

+ 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
Erreteria, 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 Cº 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 privadas** alcanzando a un total de **41.678 beneficiarios en toda la ciudad**, de las que unas **6.800**, corresponden al **Casco Antiguo (un 34 % del total)**



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



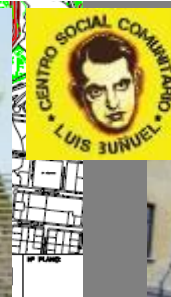
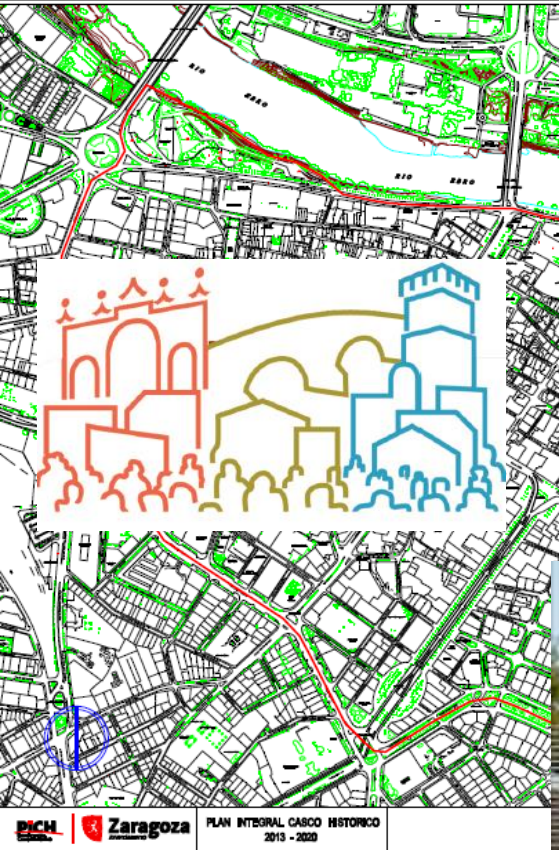
EN EL MARCO DE OTRAS INICIATIVAS MUNICIPALES MAS O MENOS INTEGRADAS (PICH)

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, C⁰ H⁰) y las condiciones socioeconómicas.
- Obras**: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que se hacían sobre elementos comunes y en áreas concretas (ARI, C⁰H⁰)



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

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

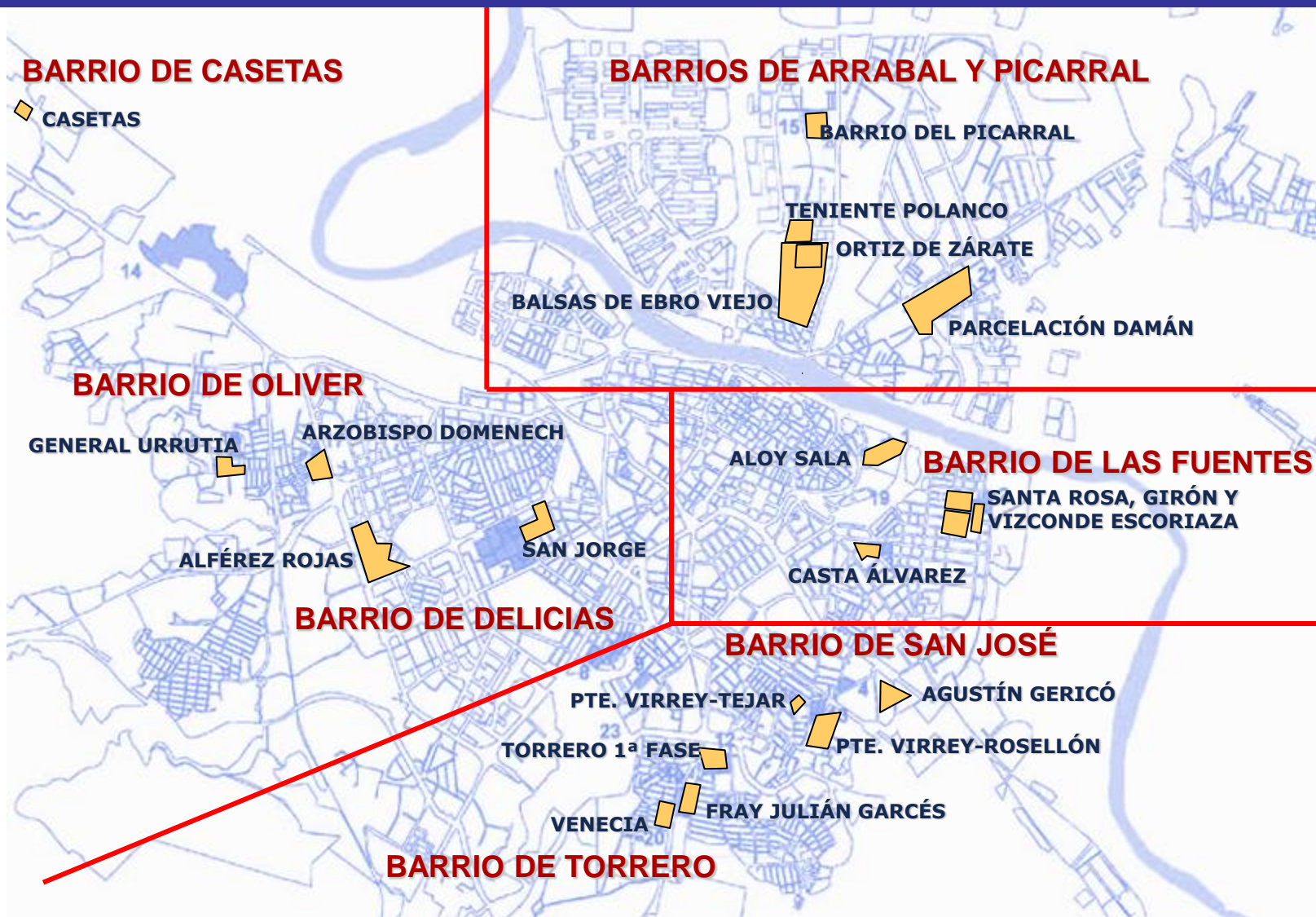
Formulación de
propuestas a los
propietarios y a las
tres administraciones

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^(*)%-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

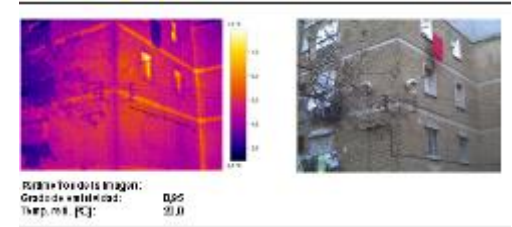
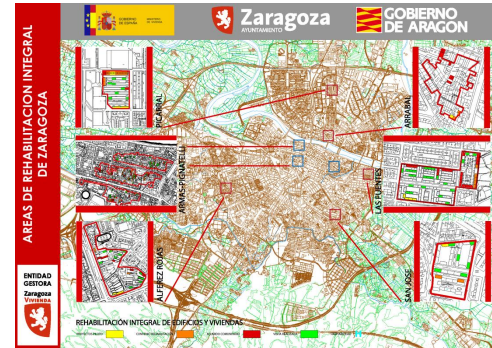
TERCER PERIODO: 2010 a 2013

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

-Ayudas: en función de emplazamiento (zonas ARI, Cº Hº, 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

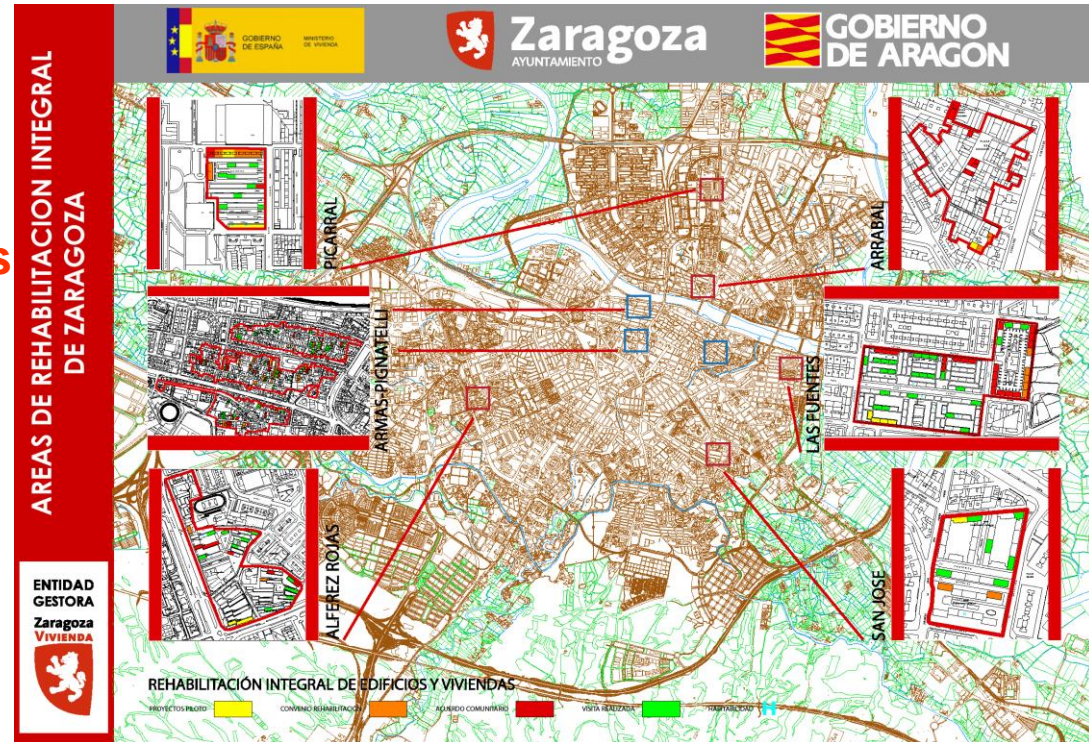


EN EL MARCO DE ESTRATEGIAS PUBLICAS DE COORDINACION INTERADMINISTRATIVA EN ALGUNOS BARRIOS (Ventanilla Unica)

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
Premio AVS 2010



DELICIAS
Premio ENDESA 2010



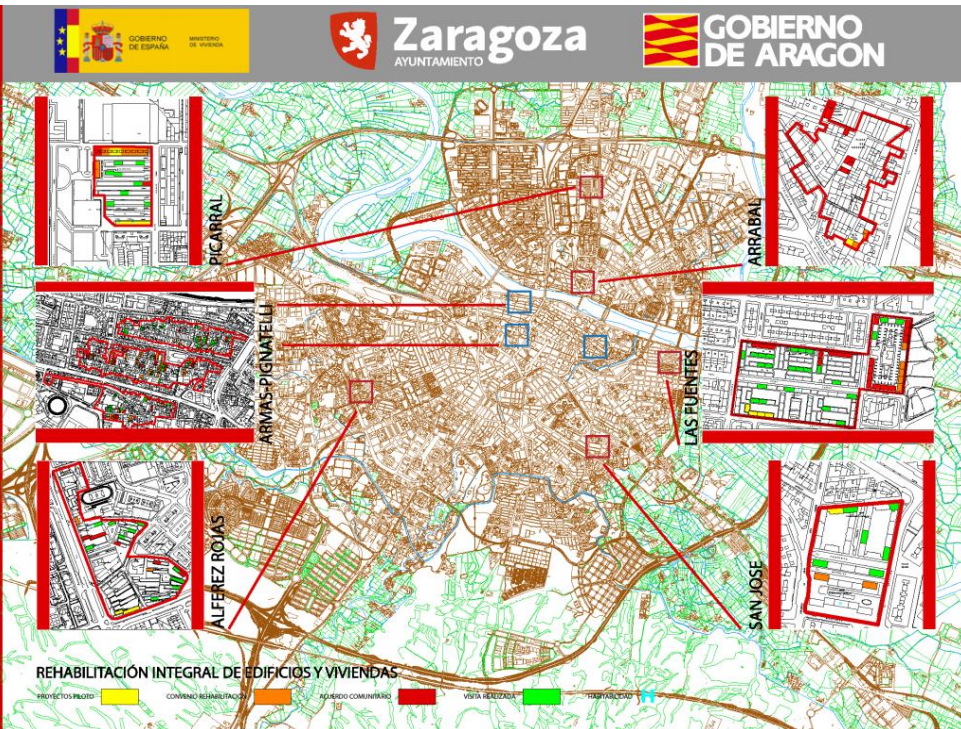
SAN JOSE

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

AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL DE ZARAGOZA



PICARRAL



LAS FUENTES
Premio AVS 2010



DELICIAS
Premio ENDESA 2010

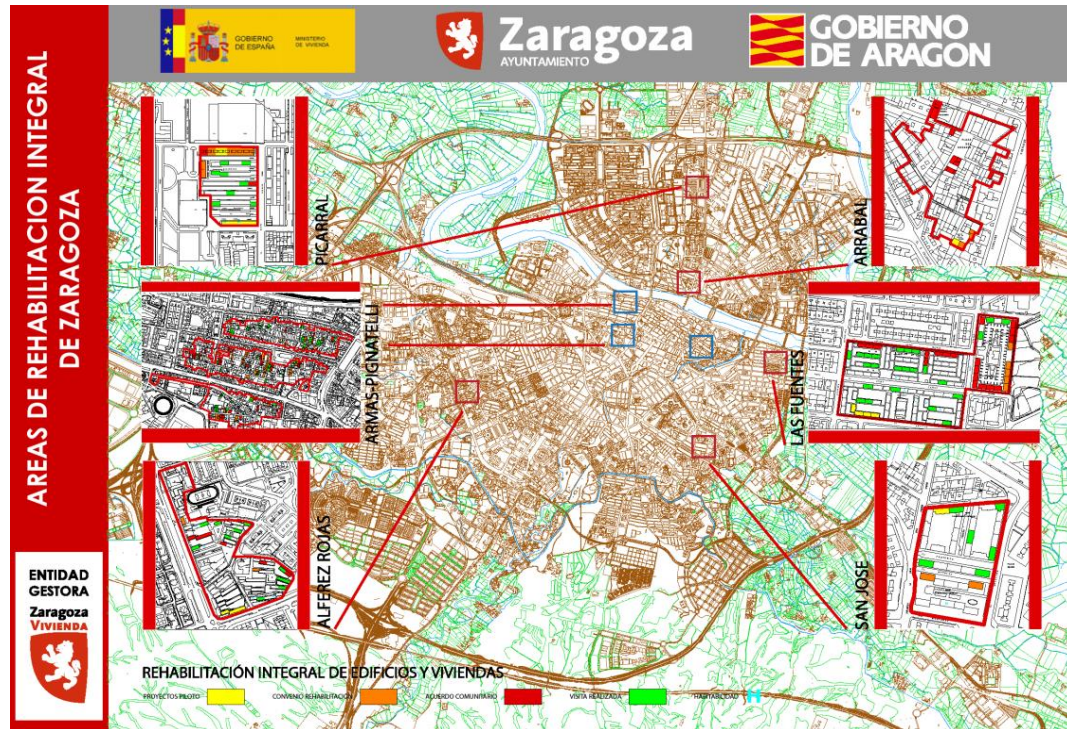


SAN JOSE

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

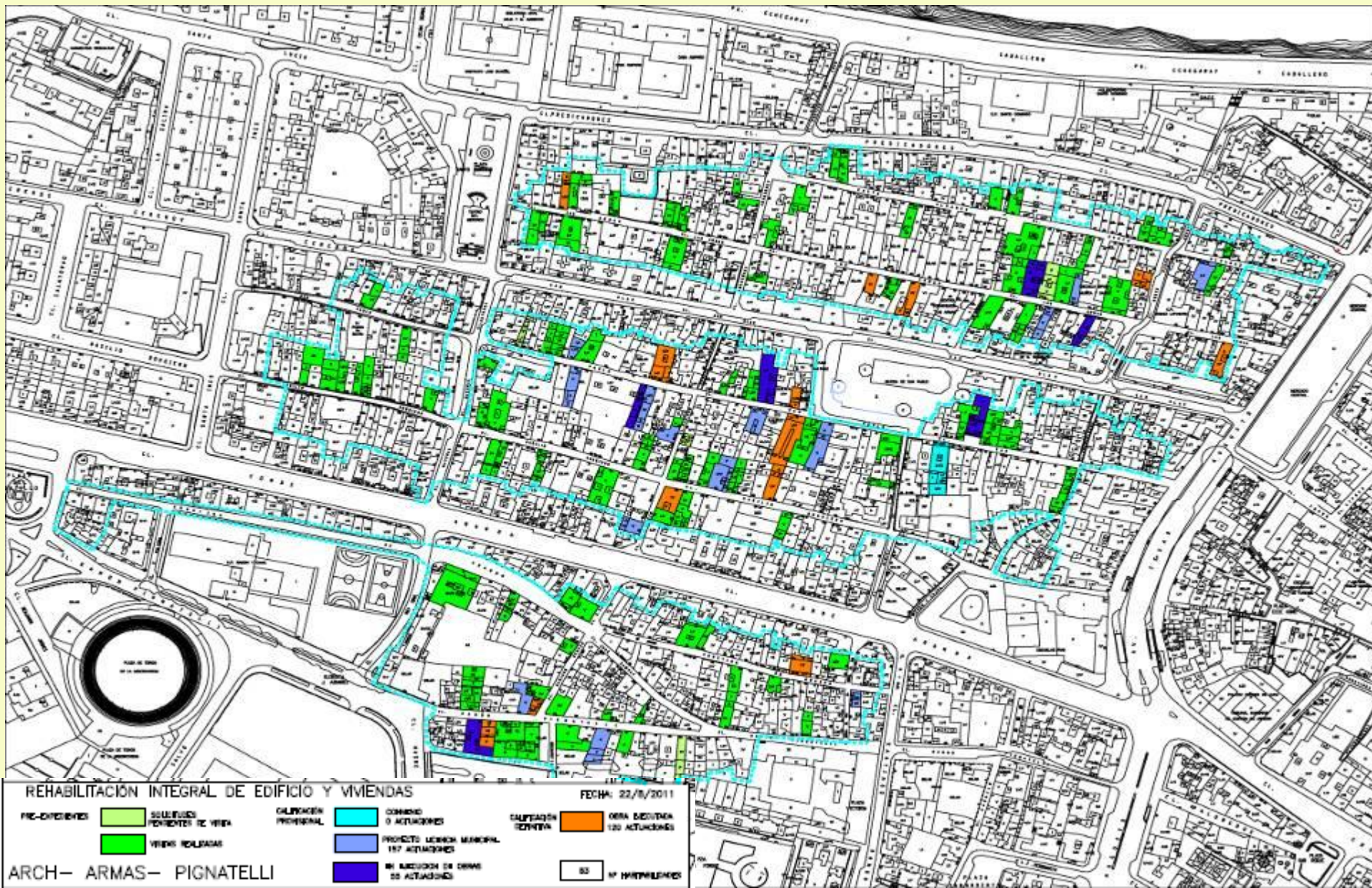


DELICIAS
Premio ENDESA 2010



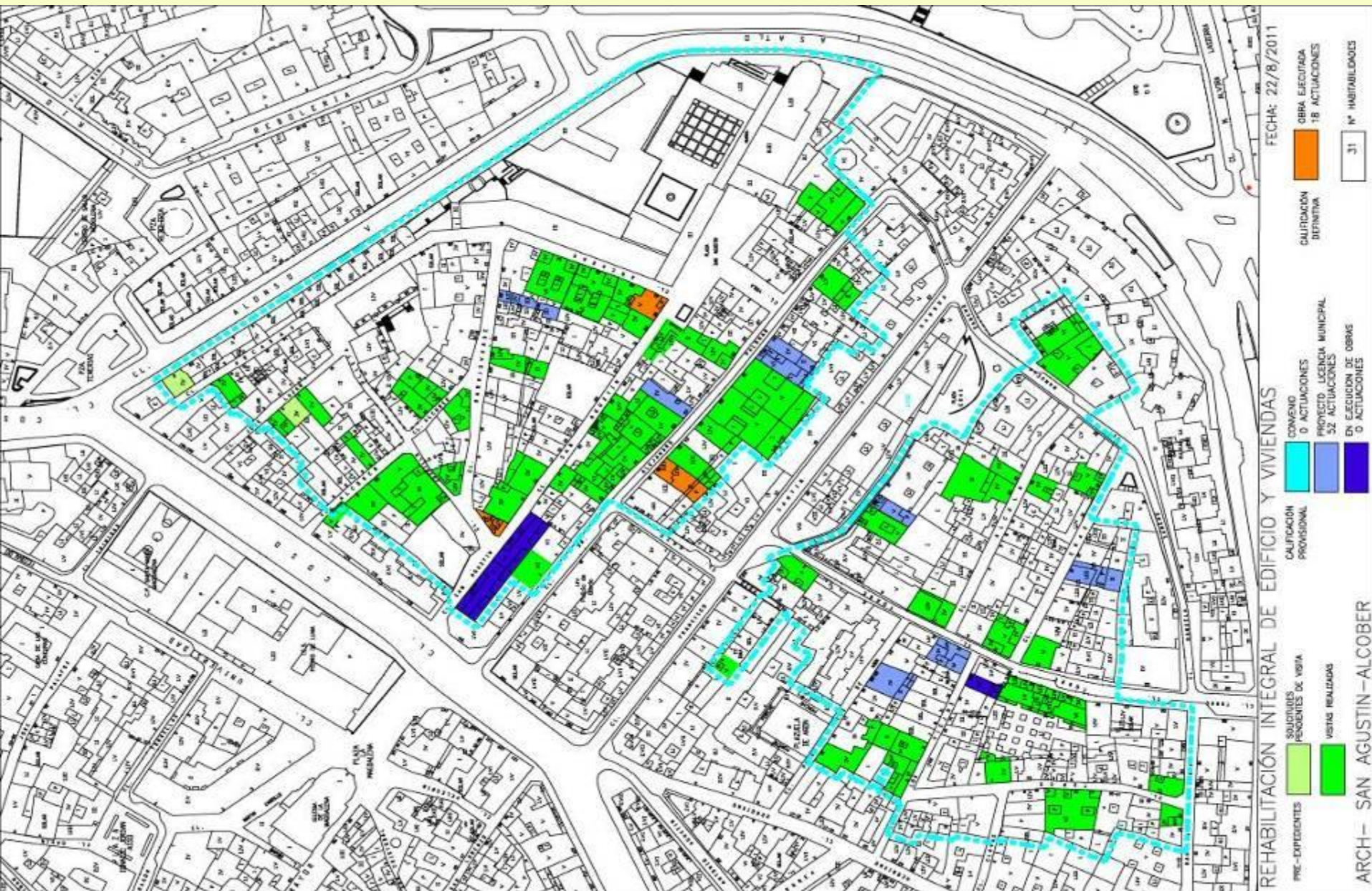
SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION





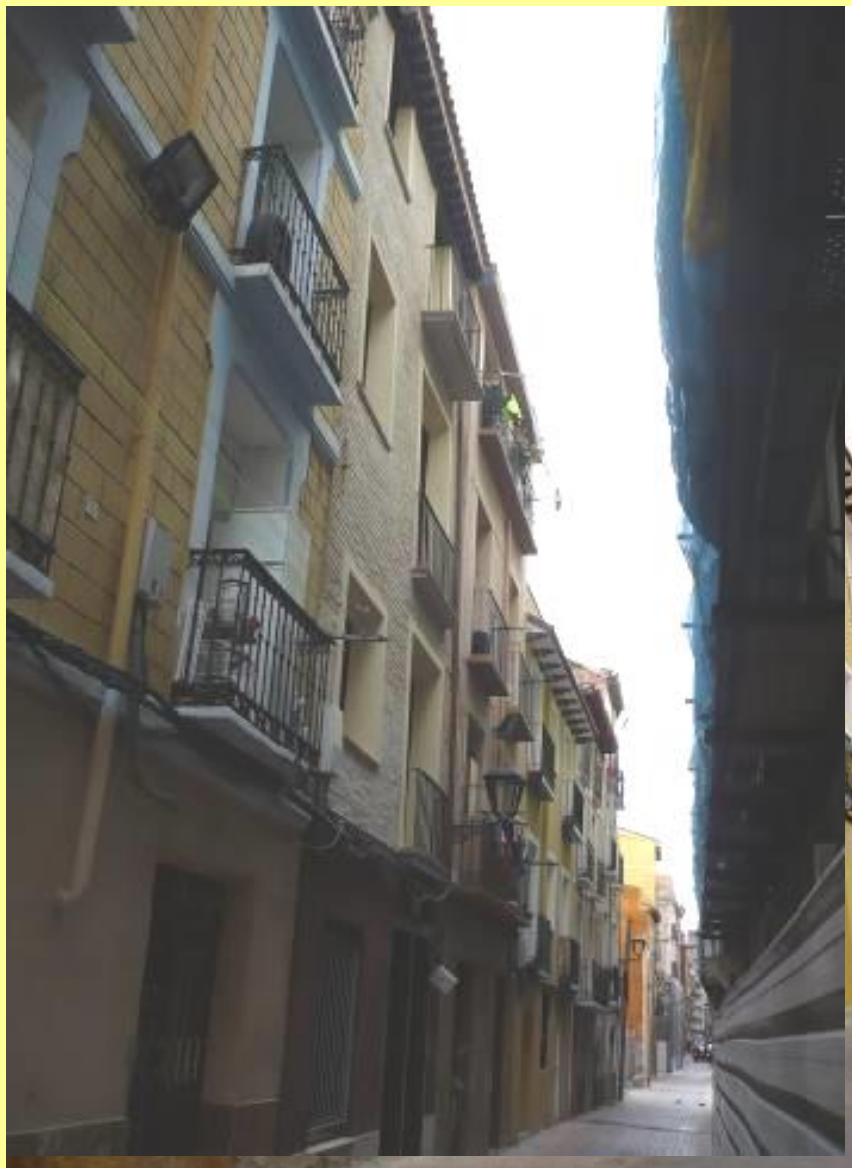
A.R.C.H. SAN AGUSTÍN - ALCOBER











ARMAS 67

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



ARMAS 77





Arquitectos: José Luis Royo y Esteban Narvaiza

Empresa : OBEARAGON (marzo 2015)





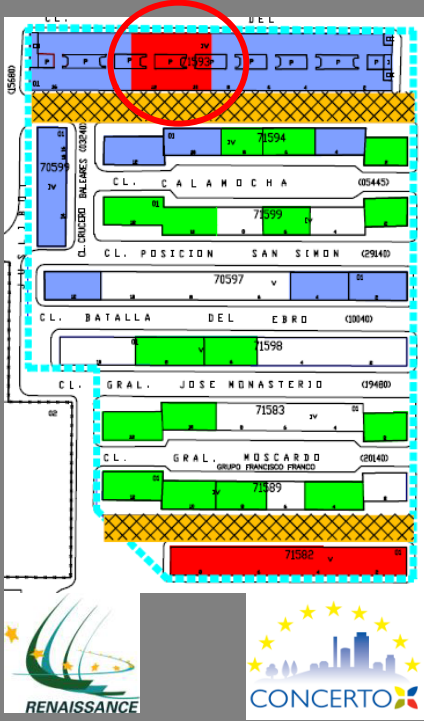
1969



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



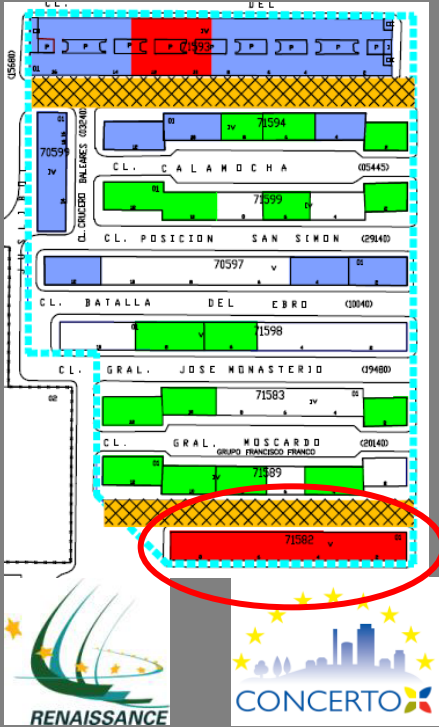
21-09-2016



15-12-2011



21-09-2016



Olano y Mendo
Arquitectos.

Constructora:
IBERDIST
FACHADAS

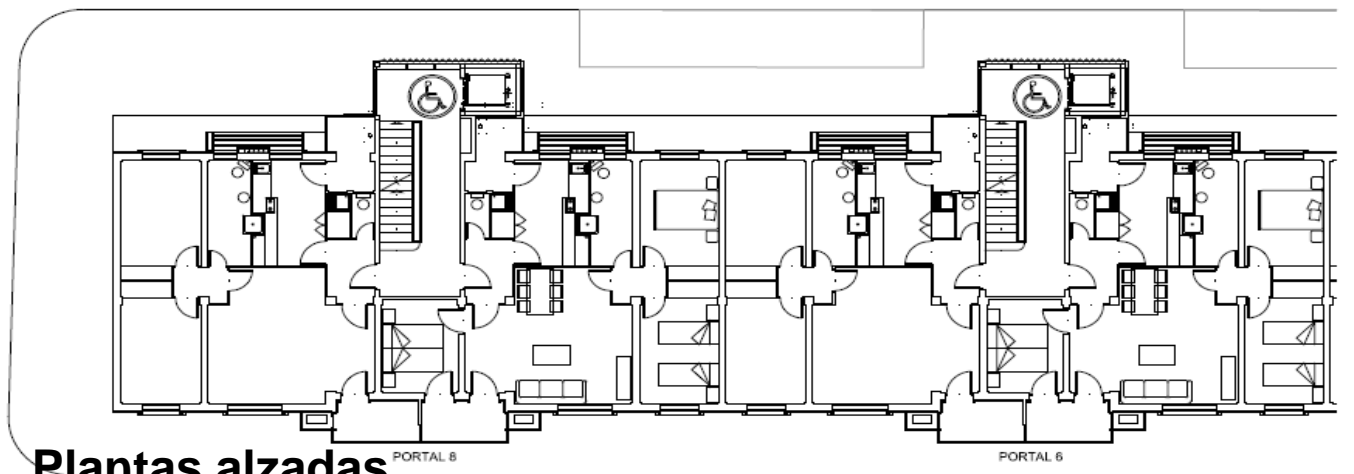
José Beltrán
1953

**CONJUNTO DE
PICARRAL**

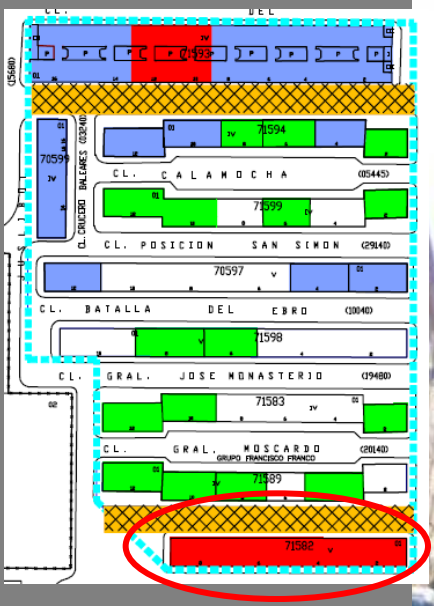
478 viviendas

**ESTADO DE
GESTION**

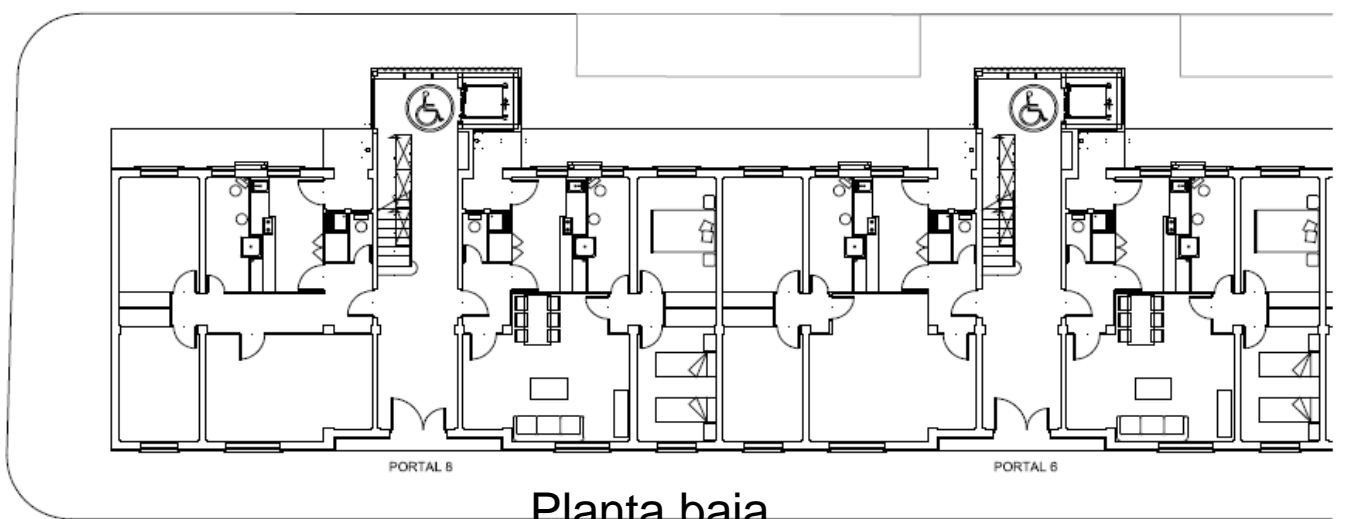
Diciembre 2011



Plantas alzadas



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

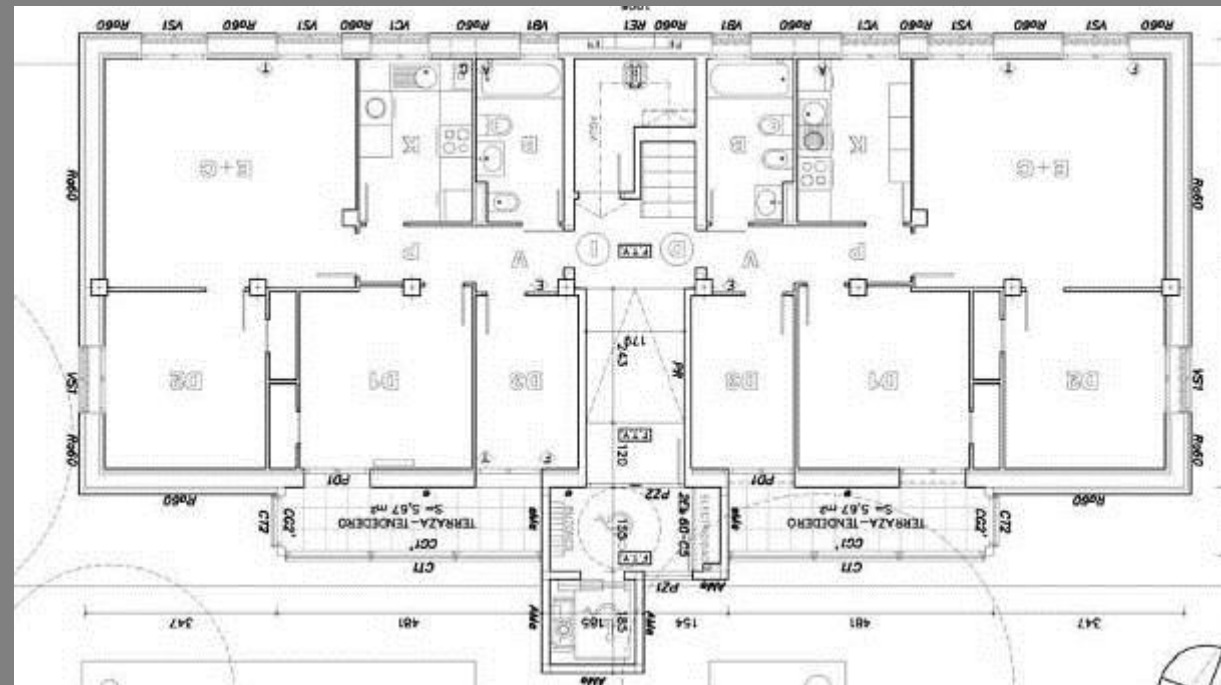
**ESTADO DE
GESTION**
Diciembre 2011





CONJUNTO DE ALFÉREZ ROJAS
Barrio de Delicias
656 viviendas

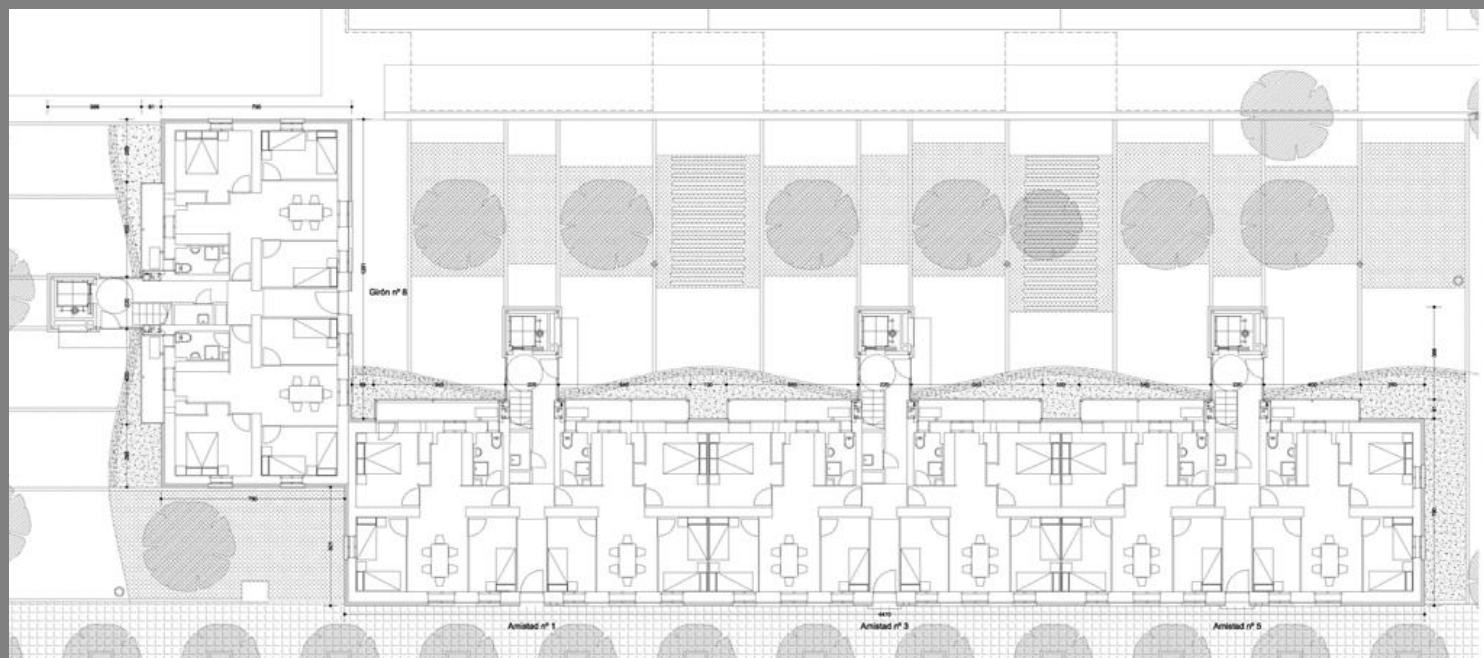
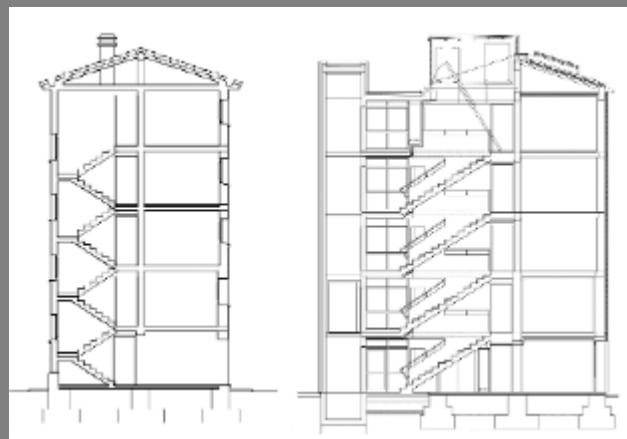
ESTADO DE GESTION
Diciembre 2011



ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández

CONJUNTO GRUPO GIRÓN. FASE II 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**

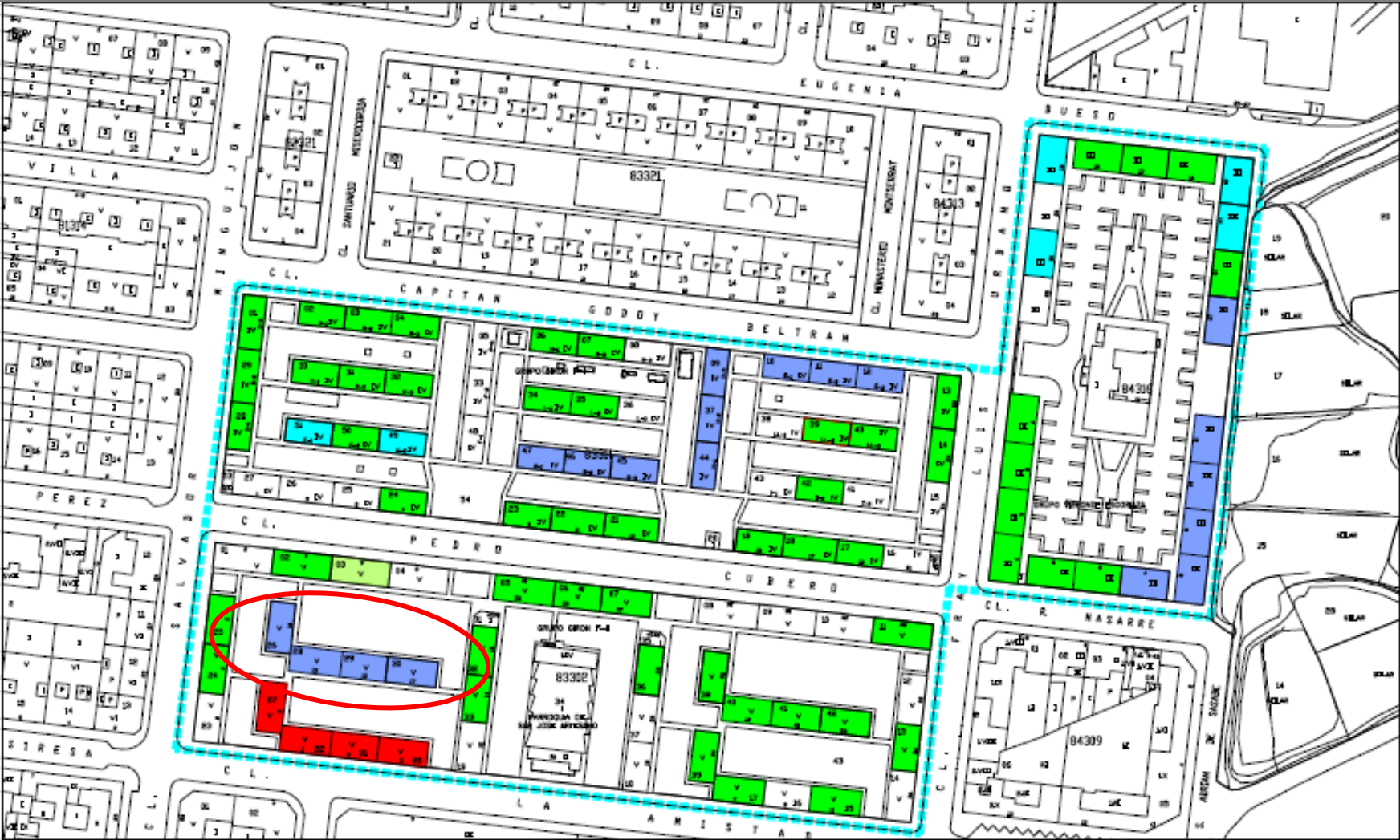
**EN LA
CATEGORIA DE
REHABILITAION**

Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Empresa: Moises García Hnos.

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

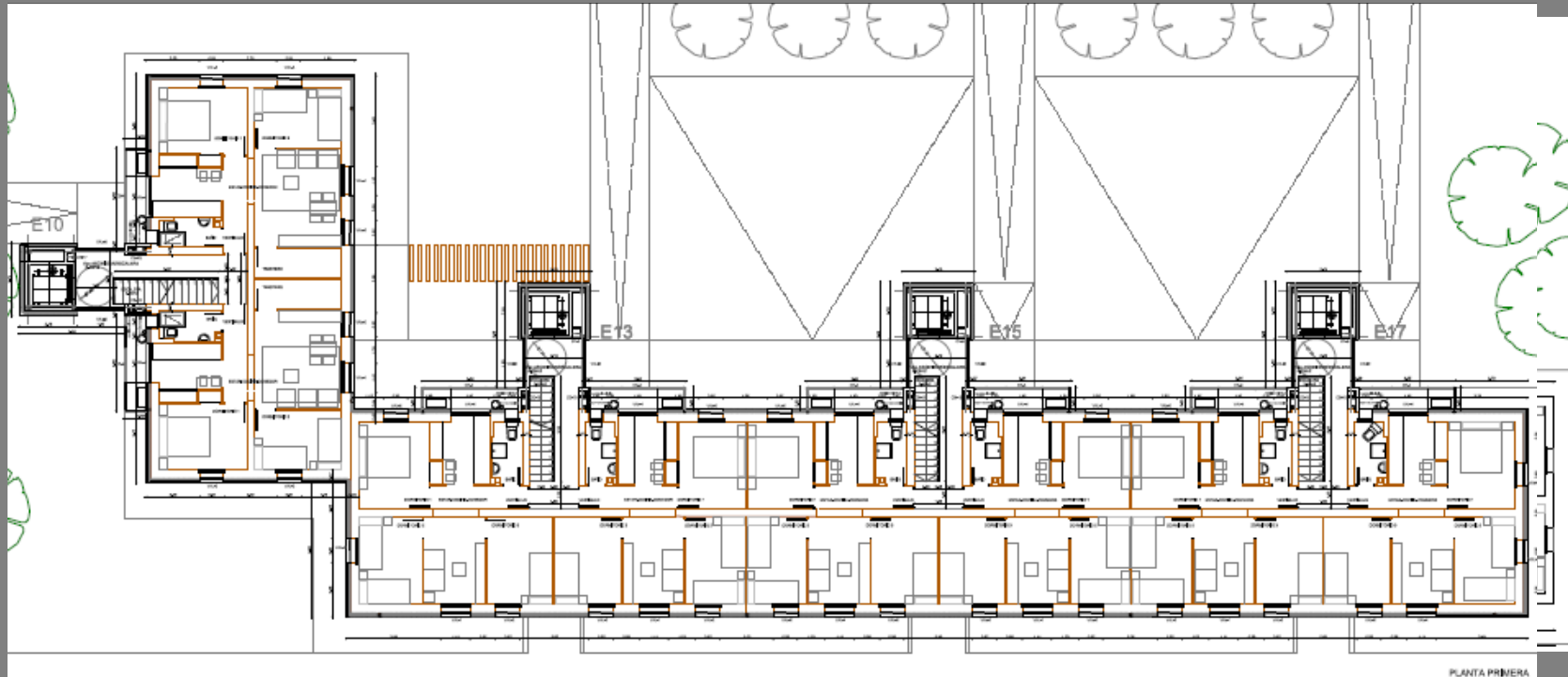
EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)



Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo

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

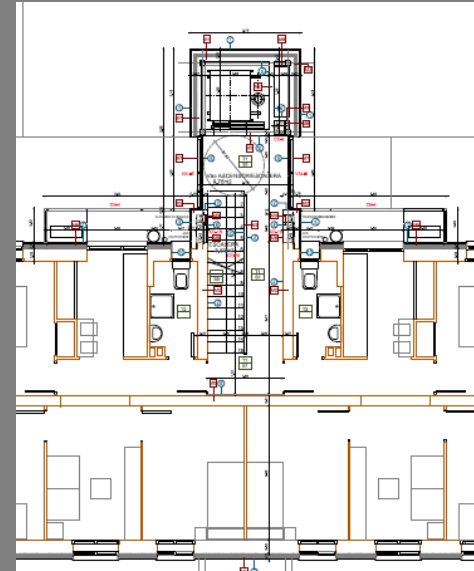
EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)



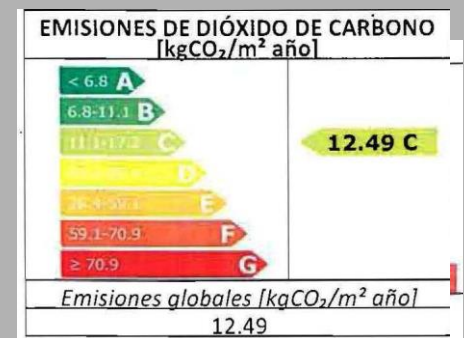
Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo

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

EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)



Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo



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

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



Arquitectos: Manuel Castillo y Elena vallino

Empresa: OBEARAGON