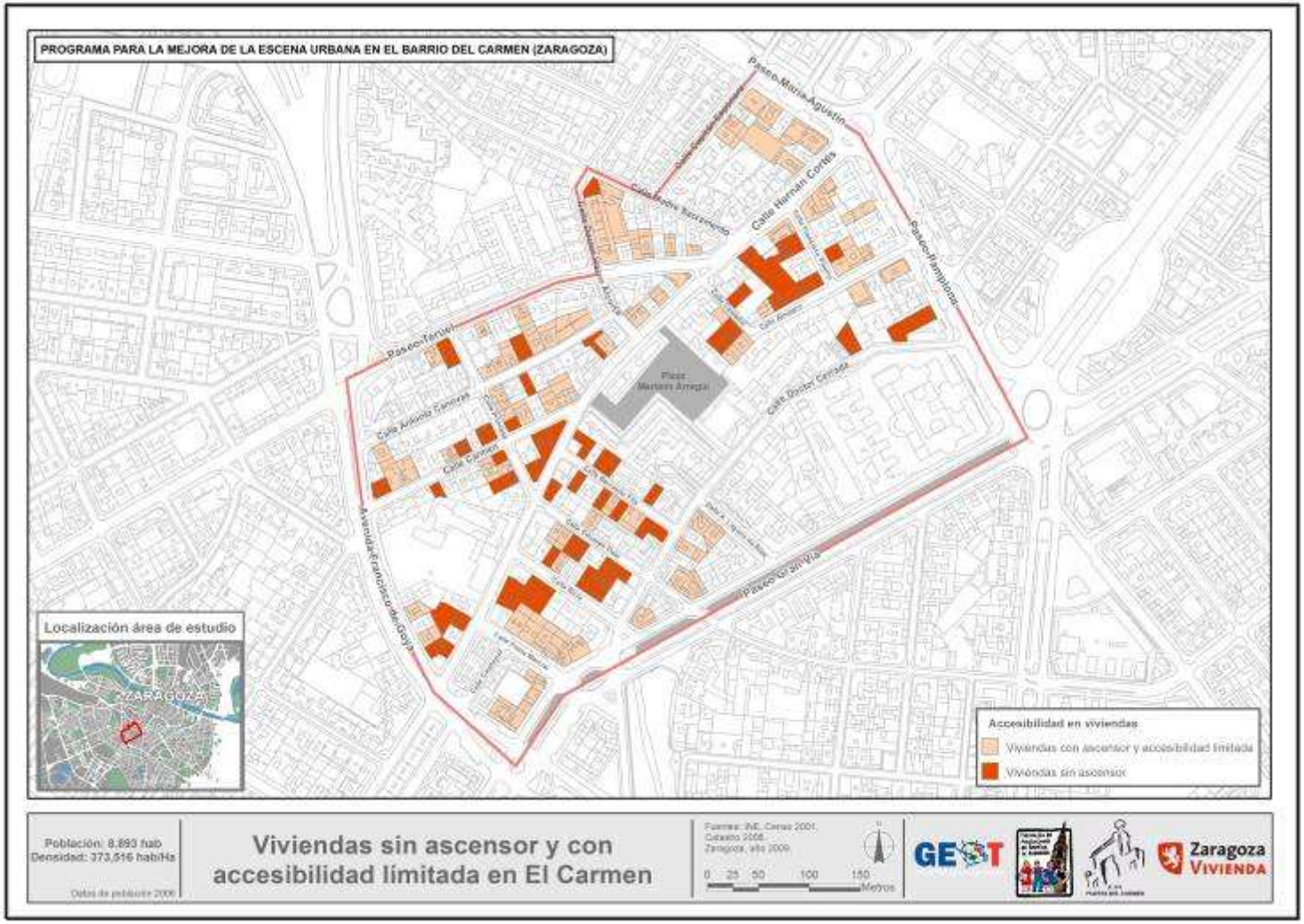
❖ **Bajos recursos económicos**

Según metodologías que ya se están ensayando en algunos barrios de Zaragoza (GEOT. A. Pueyo J. Dieste) o en la estela de los trabajos de Salvador Rueda para la ciudad de Barcelona, Vitoria, Sevilla

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

Según metodologías que ya se están ensayando en algunos barrios de Zaragoza (GEOT. A. Pueyo J. Dieste) y que se van a desarrollar hacia mapas cualitativos



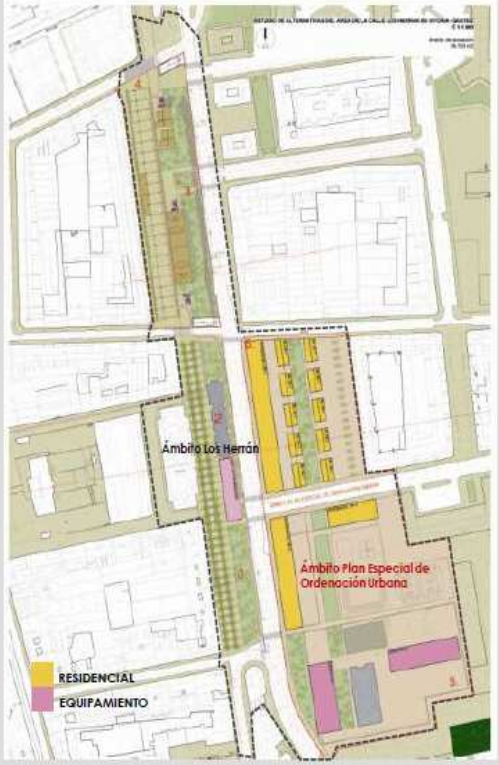
o en la estela de los trabajos de Salvador Rueda para las ciudades de Barcelona, Sevilla o Vitoria, como en este ejemplo: Los Herran

Ámbito		Indicador	Parámetros de evaluación	
			Criterio 1 (objetivo mínimo)	
A5. ESPACIOS VERDES Y BIODIVERSIDAD	23	Permeabilidad del suelo	>20%	
	24	Superficie verde por hab.	>10m²/hab	
	25	Prox. espacios verdes	3 espacios	100% población
	26	Densidad de árboles	>0,2 árboles/m	>50% long. calle

Ámbito		Indicador	Parámetros de evaluación	
			Criterio 1 (objetivo mínimo)	
A6. METABOLISMO URBANO Energía	27	Dda. energ. residencial	<100KWh/m²	
	28	Dda. energ. terciario	<200KWh/m²	
	29	Dda. energ. alumbrado	Variable según tipología de espacio público	
	30	Producción energética	>2,5KWh/m²	
	31	Consumo energético	<90 KWh/m²	
	32	Emisiones	<30kg CO_2/m²	
	33	Autoabas. energético	>30%	
Agua	34	Dda. agua potable resid.	<100 lpd	
	35	Generación grises regen.	>20 lpd	
	36	Generación pluviales	>15 m³/hab	
	37	Suficiencia dda. no pot.	>30%	
Residuos	38	Prox. puntos recogida	<100 metros	100% población
	39	Prox. punto limpio	<500 metros	>80% población

Ámbito		Indicador	Parámetros de evaluación	
			Criterio 1 (objetivo mínimo)	
A7. COHESIÓN SOCIAL	40	Vivienda protegida	>50%	
	41	Prox. equipamientos	3 equipamientos	100% población

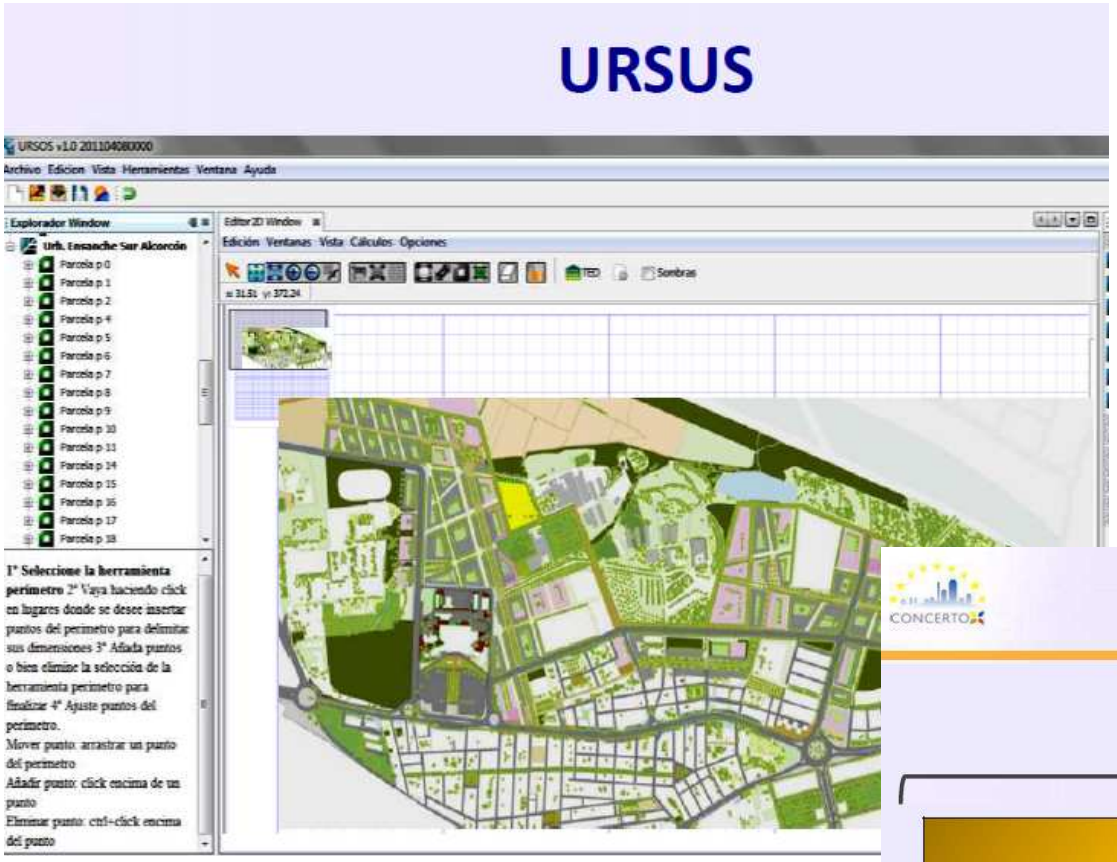
e Los Herrán



Evaluación final del proyecto							
Ámbito	Eje del modelo	Peso del eje(%) A	Puntos máximos B	Puntos alcanzados C	% relativo alcanzado = (C (A/B))	Asignación de letra En función del % alcanzado	% alcanzado
A1. Ocupación del suelo A2. Espacio público y habitabilidad A3. Movilidad y servicios	Compacidad y funcionalidad	25	180 puntos	145 puntos	20,14% (sobre 25%)		
A4. Complejidad urbana A5. Espacios verdes y biodiversidad	Complejidad	25	80 puntos	60 puntos	18,75% (sobre 25%)	A ≥90% (excelente) B 70-89% (notable)	64,9%
A6. Metabolismo urbano	Eficiencia	25	120 puntos	35 puntos	7,29% (sobre 25%)	C 50-69% (suficiente)	
A7. Cohesión social	Cohesión social	25	20 puntos	15 puntos	18,75% (sobre 25%)	D 25-49% (insuficiente)	
TOTAL			400 puntos		64,93% (sobre 100%)	E <25% (muy insuficiente)	

C

o en el desarrollo y aplicación a la ciudad existente de los trabajos del Grupo de Edificación y Energía de la UNIZAR, dirigidos por el profesor José Antonio Turegano, aplicando indicadores de energía, m. ambiente y habitabilidad



➢ *Pero todavía hay sombras…. algunas ignoradas* (1)

- *En nuestro país entre 2006-2010 9% de hogares estaba en situación de pobreza energética, afectando a unos 4.000.000 personas. En 2010 había aumentado al 12,4 %*
- *España cuenta con una tasa de dependencia energética en torno al 77%, una de las más altas de la UE, sólo superada por Italia, Portugal, Irlanda, Malta, Lituania, Luxemburgo y Chipre*
- *En los últimos cuatro años el porcentaje de los ingresos que los hogares destinan a las facturas de la energía se ha incrementado un 25 %.*
- *La pobreza energética podría estar generando ya más muertes prematuras al año que los accidentes de tráfico*
- *La pobreza energética está relacionada con un mayor riesgo de sufrir enfermedades respiratorias y cardiovasculares*

(1) Datos procedentes del estudio sobre pobreza energética en España (2012)

Tirado Herrero., S. López Fernández, J.L., Martín García, P. 2012. Pobreza energética en España, *Potencial de generación de empleo directo de la pobreza derivado de la rehabilitación energética de viviendas*. Asociación de Ciencias Ambientales, Madrid.

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

EL MODELO ACTUAL, basado en:

- **La preponderancia de la financiación publica**
  - Plan Estatal y Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012
  - Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación
  - IVA reducido del 8% y desgravaciones fiscales
- **En el trabajo a escala de edificio (Com. de Propietarios)**
- **En la financiación privada basada exclusivamente en:**
  - el ahorro anterior o
  - en el crédito individual o de Comunidad
- **En el acompañamiento social y administrativo a los vecinos (gestión coordinada entre las Administraciones creación de ventanilla única)**

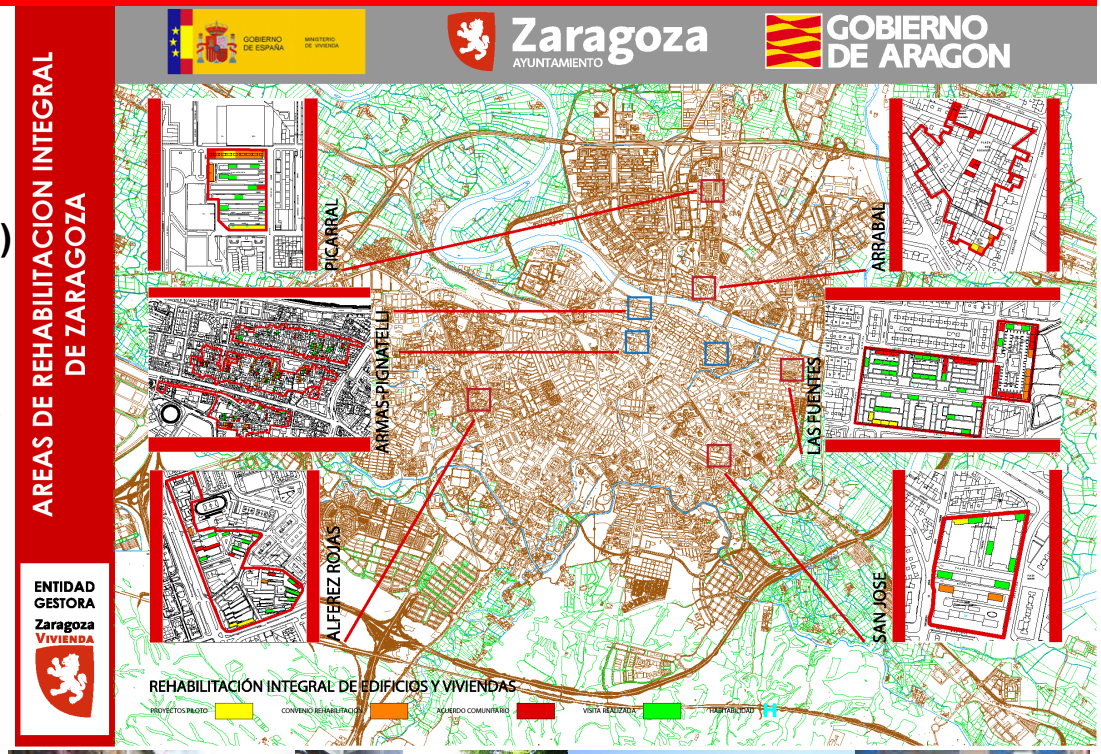
HA DADO IMPORTANTES RESULTADOS EN ZARAGOZA en los últimos años (2008-2011), pero las actuales circunstancias económicas y normativas aconsejan su revisión.

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

AÑOS 2008 a 2011

- 3.666 Concesiones de ayudas
- **27,3 M € en ayudas** (17,40 € / hab./año)
- 73,8 M € en obras – **1.500 empleos**
- **17.348 beneficiarios de las ayudas**
  - 15.208 en obras comunes
  - 2.140 en obras privativas
- **2.200 viviendas incluidas en ARIS (barrios años 1950-70)**
- **Un 33% o están rehabilitadas o firmados los convenios**
- **proyectos piloto terminados en todos los barrios**
- **Premios de ámbito nacional e internacional**



PICARRAL

LAS FUENTES
Premio AVS 2010

DELICIAS
Premio ENDESA 2010

SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

EJEMPLOS DE BUENAS PRÁCTICAS YA REALIZADAS EN ESPAÑA

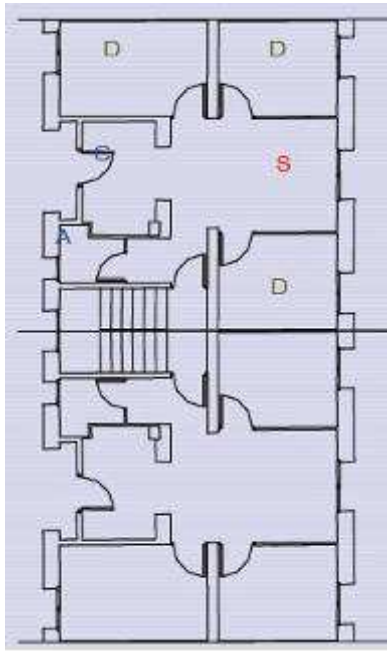
Ejemplos: **Mejora de la eficiencia energética + Mejora de la superficie útil de la vivienda (I).**

- **Cerramiento de terrazas y galerías.**

Grupo Fco. Franco. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE FOMENTO

Mejora de la eficiencia energética + Mejora superficie útil (II):
patrimonialización de nuevas superficies con cerramientos de terrazas y galerías.



ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (III).

ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (IV).

ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (IV bis).

ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (V).

ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (V bis).

ARI Alférez Rojas. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (VI).

ARI Grupo José Antonio Girón. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (VI bis).

ARI Grupo José Antonio Girón. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (VII).

ARI Grupo José Antonio Girón. Zaragoza

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

Actuaciones integradas (VII bis).

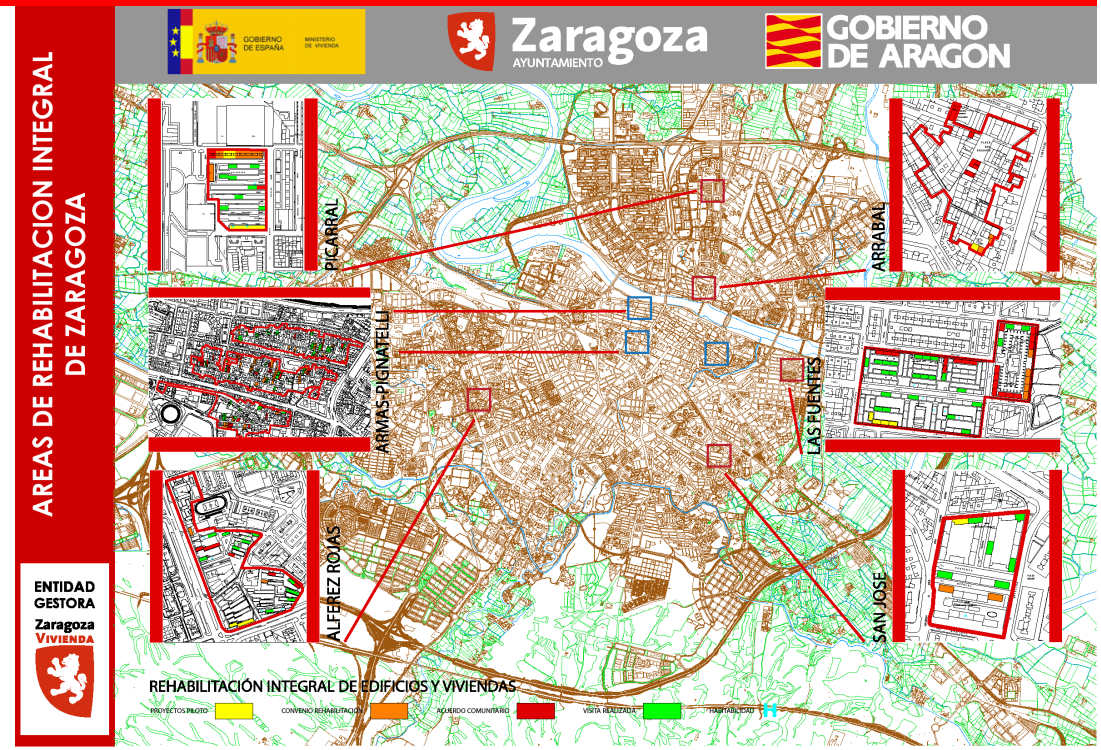
ARI Grupo José Antonio Girón. Zaragoza

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

EFECTOS OBTENIDOS

- VISUALIZAR EL MODELO
- FORMAR EQUIPOS
- ADQUIRIR EXPERIENCIA DE GESTION
- IDENTIFICAR LAS BARRERAS



PICARRAL

LAS FUENTES
Premio AVS 2010

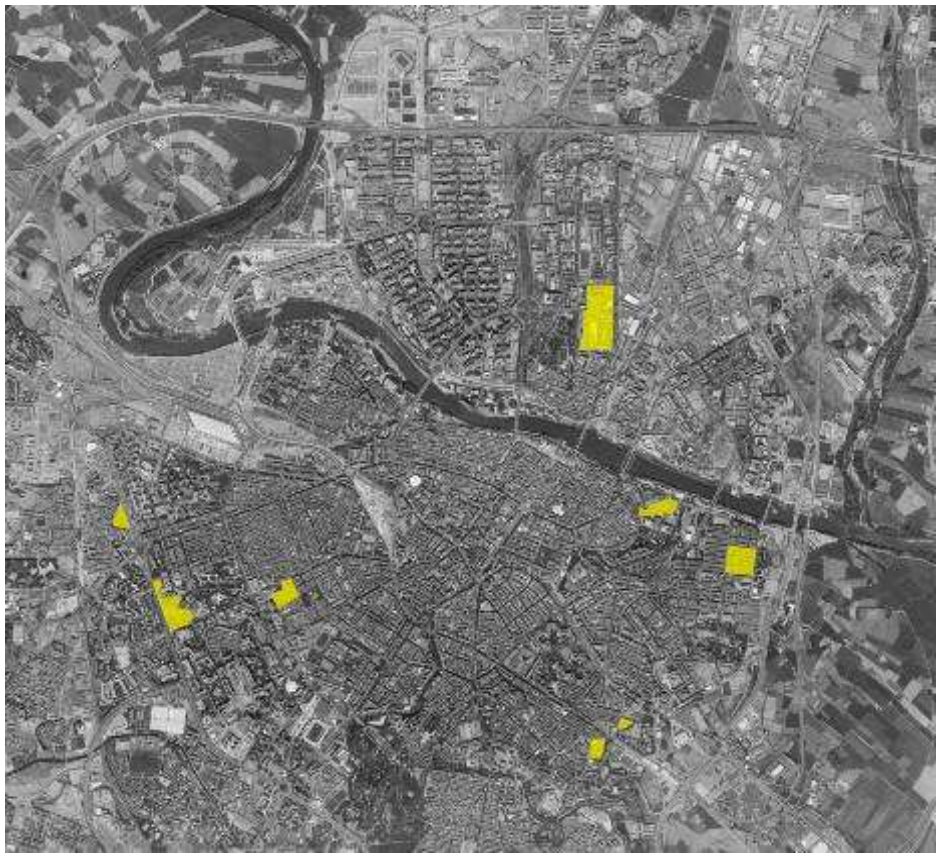
DELICIAS
Premio ENDESA 2010

SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

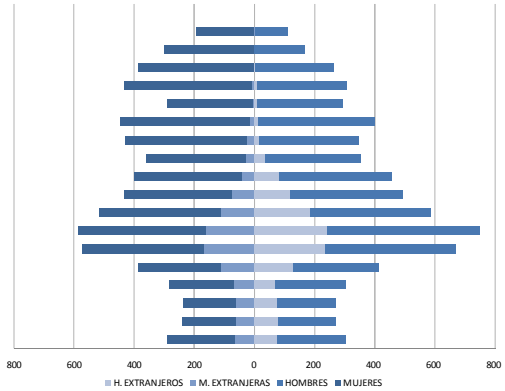


EL FUTURO ?????.....

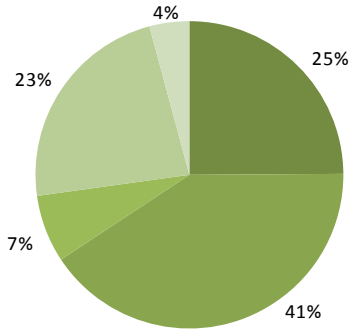
.....HAY QUE PREPARARLO

PLAN DE REVITALIZACION URBANA DEL AREA DEL PICARRAL

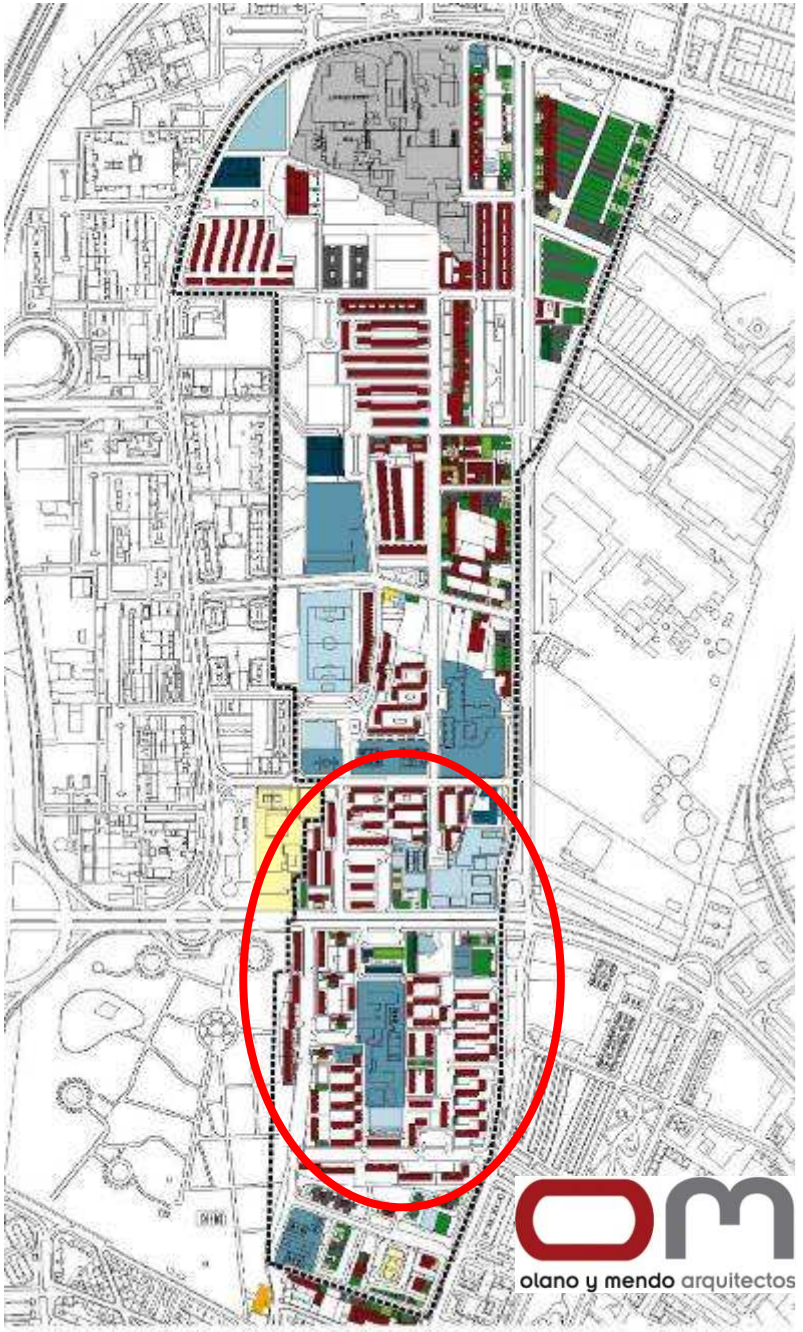
Población:	**13.814 habitantes**
Nº de viviendas:	**± 6.000 viv**
Habitantes por vivienda:	**2,27**
Tamaño medio de las viviendas:	**< 60 m²**



Pirámide de población a 1 de enero de 2009



Antigüedad de la edificación



PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

PARQUE EDIFICADO

- **Casi el 75% de las viviendas tiene más de 40 años.**
- **El 50% de las viviendas carece de ascensor.**
- **Déficit de plazas de aparcamiento (estimado en más de 2.600 plazas).**

POBLACIÓN:

- **Alto grado de envejecimiento**
- **Elevada proporción de población extranjera**

EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

- **Buen grado de equipamientos (una de las mejores zonas de Zaragoza)**
- **Proximidad y amplitud de zonas verdes. Un ratio de 15,21 m²/hab de zona verde por habitante (la OMS recomienda entre 10-15 m²/hab)**
- **Obsolescencia de varios de ellos.**

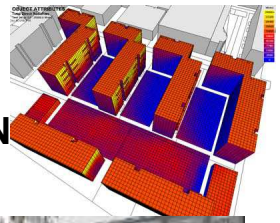
Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

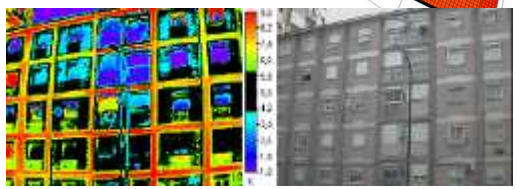
ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS BALSAS DE EBRO VIEJO (**1350 viviendas**)

- **Con las prestaciones y tecnologías del siglo XXI**
- **Eficiencia energética y emisiones de CO2**
  - Optimización de los consumos de energía: ahorros medios del 50%
  - Reducción de las emisiones de CO2 por vivienda:
- **Actuaciones a escala urbana, más allá del inmueble**
  - … con criterios de eficiencia energética, modernización, confort y calidad
- **Generación de empleo**, en un sector castigado por la crisis
- **Con el menor coste posible para el ciudadano**…(modelos de financiación público-privada)

- **ESTUDIOS DE SOLEAMIENTO**
- **ESTUDIOS SOBRE PARTICIPACION**



- **TERMOGRAFIAS**
- **SONDAS TERMICAS**



Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

Promueve:

ferrovial agroman

Impulsa:

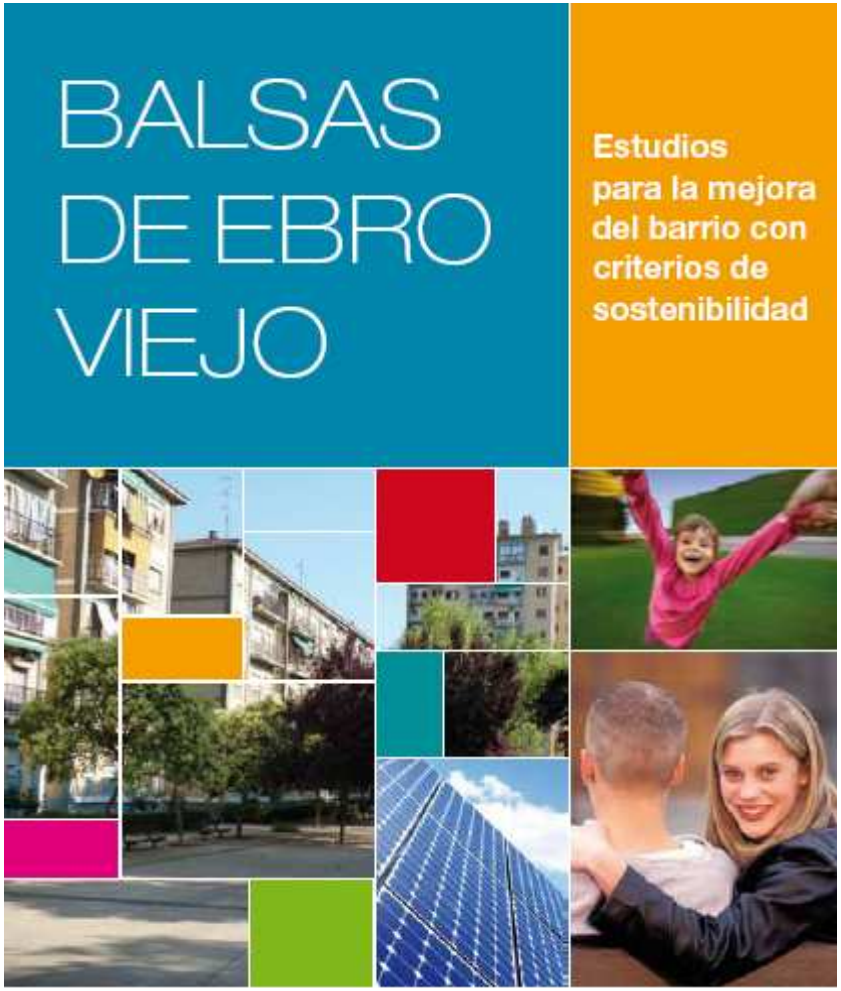
Zaragoza Vivienda

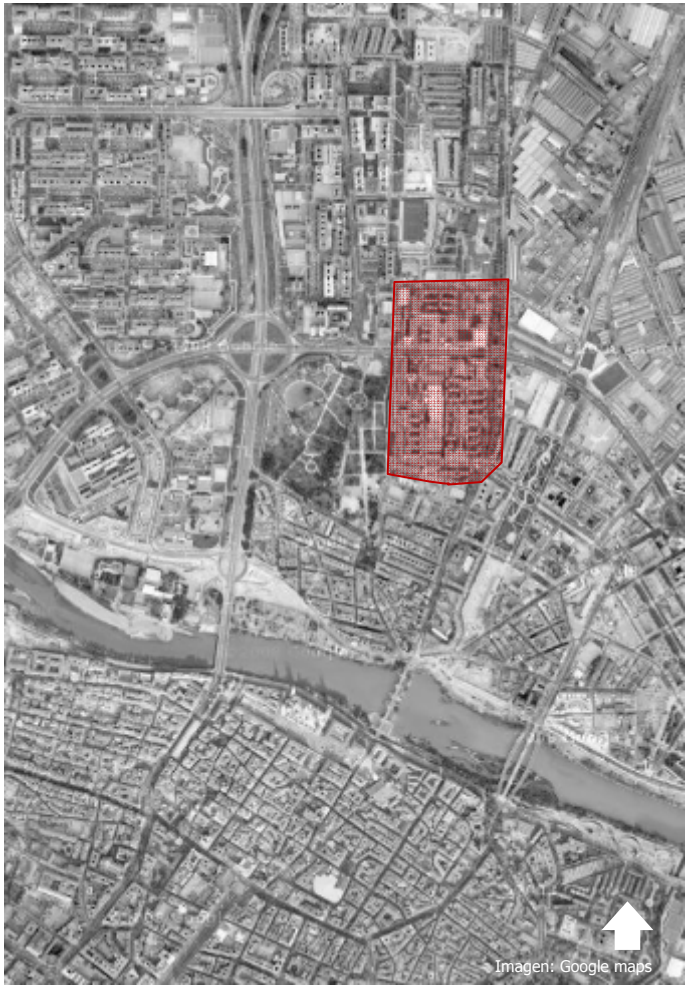
Equipo técnico:

olano y mendo arquitectos

cener centro nacional de energías renovables FUNDACIÓN CENER CIEMAT

arc mediación ambiental





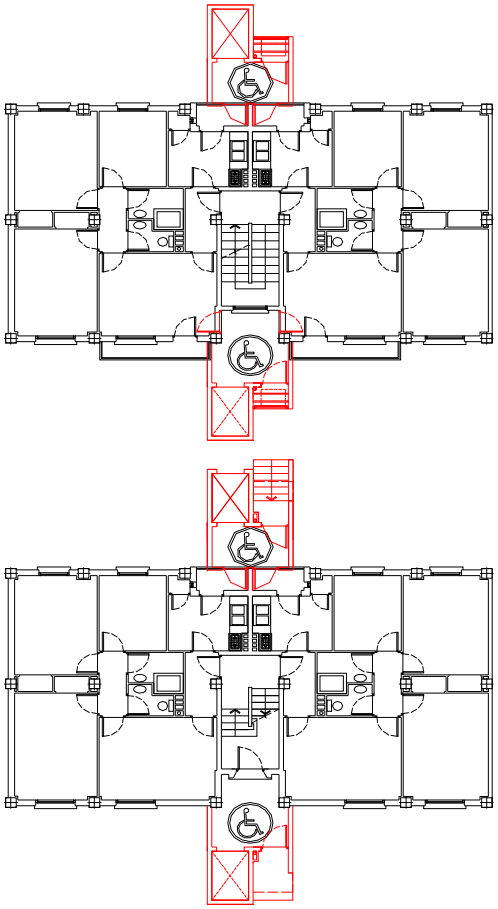
Zaragoza, 1 de marzo de 2012

TALLER 2 | BALSAS DE EBRO VIEJO ESTUDIOS PARA PROMOVER LA RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DEL BARRIO DE BALSAS DE EBRO VIEJO CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

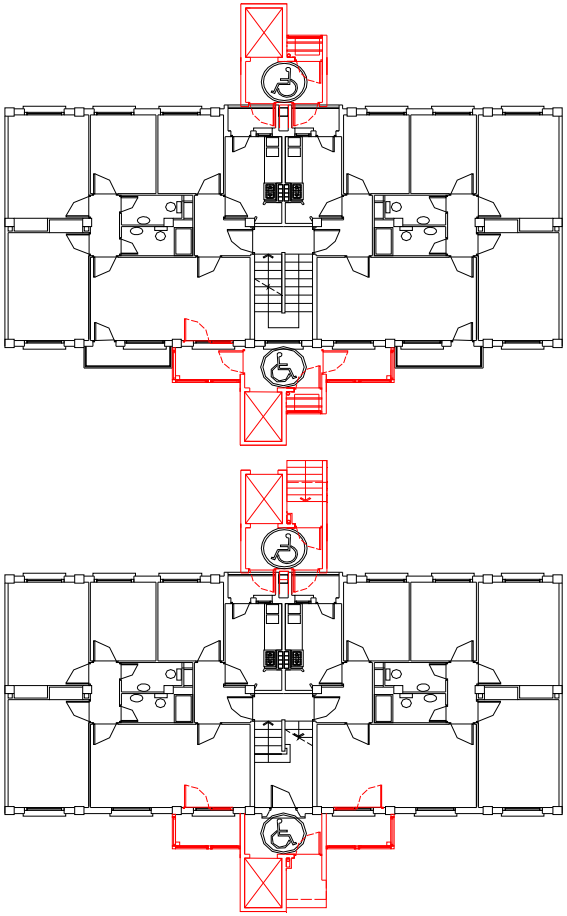
Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

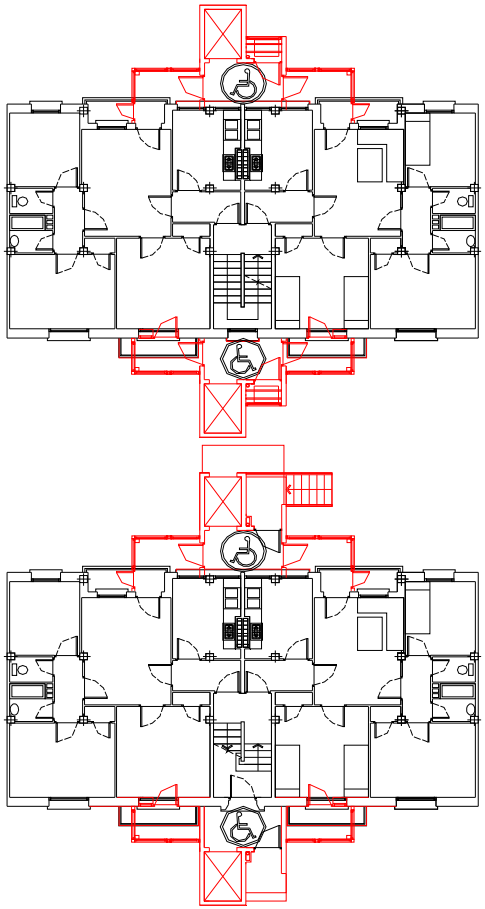
PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ASCENSORES



TIPO P01 / EV 30 AB

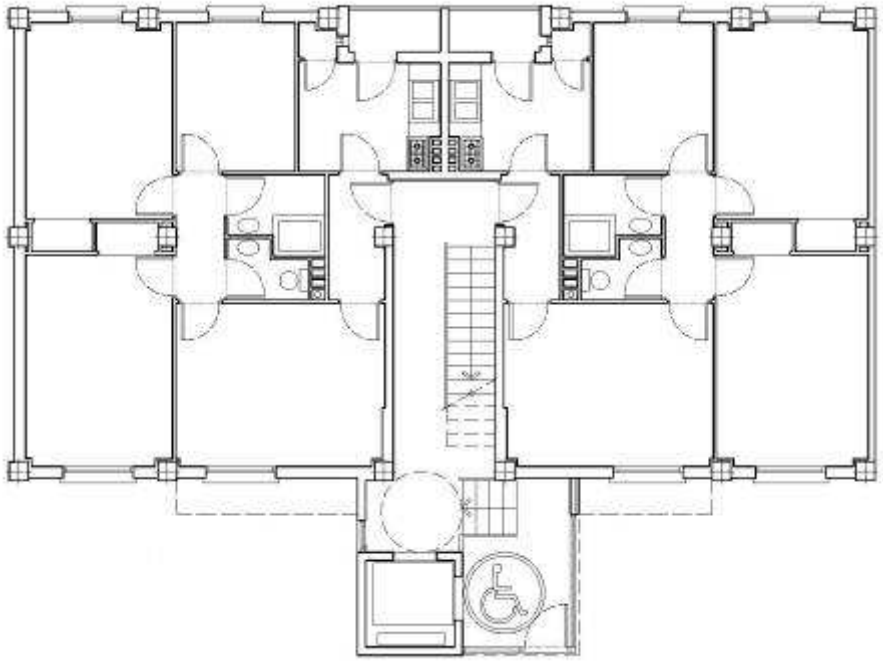


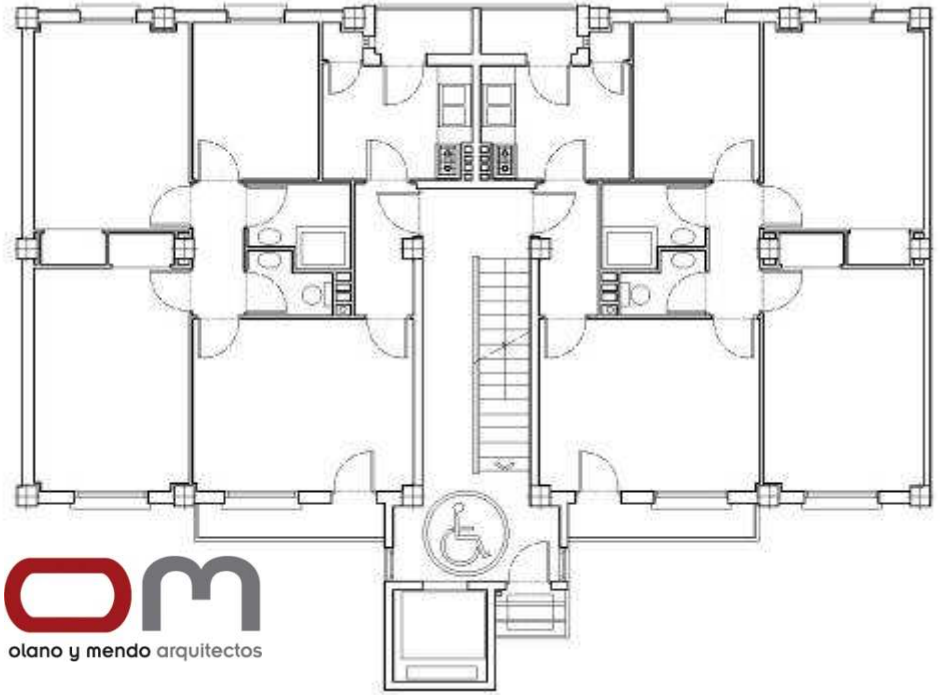
TIPO P02 / EV 40 AB



TIPO P03 / EV 31 AB

olano y mendo arquitectos





olano y mendo arquitectos

Zaragoza Vivienda

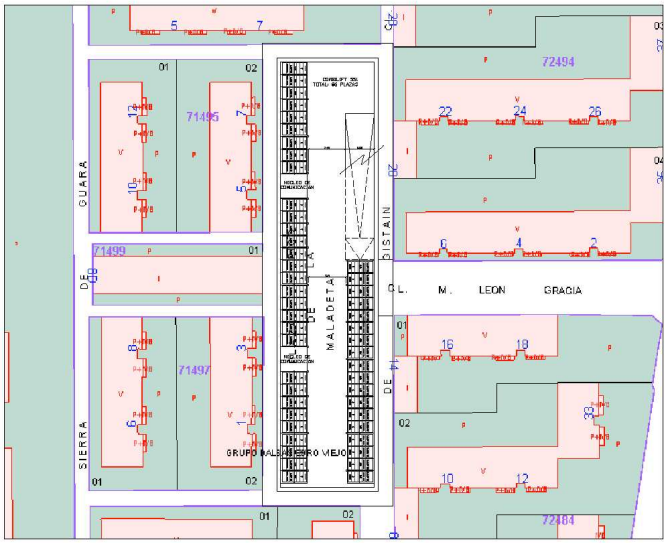
REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

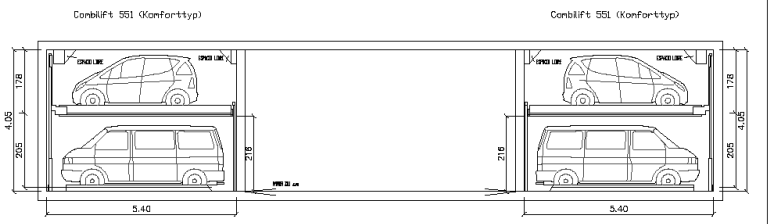
NUEVOS EQUIPAMIENTOS TERCIARIOS

NUEVOS APARCAMIENTOS

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION





Área de influencia:
- ~ 220 viviendas
- ~ 60 vehículos aparcados en la calle.

Propuesta bajo rasante:
- 4,35 m de profundidad.
- 86 plazas en semiautomático.
- Sistema Combilift 551.
- 1 nivel.
- 1.450 m2.

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS BALSAS DE EBRO VIEJO (**1350 viviendas**)

(caso A)

- **Inversión por vivienda: 44.000 €**
- **Actuaciones:**
  - Tratamiento de la envolvente
  - Aislamiento de cubiertas
  - Renovación zonas comunes
  - Mejora accesibilidad: ascensores
  - Instalaciones comunes
  - Telecomunicaciones
  - Energías renovables
  - Urbanización

(caso B)

- **Inversión por vivienda: 22.000 €**
- **Actuaciones:**
  - Tratamiento de la envolvente
  - Aislamiento de cubiertas
  - Renovación zonas comunes

olano y mendo arquitectos

Zaragoza Vivienda

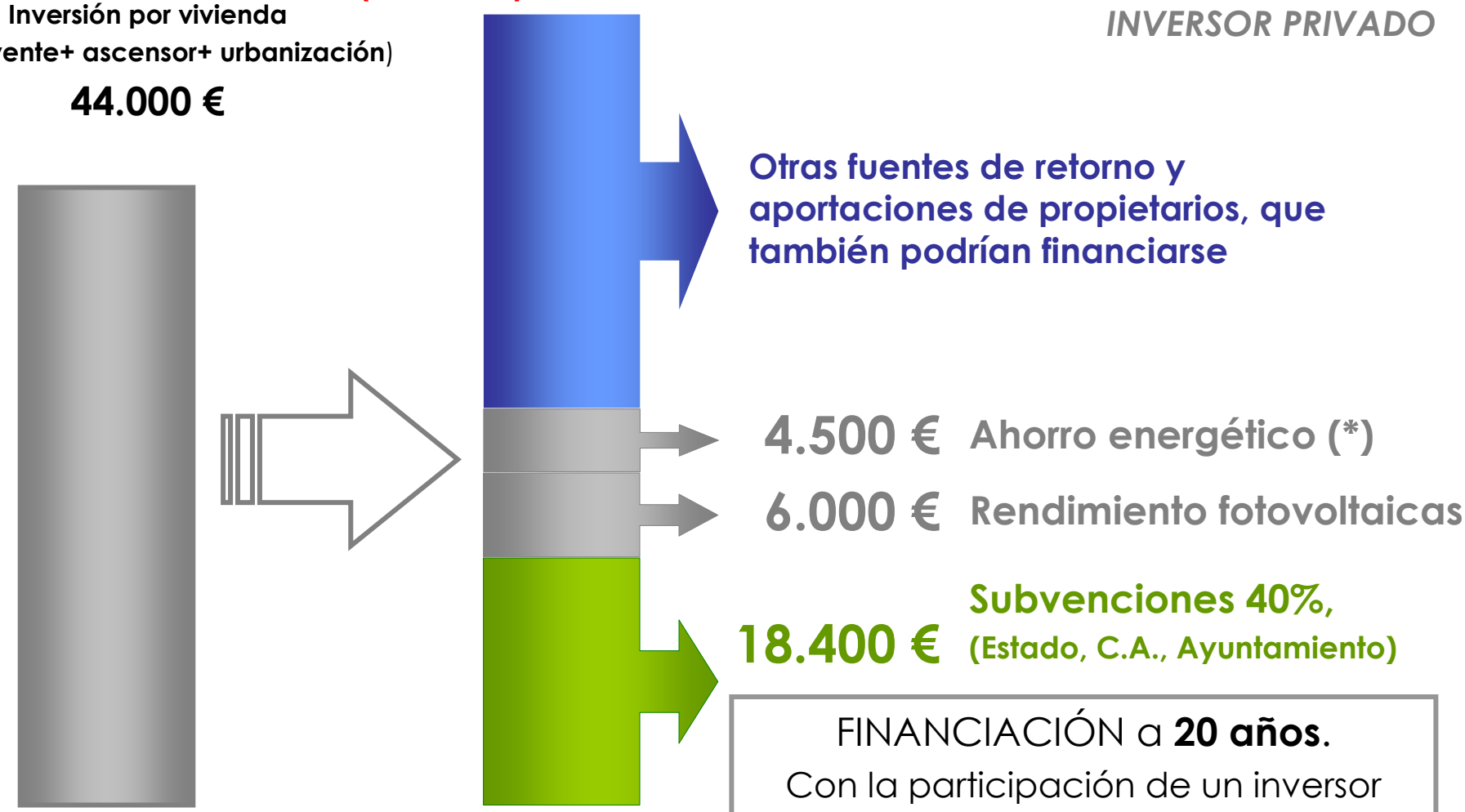
REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS BALSAS DE EBRO VIEJO (**1350 viviendas**)

Análisis de inversión (caso A)

Basado en datos REALES, con la contribución de un INVERSOR PRIVADO

Inversión por vivienda
(envolvente+ ascensor+ urbanización)
44.000 €



FINANCIACIÓN a **20 años**.
Con la participación de un inversor privado (agente rehabilitador)

Gráficos aportados por Ferrovial-Agroman

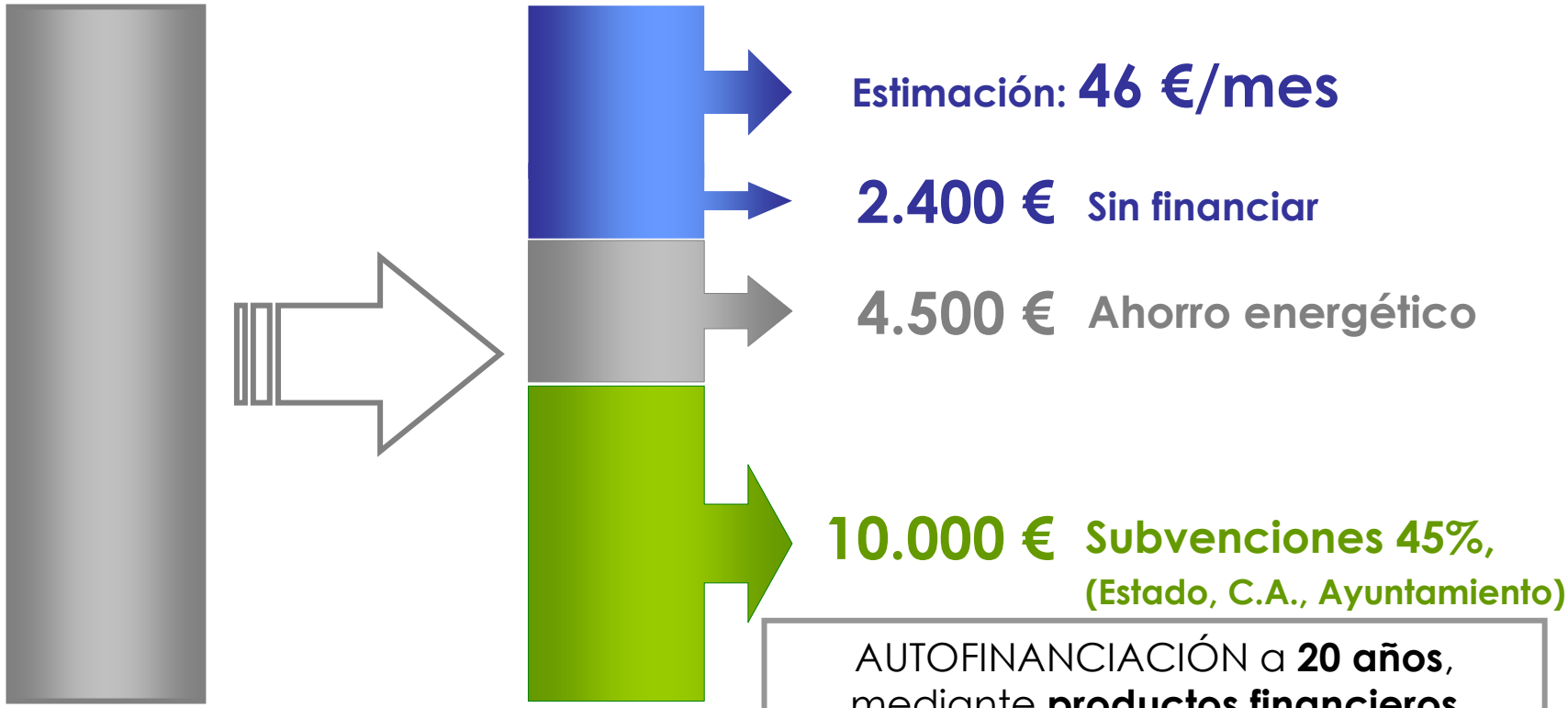
Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS BALSAS DE EBRO VIEJO (**1350 viviendas**)

Análisis de inversión (caso B)

Basado en datos REALES. Cuando la envergadura de la actuación es menor, cabe la AUTOFINANCIACIÓN por parte de los propietarios



Inversión por vivienda
(**sólo envolvente**)
22.000 €

AUTOFINANCIACIÓN a **20 años**, mediante **productos financieros** específicamente desarrollados para los propietarios

Gráficos aportados por Ferrovial-Agroman

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS ALFEREZ ROJAS (**664 viviendas**)

MODELOS DE FUTURO

Servirán de motor del proyecto y de guía de las decisiones a tomar

BARRIO ACTIVO

Pirámide **población envejecida (50% población >60 años)**
Tipología Urbana y Edificatoria adecuada para viviendas asistidas
Evita la deslocalización de la persona atendida

BARRIO SOSTENIBLE

Transformar modelo obsoleto en **modelo de sostenibilidad** (reducción de emisiones de un 40%-50%)
Modelo **convergente** con objetivos municipales de disminucion de emisiones de CO2

BARRIO CREATIVO

Su tipología edificatoria y su **posición en la ciudad** posibilita la creación de **viviendas para universitarios** o personas del ámbito de la creación musical (profesores del conservatorio)
Transformación de locales comerciales vacíos en **dotaciones o terciarios públicos o privados.**

BARRIO INTELIGENTE SMART DISTRICT

Transformación de un barrio obsoleto en un **barrio innovador**:
Modelo basado en nuevas tecnologías TIC.
Modelo **convergente** con objetivos municipales (wifi, modelo milla digital)

Documentación aportada por ACXT-IDOM

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS ALFEREZ ROJAS (**664 viviendas**)

Rehabilitación Integral de Viviendas

Rehabilitación Energética
Mejoras de Accesibilidad
Renovación de Instalaciones

Ampliación del número de Viviendas

con el objetivo de hacer viable la operación de rehabilitación reduciendo el nivel de aportación público y de los vecinos

TOTAL COSTES **100%**

APORTACION ADMINISTRACIÓN
40% - 30%

APORTACION VECINOS
20% - 15%
RETORNO

AHORROS ENERGETICOS
11% - 12%
RETORNO

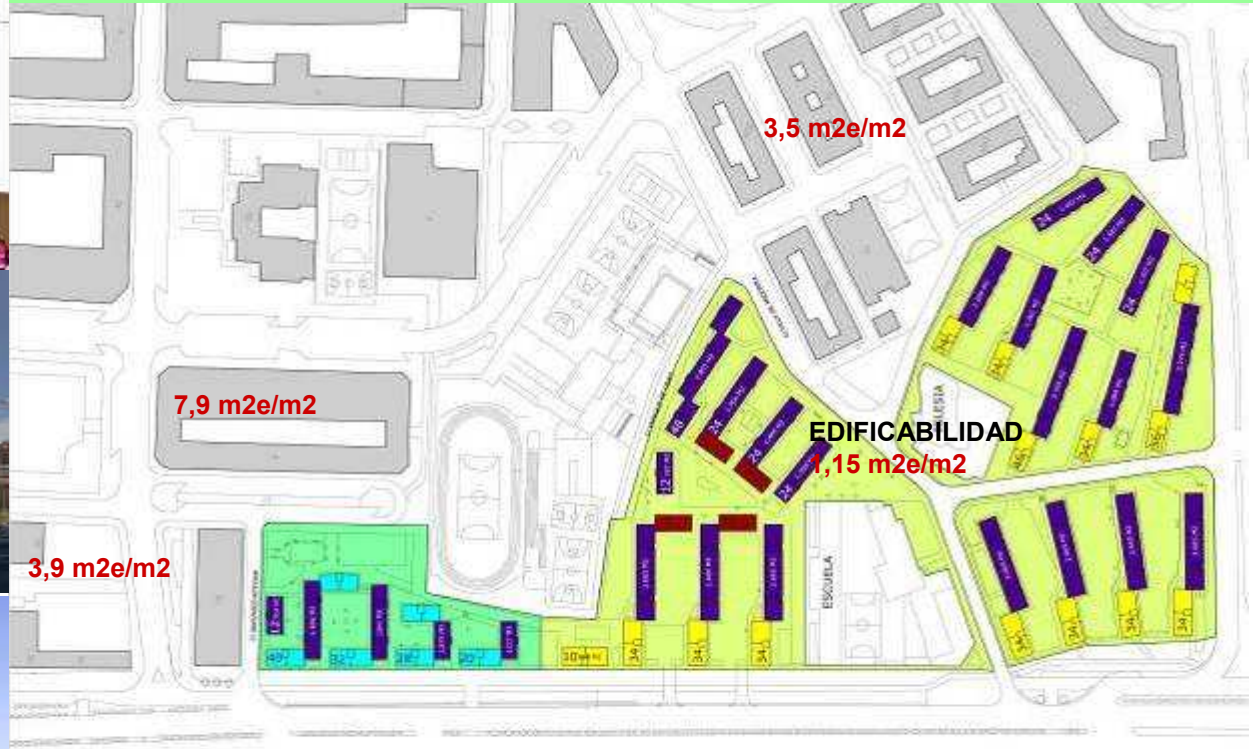
AMPLIACION DE VIVIENDAS
29% - 43%

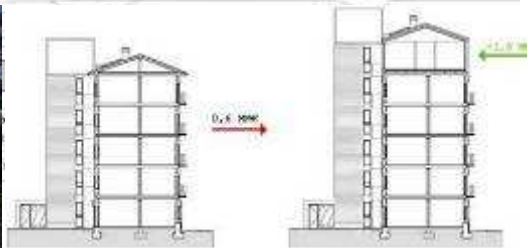
Documentación aportada por ACXT-IDOM

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS ALFEREZ ROJAS (**664 viviendas**)





Documentación aportada por ACXT-IDOM

Zaragoza VIVIENDA

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

UN PASO ADELANTE: Es la hora de algunos cambios, es la hora del relevo

A) en las escalas de actuación

B) de agentes

C) de áreas y zonas de actuación

D) en el modelo de financiación

E) en el marco normativo

UN PASO ADELANTE: Es la hora de algunos cambios

B) Cambio de agentes

B1 Nuevas figuras de gestión basadas en la cooperación interadministrativa y público-privada.

B2 Nuevos profesionales del sector.

Mezcla de :

- Técnicos de construcción
- Trabajadores Sociales: Intermediación y dinamización
- Administradores de Fincas, renovado. (me pagan igual por hacer que por no hacer.... En lugar de a más "valor" y menos gastos, más sueldo....)
- El papel del Arquitecto, Arquitecto Técnico o del Ingeniero de la Edificación: (socializar" la profesión, Arquitectura Low Cost, ...)

C)Relevo de áreas y zonas de actuación

- **Si el marco de "discusión" es la "ciudad" en su conjunto, o el "territorio", no pueden, ni deben ser objeto exclusivo del quehacer urbanístico de las próximas décadas, solo y exclusivamente las áreas con predominio del uso residencial.**

  (El papel y la influencia que otras zonas urbanizadas obsoletas o en proceso de llegar a serlo a corto o medio plazo, en la visión y futuro de las ciudades y territorios "inteligentes", hace ineludible, su catalogación y estudio primero y las propuesta para su regeneración e integración urbanas, después, a áreas portuarias, industriales, turísticas, etc. En claro proceso de degradación física, social, y/o económica.)

  (Un nuevo "modelo", en que la ciudad existente sea el objeto principal y mayoritario del que hacer urbanístico: de análisis y estudio primero, y de actuación a corto, medio y largo plazo),

UN PASO ADELANTE: Es la hora de algunos cambios

D) Relevo en el modelo de financiación.

- De un "modelo" basado en el "experimento" financiado públicamente" a otro más "normalizado" (normado) en el que el sector público, lidere los primeros pasos y financie el arranque de los procesos con devolución, si hay "beneficios" sociales, económicos o medioambientales (mayor IBI, mayor valor catastral)
- Financiación, basada ,
  - Mayor valor del área renovada.
  - Menos gasto energético.
  - Creación de empleo/subvenciones
  - Disminución de cargas económicas públicas sanitarias, medioambientales, sociales). Contabilidades "sociales"
  - Premiar la innovación.

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

Buscar todas las fuentes de inversión de capital privado

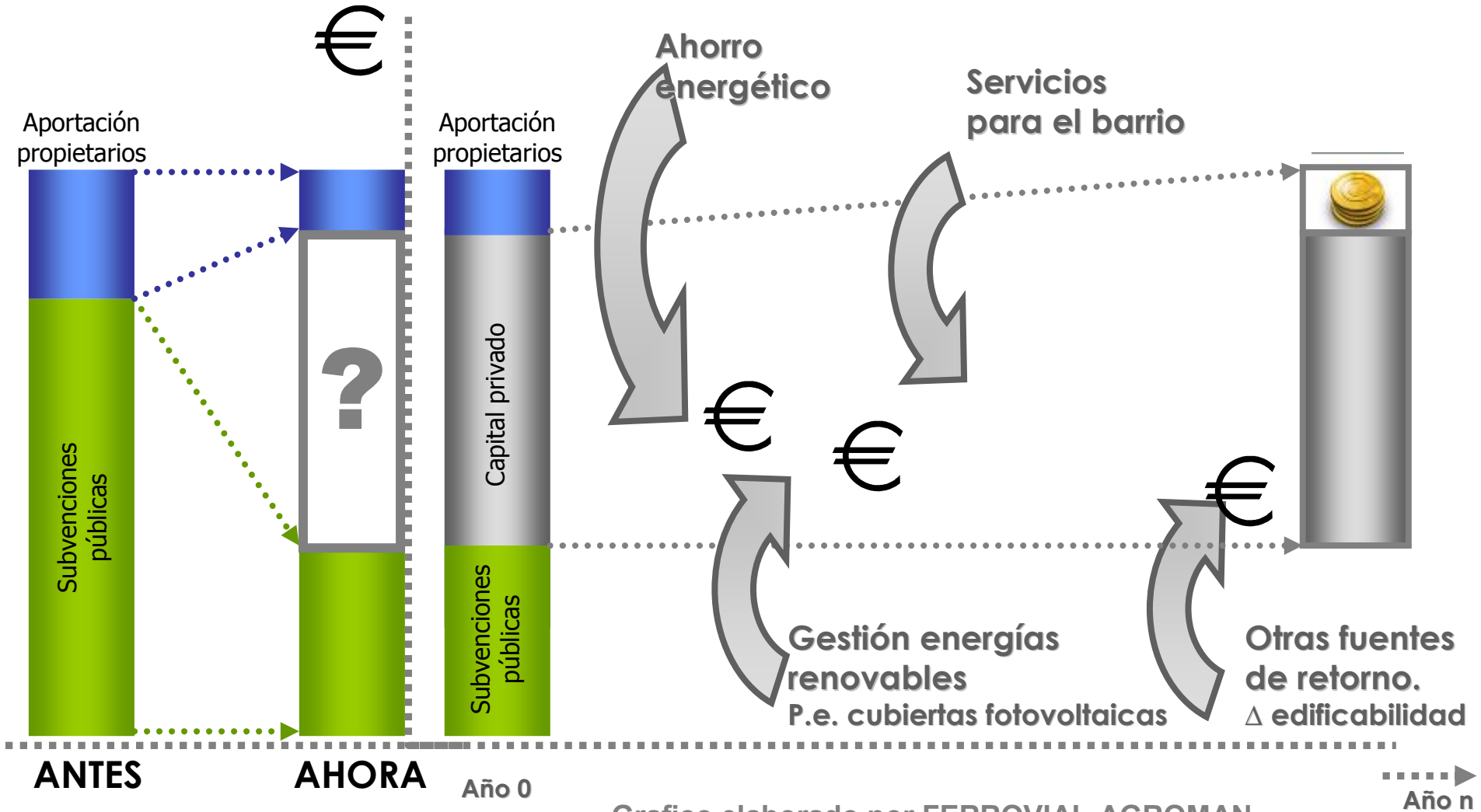


Grafico elaborado por FERROVIAL-AGROMAN

E) Relevo en el marco normativo

LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE (Titulo III)

Capítulo IV. Rehabilitación y vivienda.

+

RD Ley 8/2011 de fomento de la actividad empresarial (BOE 07/07/2011)

CAPÍTULO IV : Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación

↓

FUTURA LEY ESTATAL DE FOMENTO DE LA REHABILITACION Y LA REGENERACION URBANA

+

FUTURO PLAN ESTATAL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILE DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016

a) Programa de fomento del alquiler de viviendas.

b) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

c) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

d) Programa de apoyo a la implantación del informe de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios.

e) Programa piloto de proyectos para el fomento de ciudades sostenibles.

f) Programa de promoción pública de vivienda protegida para alquiler social.

g) Programa de apoyo a la implantación, gestión y difusión del Plan.

Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

LOS NUEVOS MODELOS QUE SE ESTAN EXPLORANDO SE BASAN EN:

- **Aumentar** los ámbitos de actuación y las **escalas de las actuaciones**: pasar de la escala del **edificio** a la escala de **conjunto urbano** o de **barrio**
- **Aumentar el nivel de las actuaciones de rehabilitación y extenderlas al entorno**

  - ***modernización de los edificios y viviendas con criterios de eficiencia energética***, *calidad de la edificación, seguridad y confort.*

  - *renovación del entorno urbano,* ***mejorando la accesibilidad, la movilidad sostenible, la preparación para la sociedad de la información*** *y otros servicios.*
- **Crear estructuras mixtas de gestión (público-privadas)** que permitan garantizar la **certidumbre** en la toma de decisiones y **agilizar todo el proceso**, de manera que estos proyectos sean **atractivos para la participación del capital privado, liderando el Ayuntamiento el proceso y los primeros pasos de la gestión.**
- **Financiar** estas actuaciones **mediante un modelo de colaboración público-privada, con un menor peso de las subvenciones publicas y la búsqueda de retornos económicos que hagan viables este tipo de procesos.**
- **Canalizar la financiación de Programas Europeos** específicos destinados a la Rehabilitación de Vivienda, Eficiencia Energética y Energía Renovables

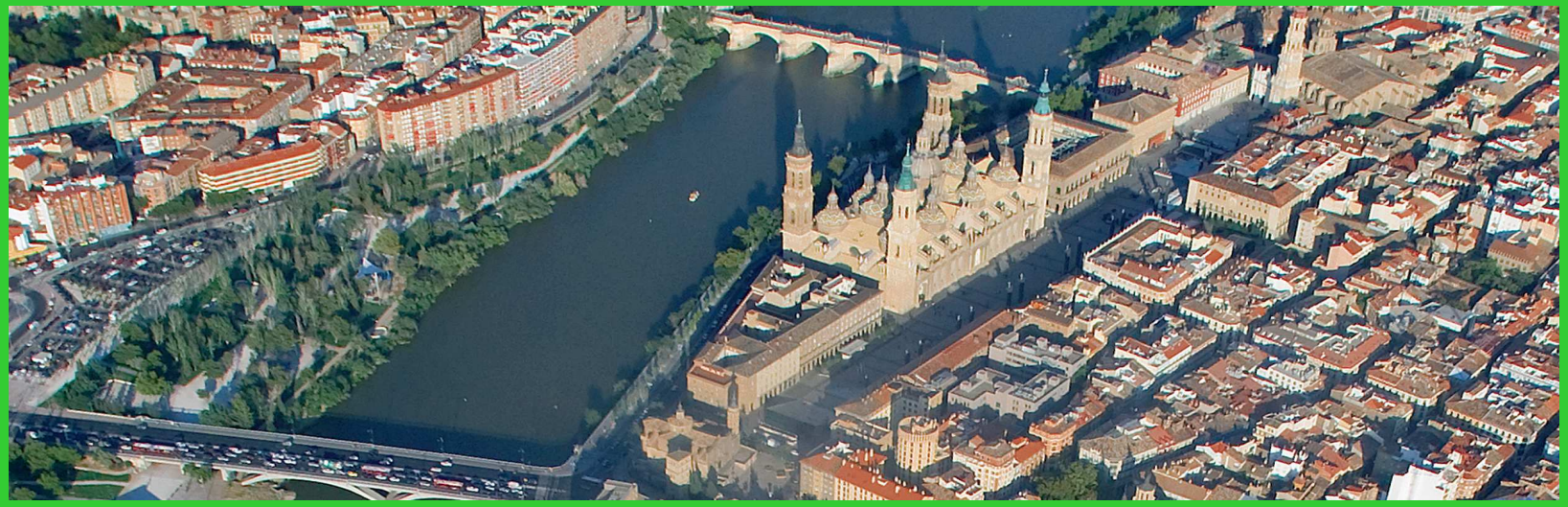
Zaragoza Vivienda

REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

El fomento de la rehabilitación debe de dejar de ser la hermana pobre de las políticas de vivienda en nuestro país …….y dejar de esperar a una ocasión mejor….

"Hay que crear un nuevo sector diferente de un sector de la rehabilitación como el actual, que aun es visto como un reducido apéndice del sector de la construcción de nuevos edificios. Con objetivos, escalas, agentes, recursos, procesos, marcos normativos y de gestión distintos y dirigidos a la eficiencia en la transformación y mantenimiento del parque de habitabilidad del que disponemos" **(Albert Cuchi)**

"Los cambios los propician gente esperanzada. El mayor enemigo de los cambios es el escepticismo."(Victor Viñuales)



REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA: LA EXPERIENCIA RECIENTE. HACIA NUEVOS MODELOS DE GESTION

Identificar barreras, proponer soluciones

Zaragoza Vivienda

JUAN RUBIO DEL VAL, Arquitecto
Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial