



+ CON -

**“EXPERIENCIA  
RECIENTE.  
ESTRATEGIAS PARA  
UNA NUEVA  
FINANCIACION DE LA  
REHABILITACIÓN”**

**Juan Rubio del Val**  
Jefe del Área de Rehabilitación Urbana  
y Proyectos de Innovación Residencial



***Jornada sobre la Rehabilitación Energética en Edificios Residenciales y en Cascos Históricos  
Erreterria, 20 de febrero de 2016***

➤ *En la cultura urbanística de nuestro país, vienen conviviendo desde hace 30 años, como mínimo, dos sensibilidades muy distintas.....*

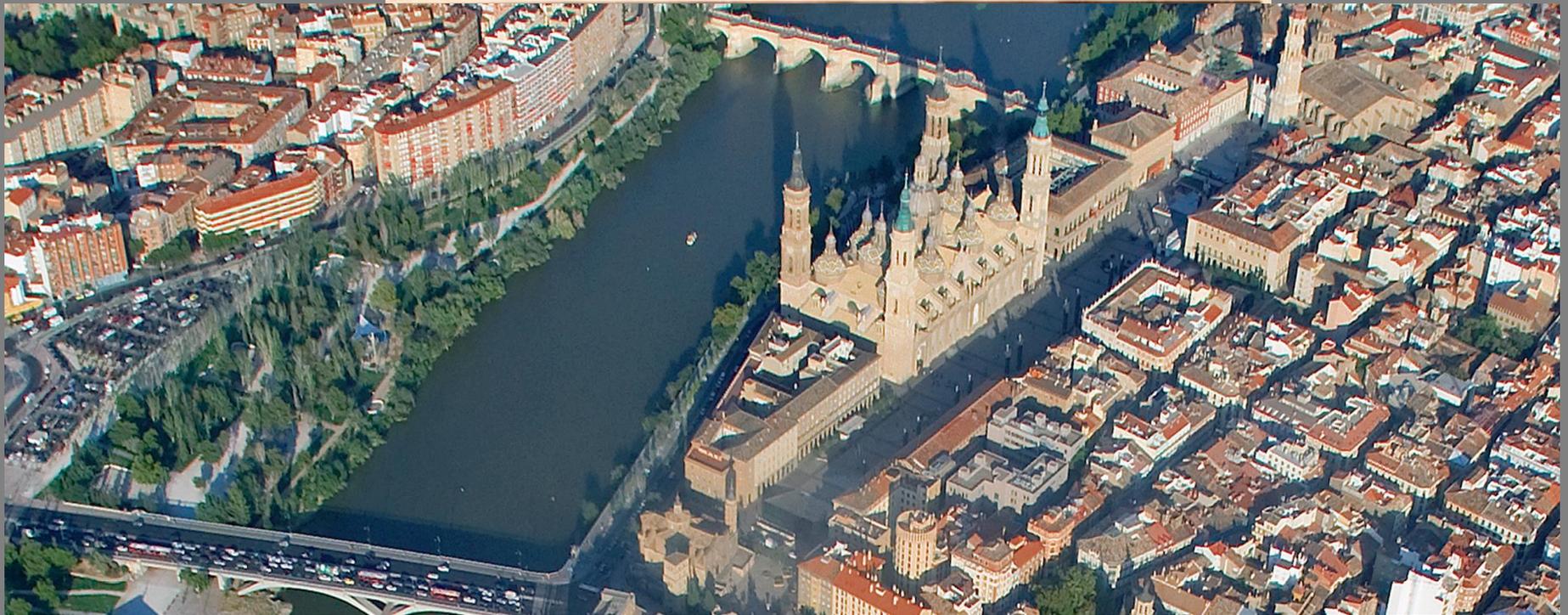
*....la que alumbra estos desastres.....*



Urbanización Arcosur (Zaragoza) Imagen aparecida en el Periódico de Aragón 10-03-2014

➤ *En la cultura urbanística de nuestro país, vienen conviviendo desde hace 25 años dos almas muy distintas.....*

*....y la que tiene por objeto de su trabajo la ciudad existente.....en los Centros Históricos*



➤ *En la cultura urbanística de nuestro país, vienen conviviendo desde hace 25 años dos almas muy distintas.....*

*....y la que tiene por objeto de su trabajo la ciudad existente.....en otras áreas y tejidos urbanos del conjunto de la ciudad*



*....para detener el deterioro del tejido urbano y social, preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica, en definitiva mejorar la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.*

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

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

3) NUESTRA VISION Y OBJETIVOS HAN VARIADO EN ESTE LARGO PERIODO (1989-2016). FUNDAMENTOS DEL MODELO SEGUIDO

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

**ESTRATEGIA + por -**

5) UN EJEMPLO EN C<sup>o</sup> HISTORICO : 6 TIPOS DE INTERVENCION

6) CONCLUSIONES, BARRERAS IDENTIFICADAS, PROPUESTAS

7) COOPERACION ENTRE CIUDADES (GTR ciudades)

## POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA

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



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



## PRIMER PERIODO: 1989 a 2001

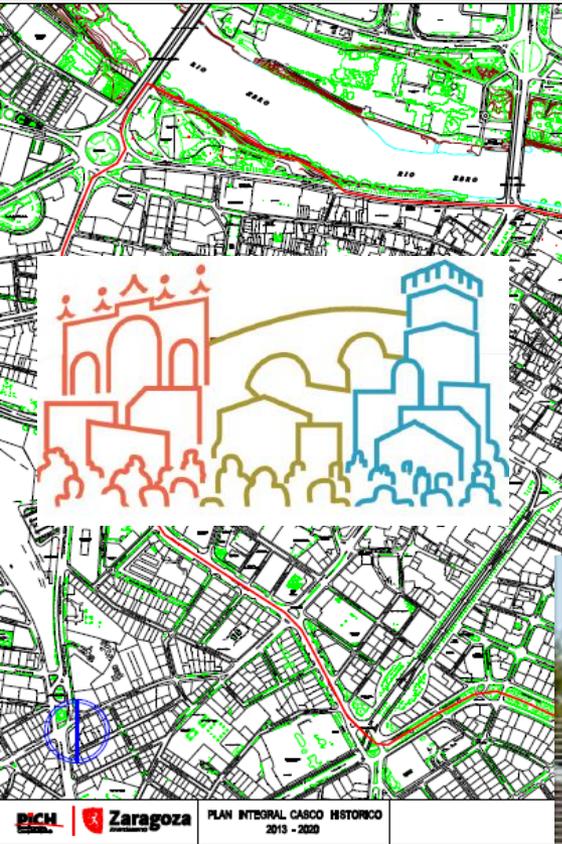
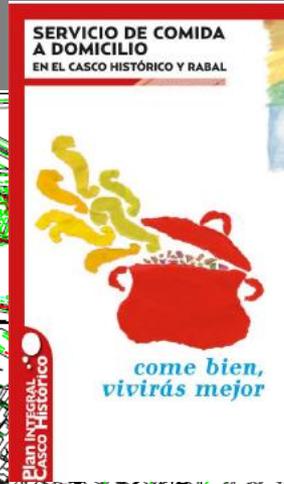
- Ámbito** : Centro Histórico y edificios catalogados de todo el termino municipal
- Ayudas**: en función de emplazamiento, catalogación y condiciones socioeconómicas de los solicitantes, compatibles con otras ayudas (C.A. Mº Vivienda)
- Obras**: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las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



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

## 1. Participación, convivencia y cohesión social

### 5 programas

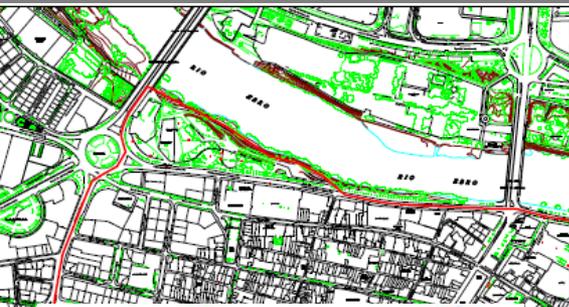


## 2. Servicios públicos y equipamientos

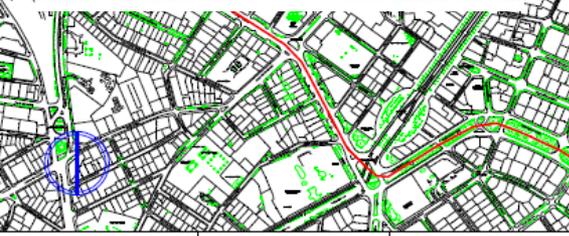


# 5 programas

## 3. Infraestructuras, escena urbana y patrimonio



## 4. Suelo y rehabilitación de vivienda

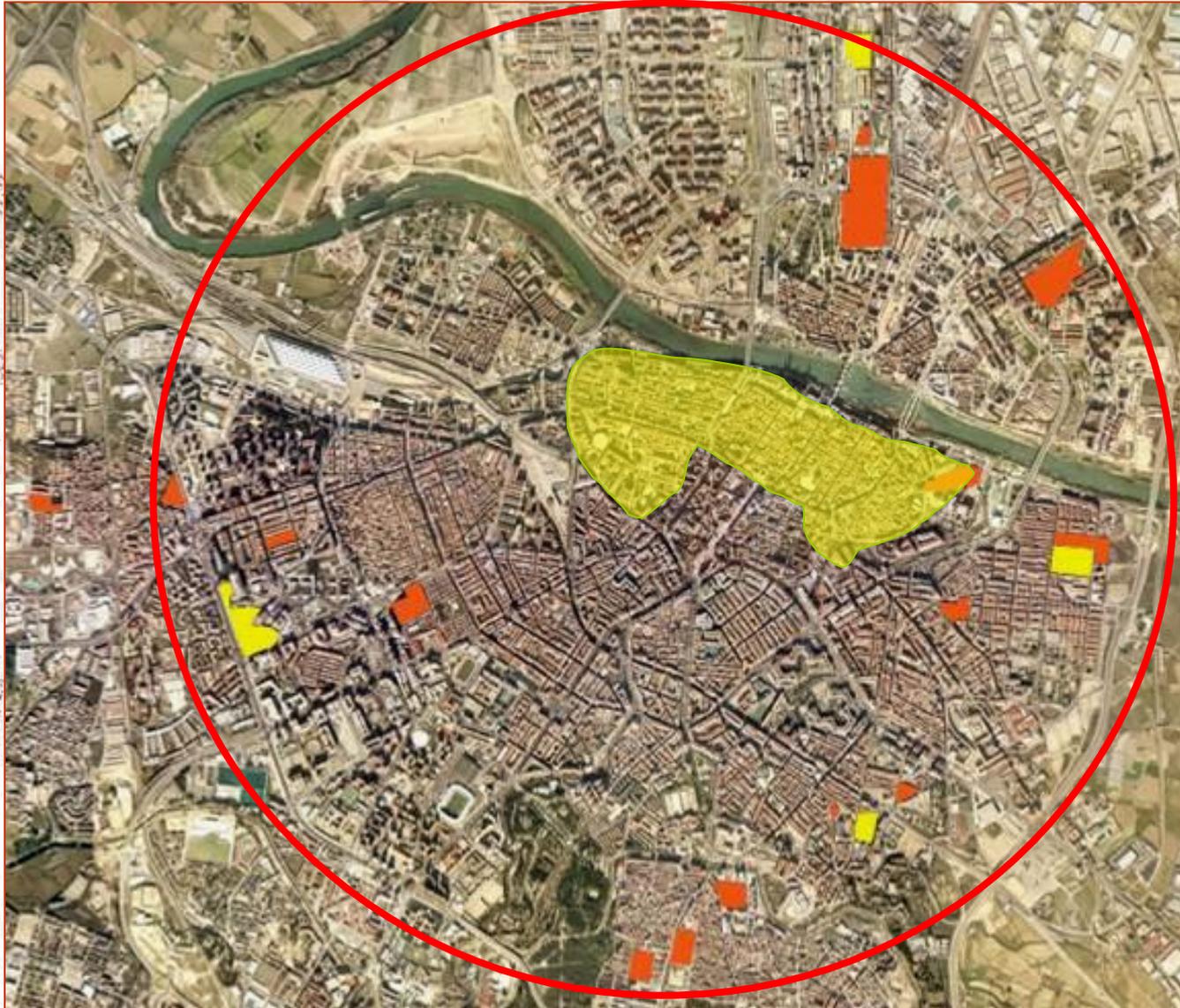


## 5. Comercio y turismo



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

SUELO URBANIZABLE DESARROLLADO ENTRE 2001 Y 2008



**Zaragoza 2014**  
**NO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA**

elaborado por Sergio García Pérez según datos catastrales del 2004

viviendas antigüedad mayor a 50 años  
construidas anteriormente a 1964



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

## SEGUNDO PERIODO: 2001 A 2010

- Ámbito** : edificios y viviendas de mas de 40 años de todo el termino municipal
- Ayudas**: en función de emplazamiento (zonas ARI, C<sup>0</sup> H<sup>0</sup>) y las condiciones socioeconómicas.
- Obras**: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que se hacían sobre elementos comunes y en áreas concretas (ARI, C<sup>0</sup>H<sup>0</sup>)



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

## LO QUE NO SE MIDE NO SE PUEDE MEJORAR

ESTUDIO DE 21  
CONJUNTOS  
URBANOS

(2005-2007)

Diagnostico físico

Diagnostico social

Rehabilitación con  
niveles de confort  
actuales

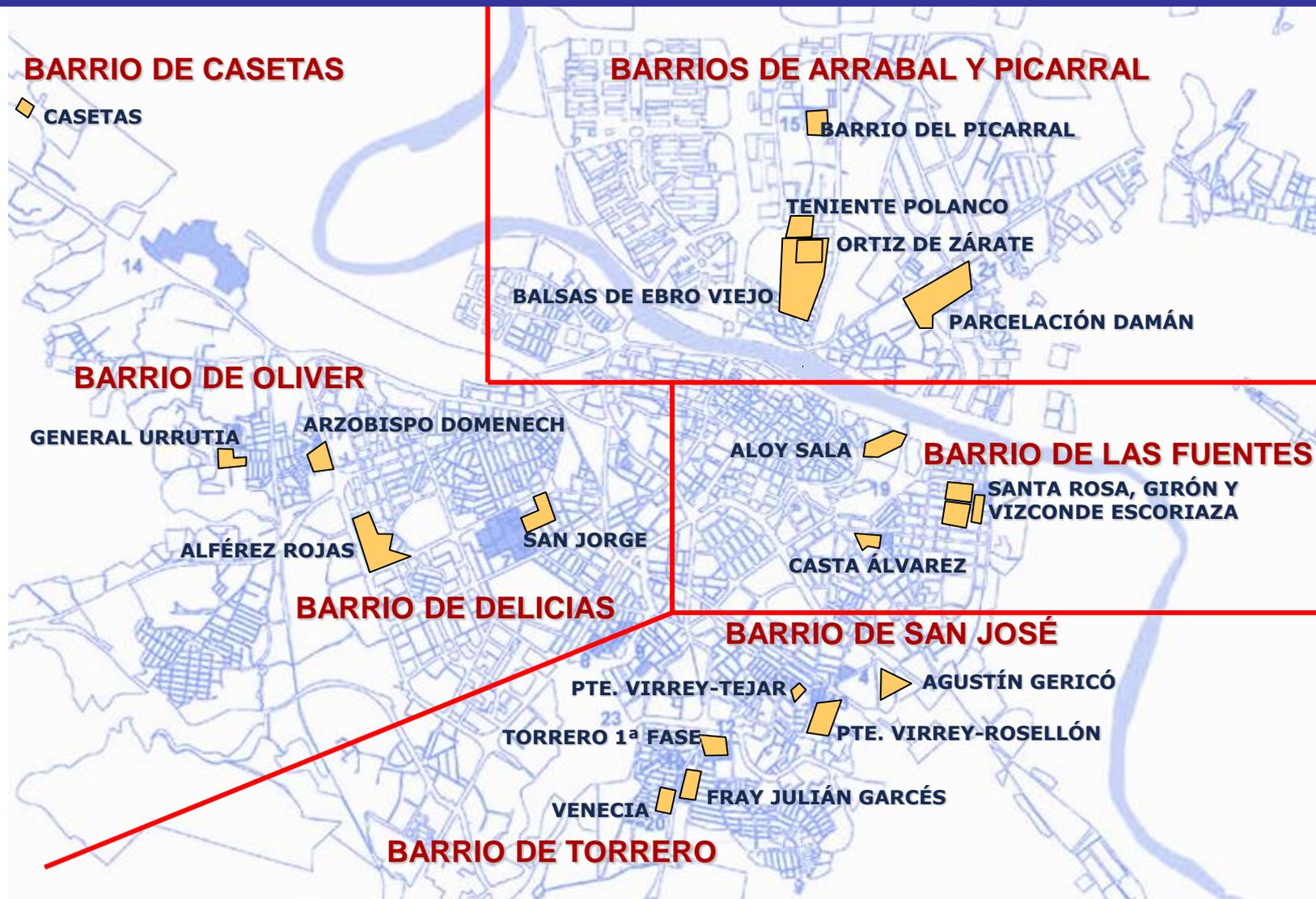
Formulación de  
propuestas a los  
propietarios y a las  
tres administraciones

Diagnostico y  
proceso de ejecución  
de primeros  
proyectos piloto



**658** EDIFICIOS **1230** PORTALES **8560** VIVIENDAS

## SITUACIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS



## CATEGORÍA EDIFICIOS

(TOTAL: 8.560 VIVIENDAS)



### A - VIVIENDAS ULTRABARATAS

(120 VIVIENDAS)

**Arquitectura de la Postguerra; Década 1940**



### B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

(4.995 VIVIENDAS)

**Arquitectura de la Autarquía; Década 1950**

B.1 - Arquitectura Regional

B.2 - Arquitectura Nacional



### C - VIVIENDAS BARATAS-INICIATIVA PRIVADA

(1.246 VIVIENDAS)

**Arquitectura Ecléctica; Década 1960**



### D - VIVIENDAS DE TIPO MEDIO

(1.842 VIVIENDAS)

**Arquitectura Internacional; Década 1965-75**



### E - VIVIENDAS UNIFAMILIARES

( 357 VIVIENDAS)

**Arquitectura Rural; Década 1950**

## CARTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

### ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

> 65 AÑOS: Zaragoza: 18% Conjuntos: 21%-53%

- Elevado número de parejas ancianas y viudas
- Alta tasa de dependencia
- Baja ocupación de viviendas (1,9 hab/viv)

### RÁPIDO AUMENTO DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA

Zaragoza: 6,6% Algunos Conjuntos: 10%-17%

- Hacinamiento, potenciales problemas de convivencia
- Ingresos reducidos: fundamentalmente alquiler, alto endeudamiento en propiedad

### REDUCIDA INCIDENCIA DE LA POBLACIÓN GITANA

- BARRIO DEL PICARRAL: 4%. Población normalizada
- General Urrutia: problemas de convivencia

### MATERNIDAD Y POTENCIALIDAD ELEVADAS

INDICE MATERNIDAD: Zaragoza: 18% Algunos Conjuntos: 24%-29%

INDICE POTENCIALIDAD: Zaragoza: 93% Algunos Conjuntos: 167%-206%

### BAJO NIVEL DE ESTUDIOS

POBLACIÓN ANALFABETA: Zaragoza: 9% Conjuntos: 13%-38%

(O CARENTE DE ESTUDIOS)

POBLACIÓN UNIVERSITARIA: Zaragoza: 18% Conjuntos: 3%-6%



## CARTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

### BAJO NIVEL DE INGRESOS

Capas menos favorecidas económicamente:

- Reducido porcentaje de población activa
- Trabajadores no o poco cualificados
- Alta tasa de paro y precariedad en el empleo

### DEFICIENTE CALIDAD DE VIDA

VIVIENDAS CALEFACTADAS:	Zaragoza: 82%	Conjuntos: 18%-30%
INDICE DE MOTORIZACIÓN:	Zaragoza: 64%	Conjuntos: 48%-56%
SEGUNDA RESIDENCIA:	Zaragoza: 25%	Conjuntos: 8%-15%

### RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

VIVIENDA EN PROPIEDAD: Zaragoza: 83% Conjuntos: 40<sup>(\*)</sup>%-81%

- Predominio del alquiler entre la población inmigrante

(\*) EXCEPCIÓN: Aloy Sala

### POBLACIÓN POCO PARTICIPATIVA Y ESTRUCTURADA

- Comunidad de propietarios constituidas en pocas fincas
- Reducido tejido asociativo
- Pocas Asociaciones de Vecinos propias y escasa inserción en A.A.V.V. de mayor ámbito
- Escasa capacidad para la movilización ciudadana reivindicativa
- Falta de deseos de cambio o mejora de la calidad de vida



# 1. Nueva Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

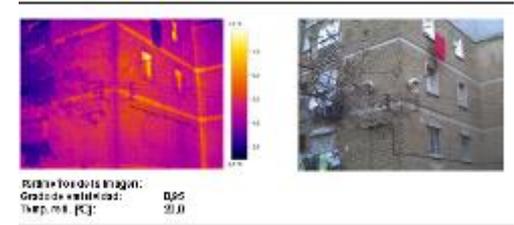
## TERCER PERIODO: 2010 a 2013

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

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

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

**-Gestión :** Ventanilla única para áreas

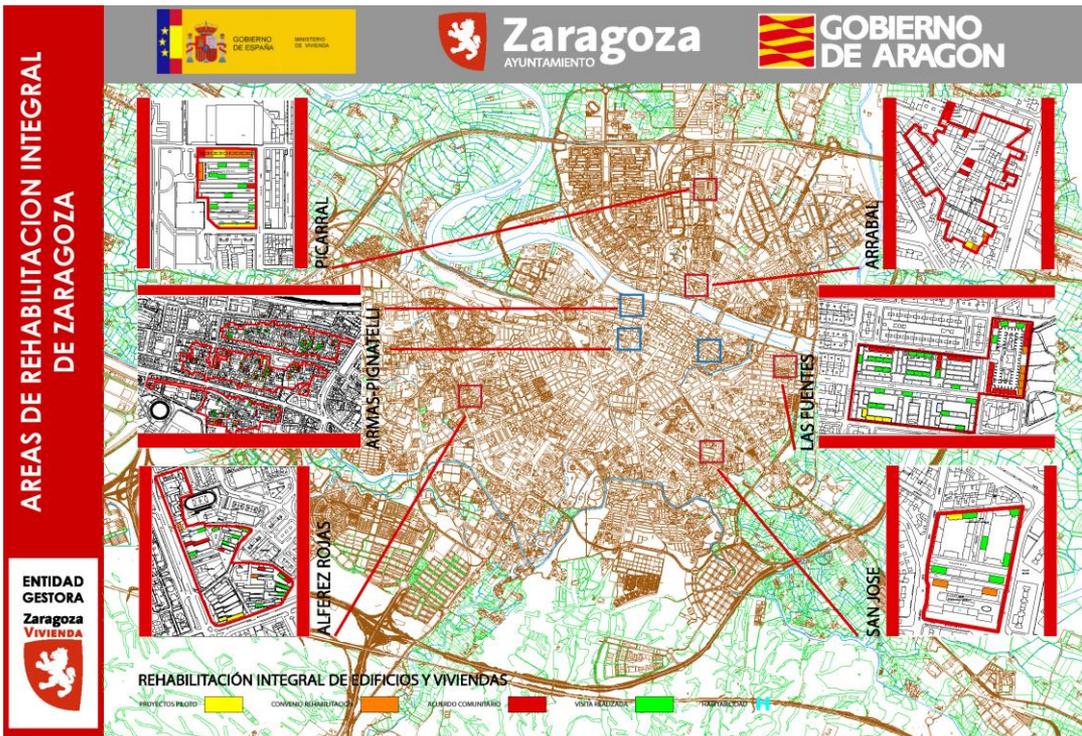


**EN EL MARCO DE ESTRATEGIAS PUBLICAS DE COORDINACION INTERADMINISTRATIVA EN ALGUNOS BARRIOS (Ventanilla Unica)**

# RESULTADOS : DATOS CUANTITATIVOS, EMPLEO, AREAS, PREMIOS

AÑOS 2008 a 2011

- 3.666 Concesiones
- 27,3 M € en ayudas
- 73,8 M € en obras – 1.500 empleos
- 17.348 beneficiarios de las ayudas
  - 15.208 en obras comunes
  - 2.140 en obras privadas
- 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

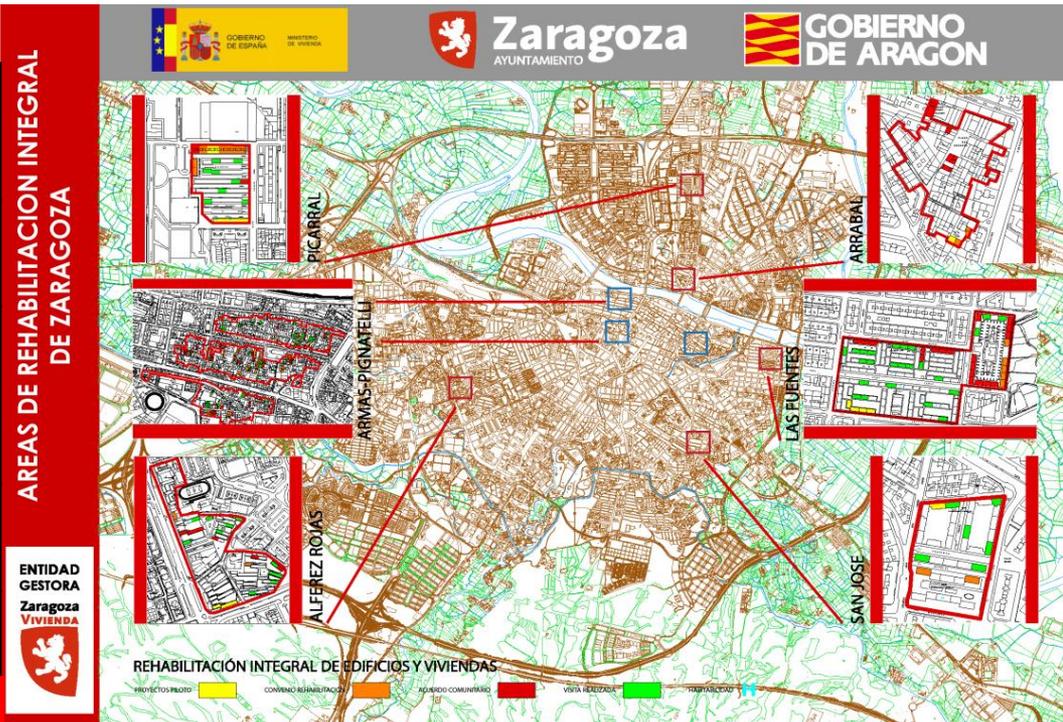


PICARRAL LAS FUENTES DELICIAS SAN JOSE  
Premio AVS 2010 Premio ENDESA 2010

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

# RESULTADOS: ESFUERZO INVERSOR EN € / HAB / AÑO

CIUDAD	PRESUPUESTOS RH 2008-2010	€ / HABITANTE
MADRID	14.724.595 €	4,522
BARCELONA	14.166.666 €	8,736
VALENCIA	500.000 €	0,614
SEVILLA	0 €	-
ZARAGOZA	11.730.756 €	17,396
BILBAO	3.633.333 €	10,238



PICARRAL



LAS FUENTES  
Premio AVS 2010



DELICIAS  
Premio ENDESA 2010

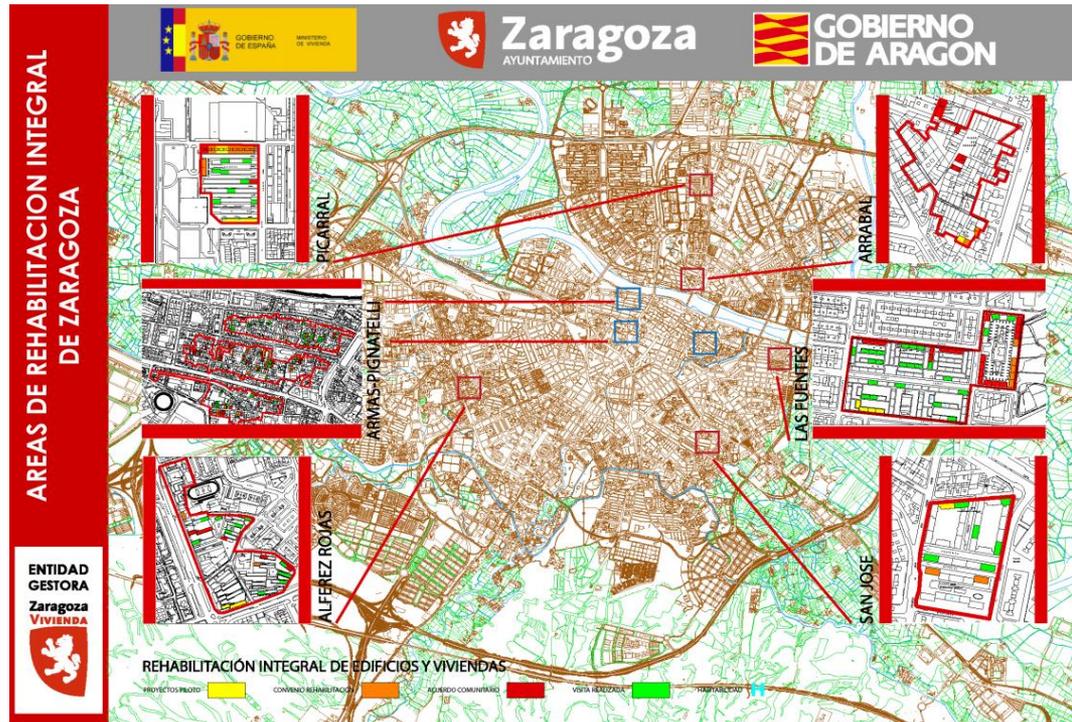


SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

# RESULTADOS: EFECTOS OBTENIDOS

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



PICARRAL



LAS FUENTES  
Premio AVS 2010

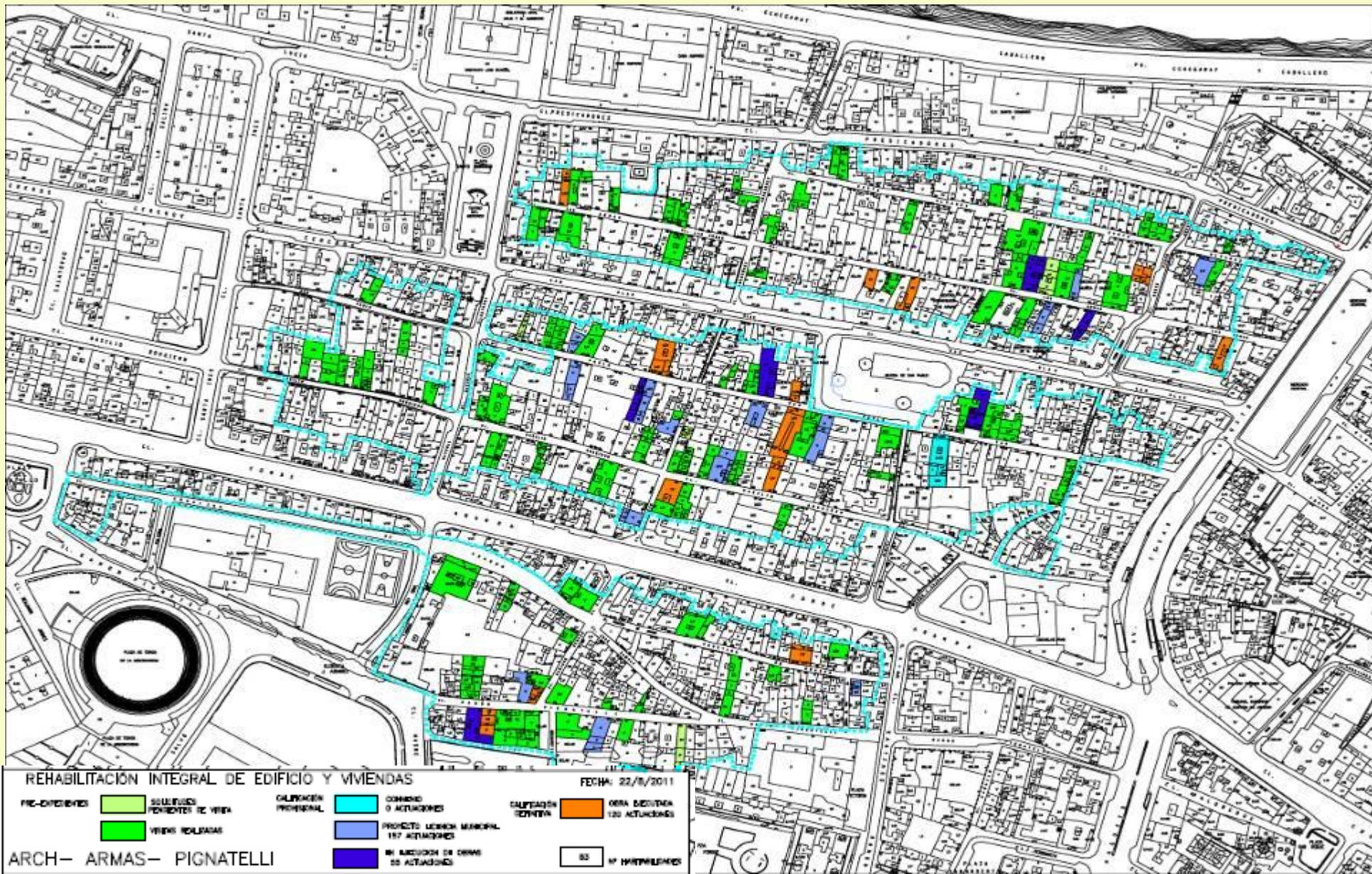


DELICIAS  
Premio ENDESA 2010



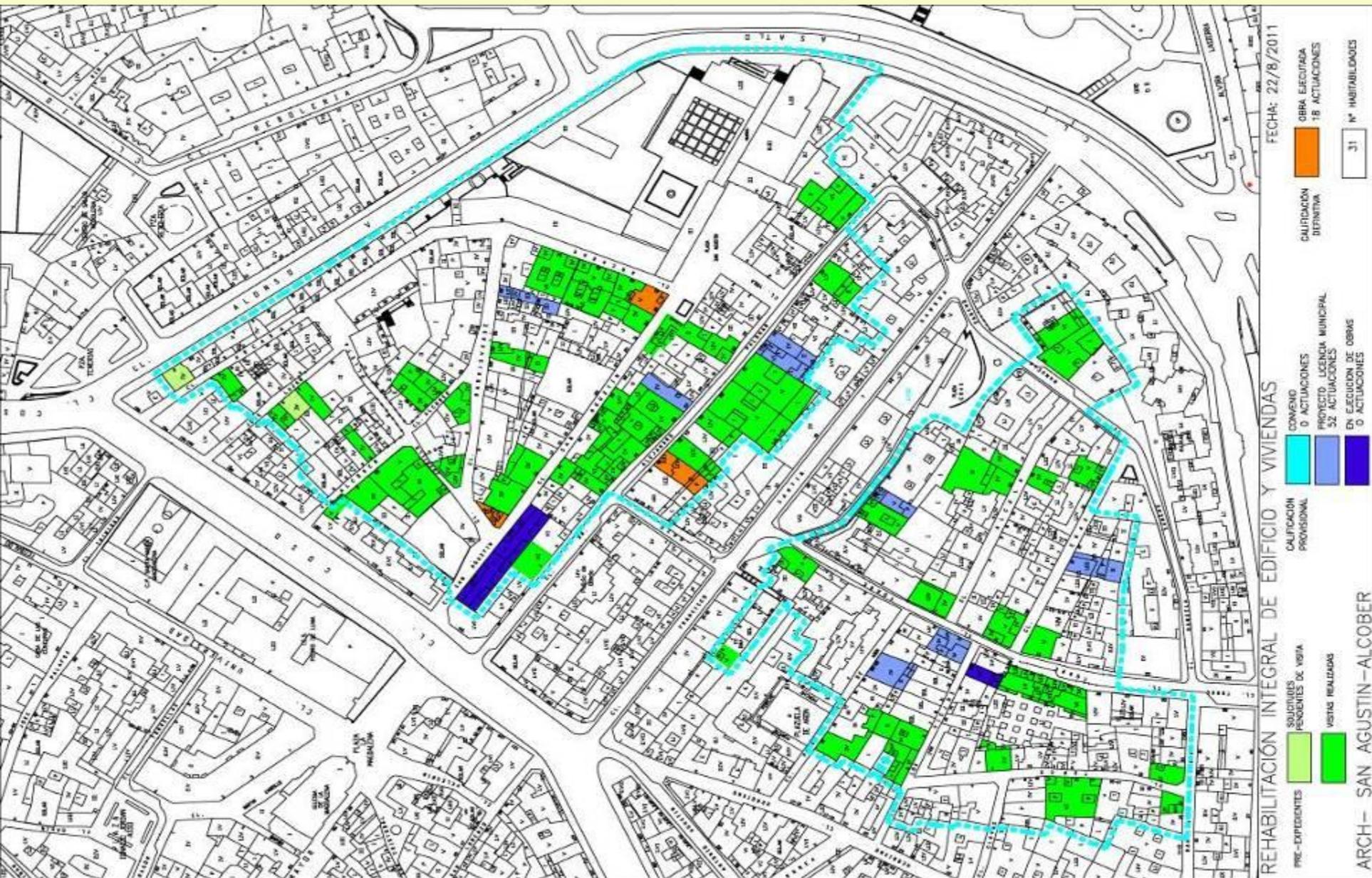
SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION





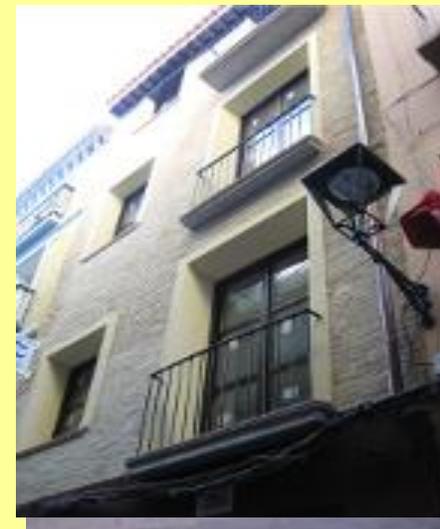
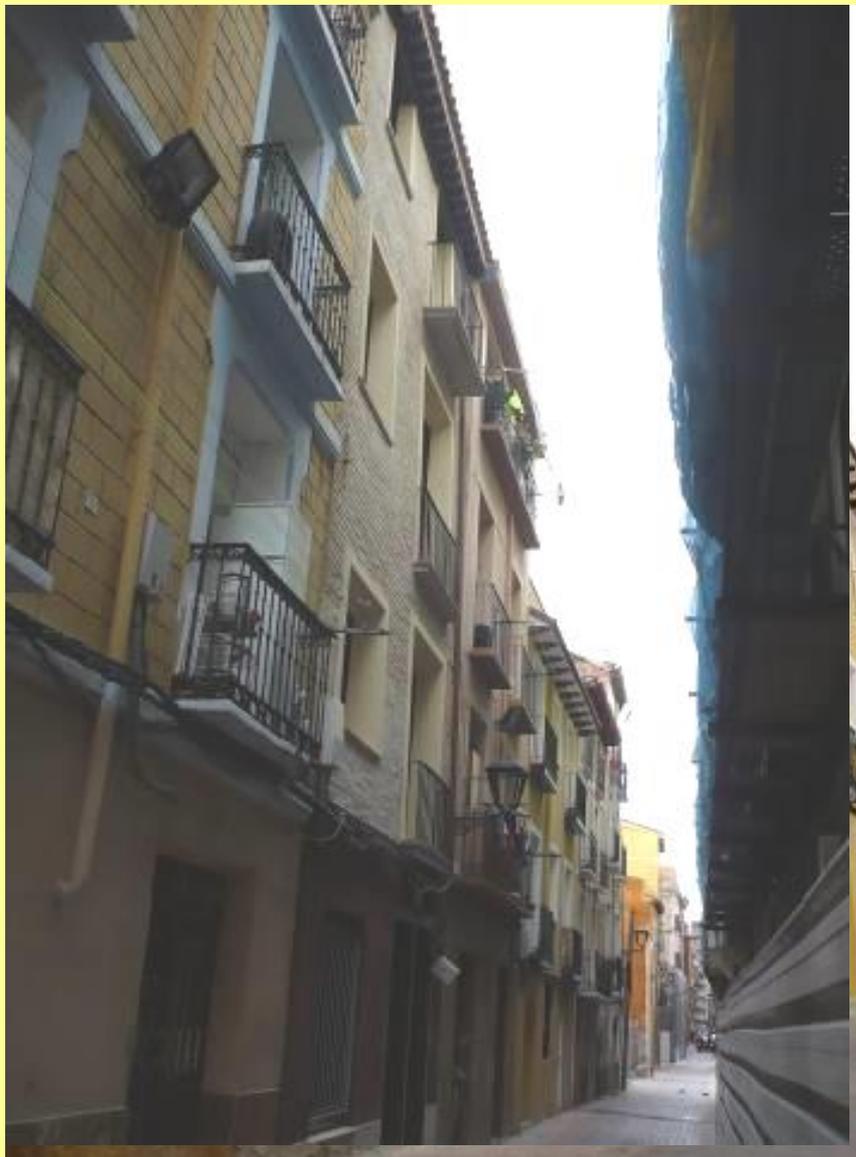
# A.R.C.H. SAN AGUSTÍN - ALCOBER











ARMAS 67

**AREA DE REHABILITACION DE CENTRO HISTORICO (ARCH) ARMAS-PIGNATELLI**



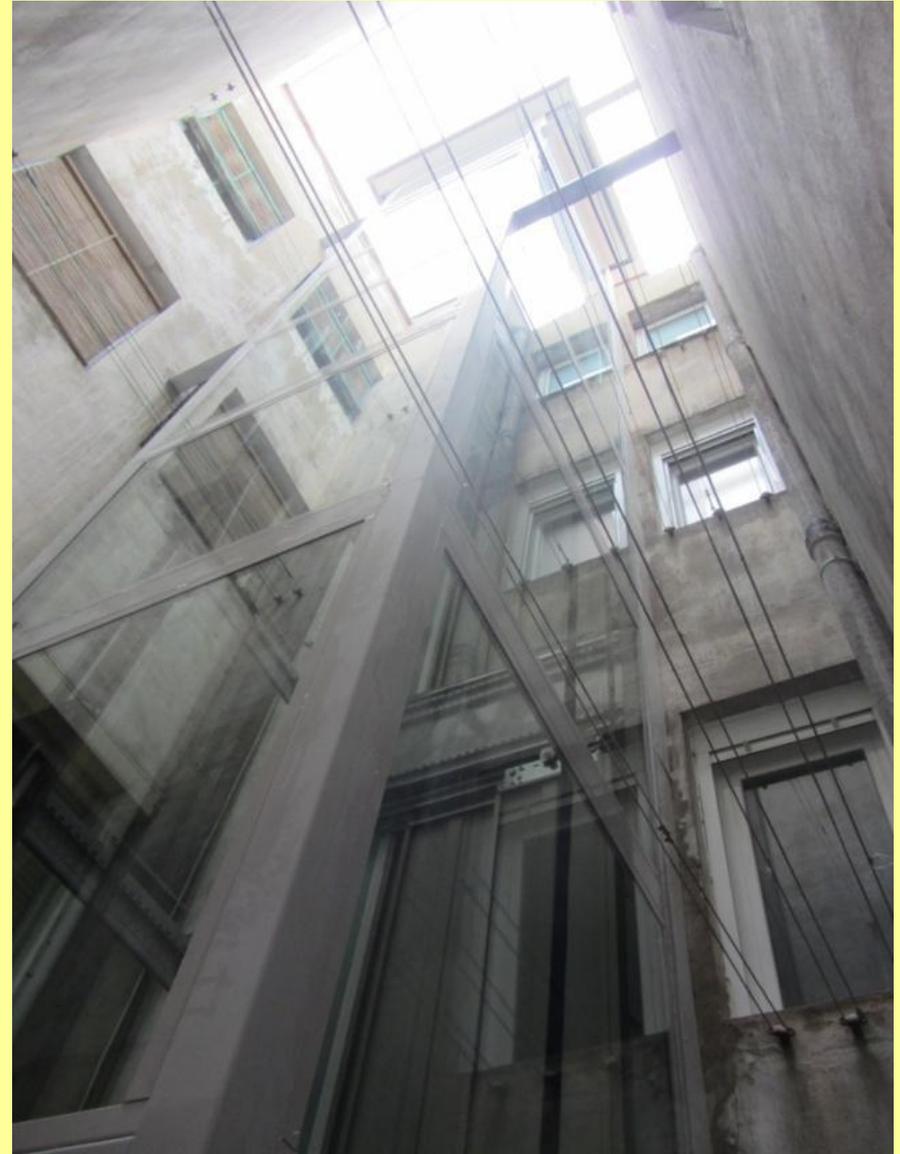
**ARMAS 77**





Arquitectos: José Luis Royo y Esteban Narvaiza

Empresa : OBEARAGON (marzo 2015)





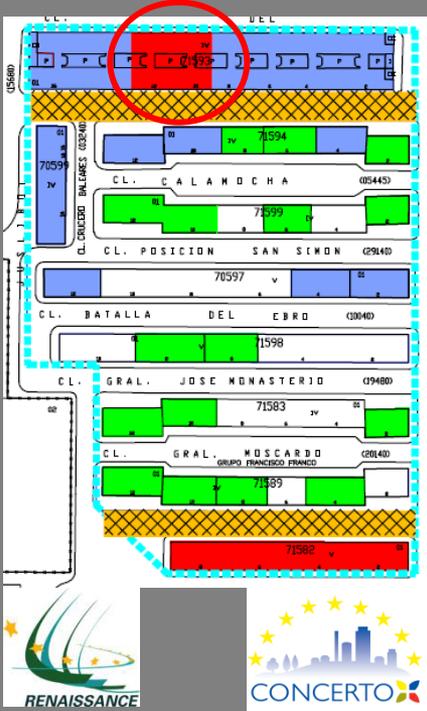
1969



2017



# SITUACION POSTERIOR A LA REHABILITACION



**CONJUNTO DE PICARRAL**  
**478 viviendas**

**ESTADO DE GESTION**  
**Mayo 2012**

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



15-12-2011



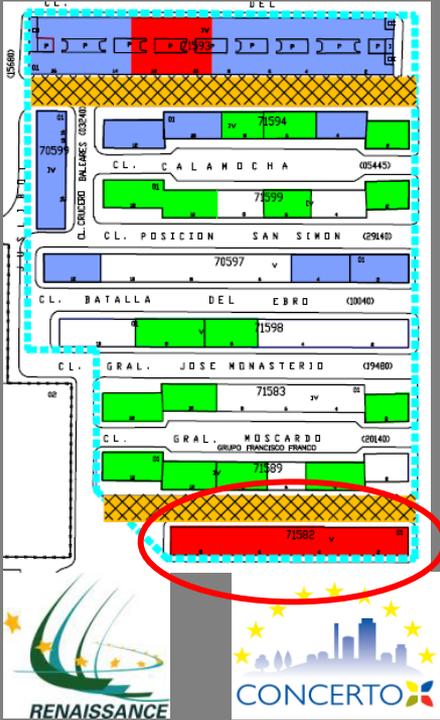
21-09-2016



15-12-2011



21-09-2016



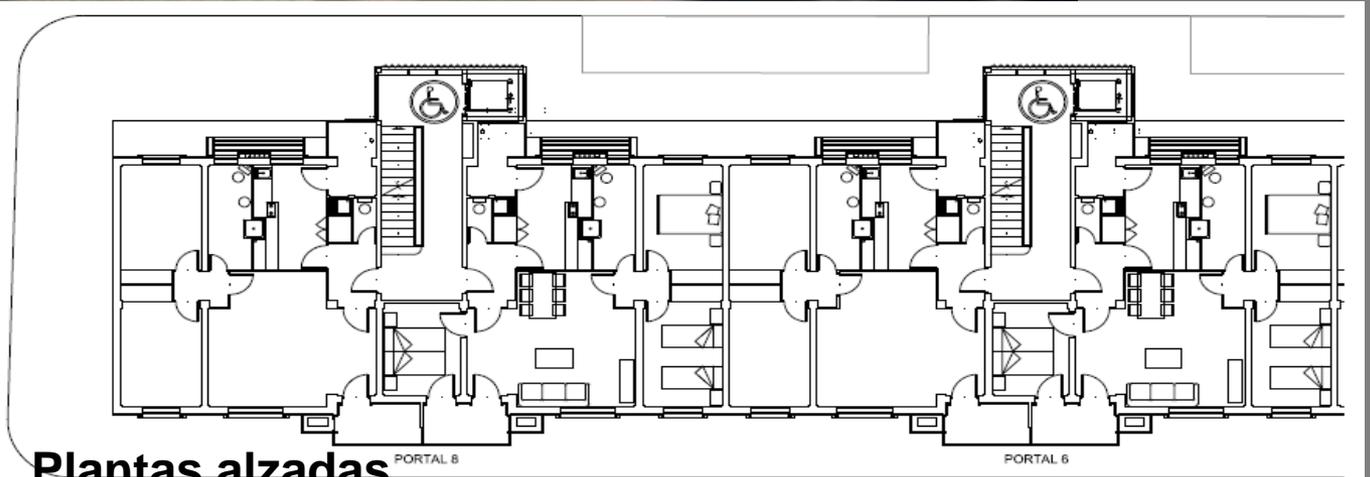
Olano y Mendo  
Arquitectos.

Constructora:  
IBERDIST  
FACHADAS

José Beltrán  
1953

**CONJUNTO DE  
PICARRAL**  
478 viviendas

**ESTADO DE  
GESTION**  
Diciembre 2011







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



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

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

AR



Premio  
ENDESA  
2010

Arquitectos: Alejandro Allanesui y Fausto García Marco (1960)

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

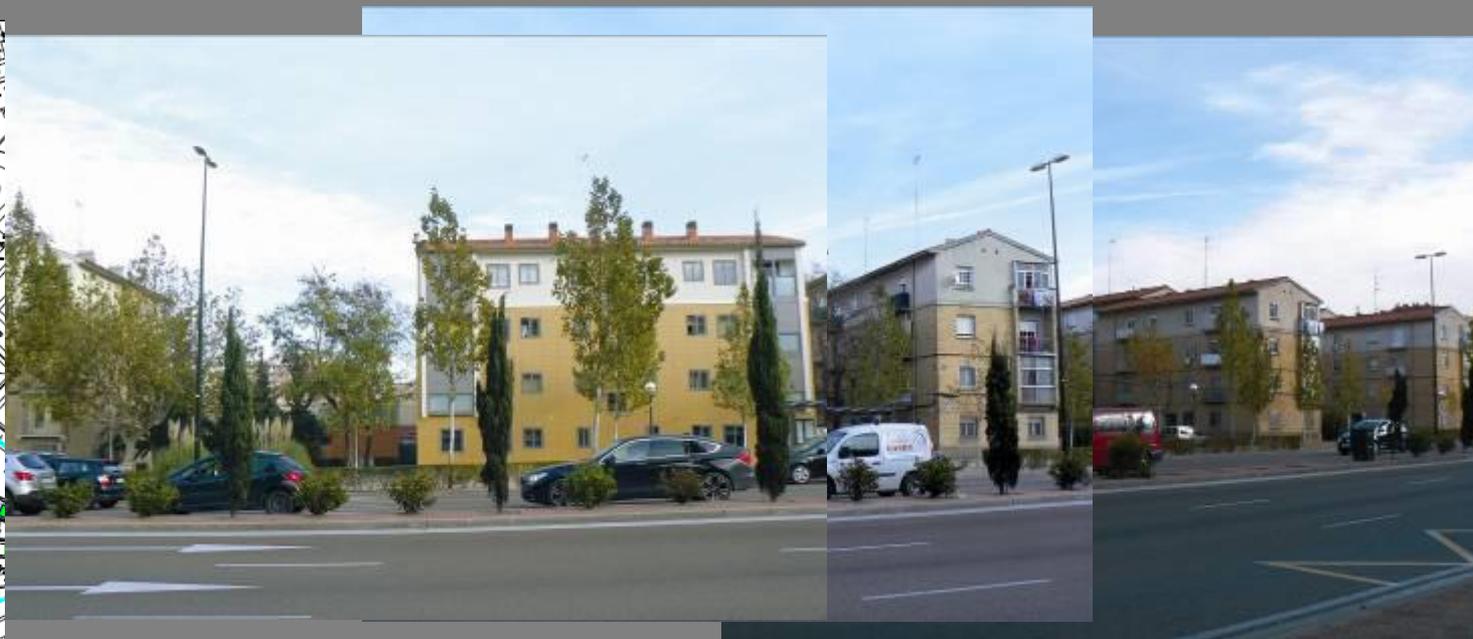
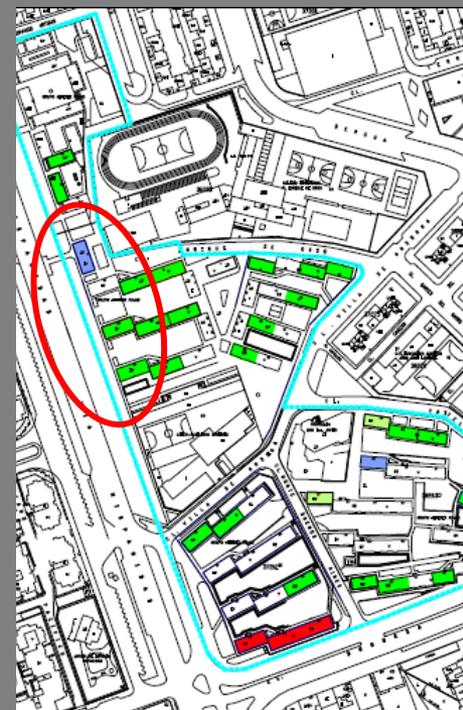
AR



Premio

ENDESA  
2010

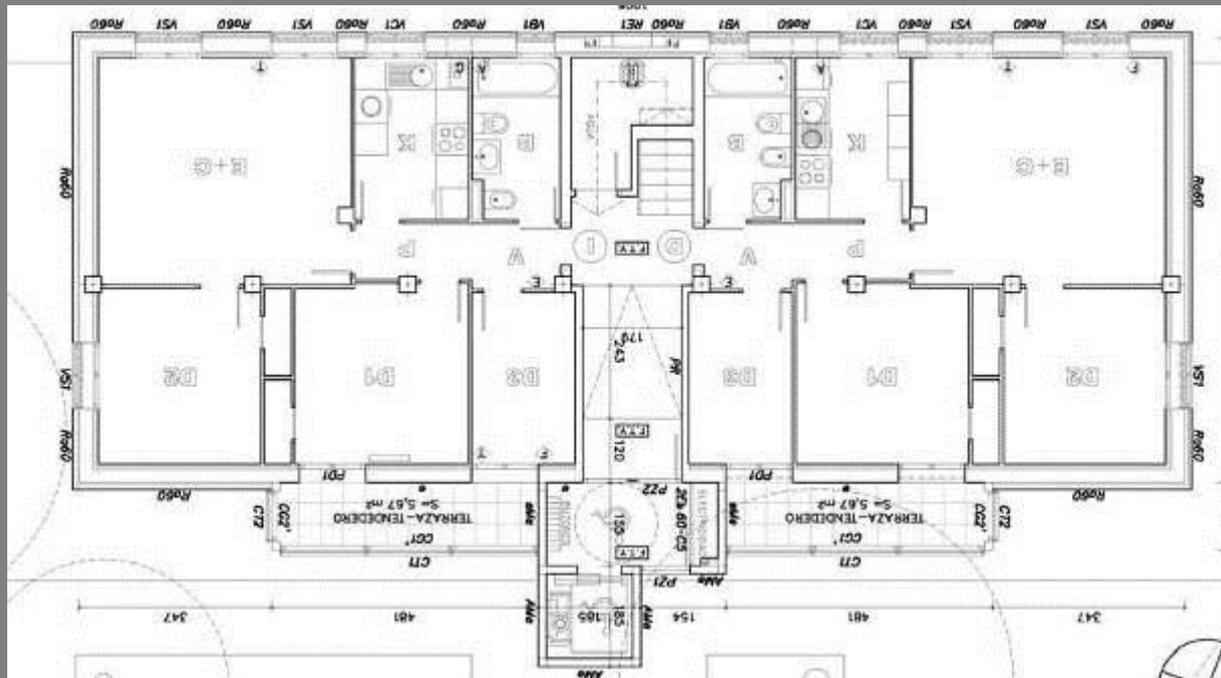
Arquitectos Alejandro Allarregui y Fausto García Marco (1960)



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

**ESTADO DE  
GESTION**  
Diciembre 2011

ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández



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

ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández

CONJUNTO GRUPO GIRÓN. FASE II c/Amistad 1BºLas Fuentes

GR II



REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIO Y VIVIENDAS

FECHA: 13/12/2010

42 Nº HABITABIDADES

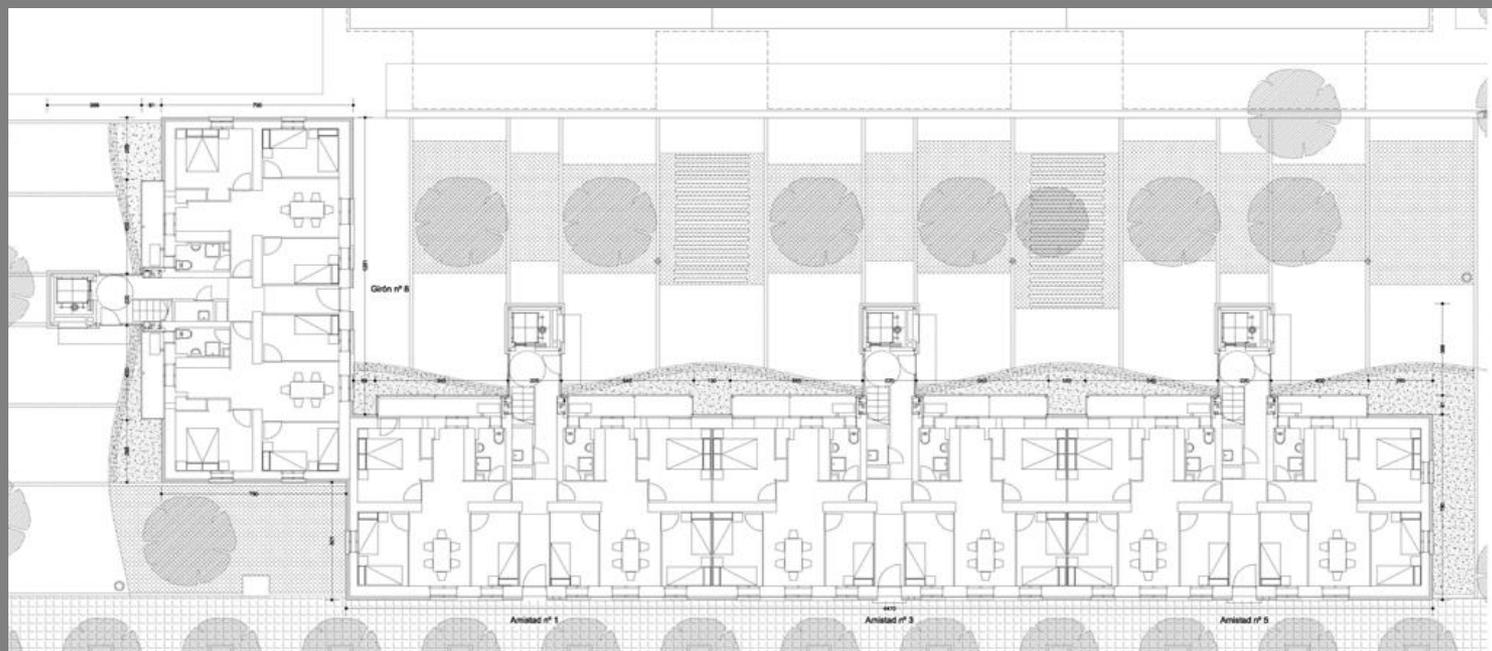
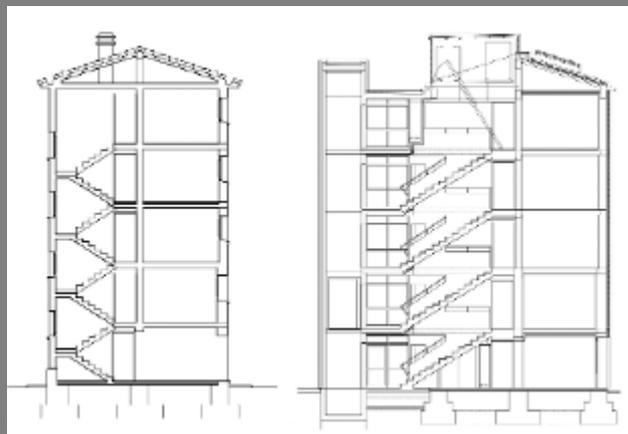
PRE-EXPEDIENTES  
SOLICITUDES  
VISITAS REALIZADAS

CALIFICACIÓN PROVISIONAL  
CONVENIO 42 ACTUACIONES  
PROYECTO LICENCIA MUNICIPAL 148 ACTUACIONES  
EN EJECUCIÓN DE OBRAS O ACTUACIONES

CALIFICACIÓN DEFINITIVA  
PROYECTO PILOTO 40 ACTUACIONES  
OBRA EJECUTADA O ACTUACIONES

CONJUNTO GRUPO GIRÓN. FASE II 40 VIVIEDAS C/Amistad BºLas Fuentes

GR II



Arquitecto: Gerardo Molpeceres

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



**PREMIO AVS  
2010**

**EN LA  
CATEGORIA DE  
REHABILITACION**

**Arquitecto: Gerardo Molpeceres**

**Empresa: Moises García Hnos.**

**CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), 10,13,15, 17**

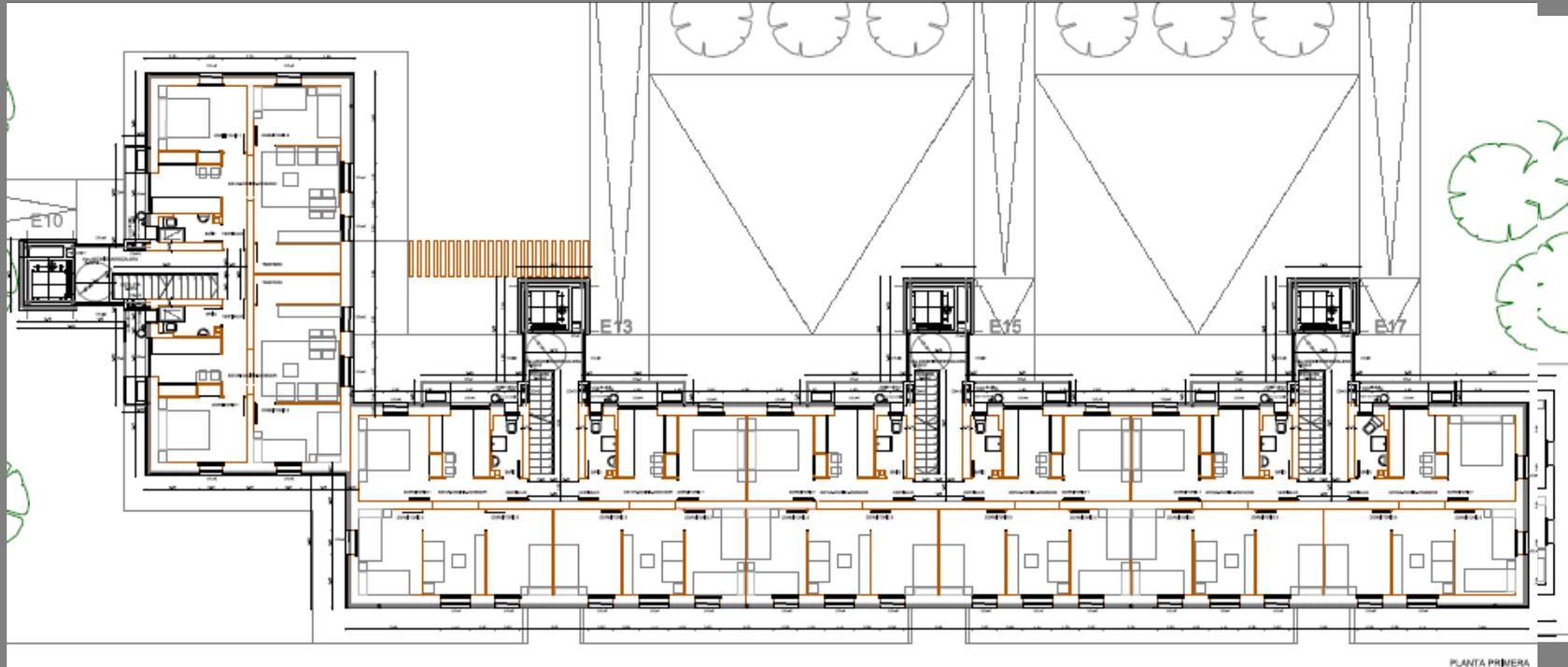
**EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)**



**Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo**

CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), 10,13,15, 17

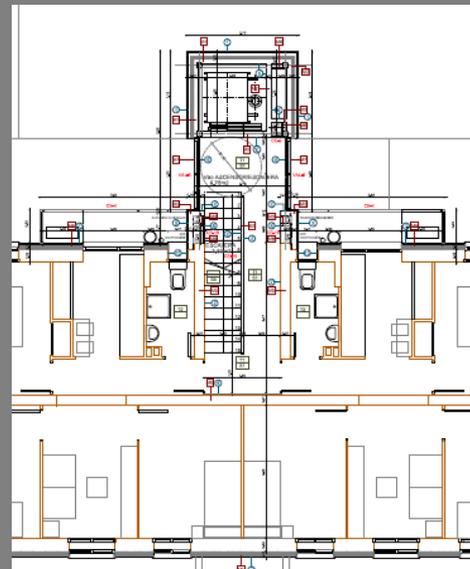
EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)



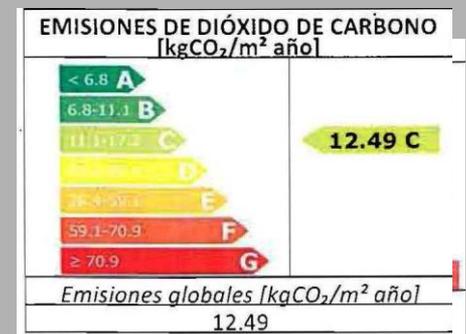
Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo

CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), 10,13,15, 17

EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)



Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo



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



Arquitectos: Manuel Castillo y Elena vallino

Empresa: OBEARAGON