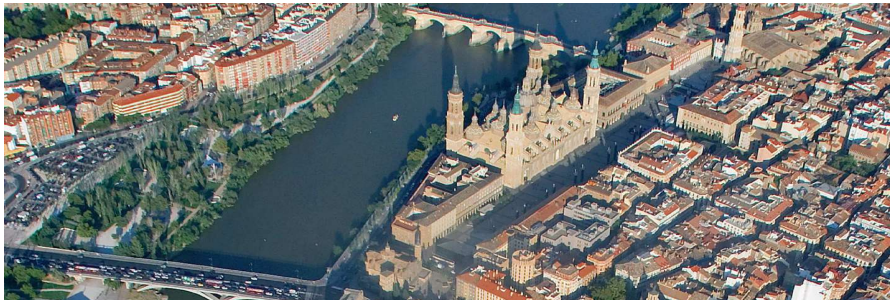
LA REHABILITACIÓN COMO MOTOR DE LA REGENERACIÓN URBANA

20 años

EMSV GETAFE — EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA



+ CON -

"La experiencia de Zaragoza (1989-2017): de la rehabilitación edificatoria a la regeneración urbana de barrios en la ciudad consolidada."

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

Zaragoza VIVIENDA

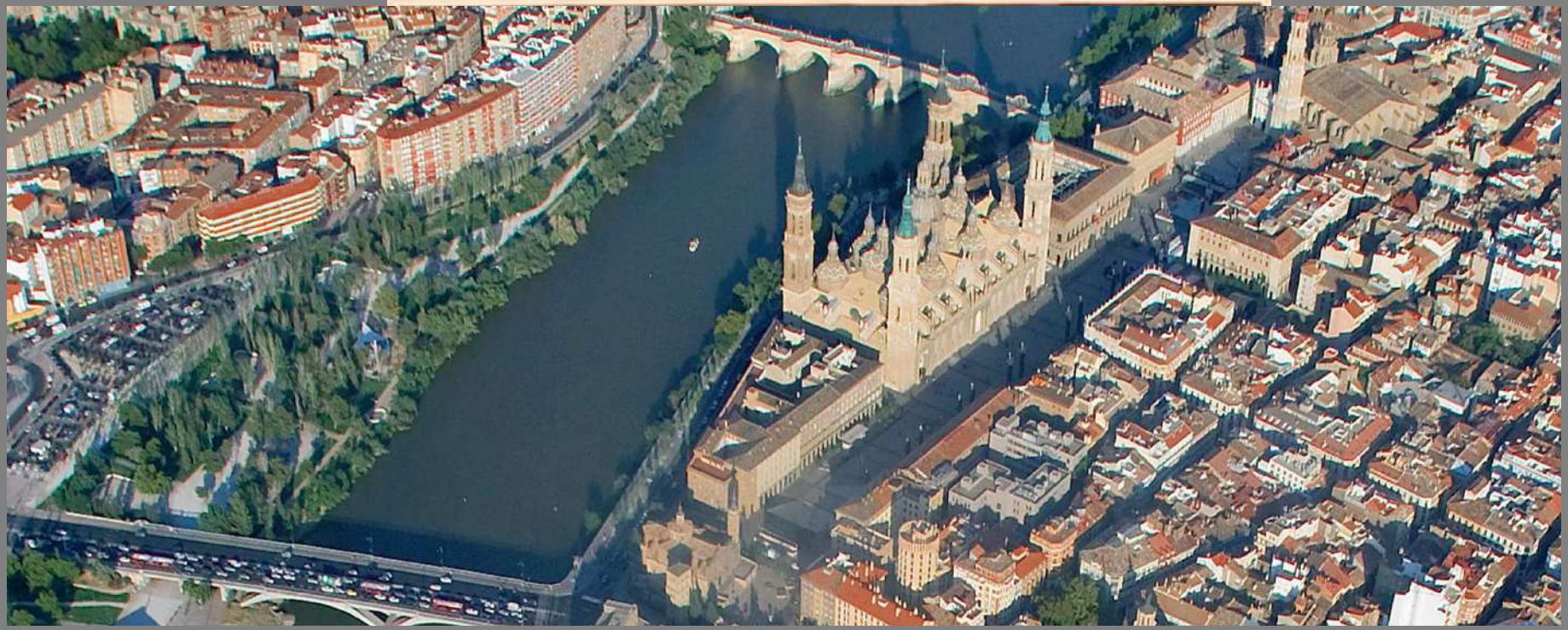
- ***En la cultura urbanística de nuestro país, vienen conviviendo desde hace 30 años, como mínimo, dos sensibilidades muy distintas……***

….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.

Zaragoza VIVIENDA

INDICE DE LOS CONTENIDOS

- **VENIMOS DE LOS CENTROS HISTORICOS…¿A DONDE VAMOS?: AL CONJUNTO DE LA CIUDAD EXISTENTE**
- **POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA**
  - Resultados (1989-2016)
  - Fundamentos del modelo de gestión seguido
  - Programas de futuro (2016-2020)
- **PLANES INTEGRALES**
  - Plan Integral del Centro Histórico (PICH)
  - Plan Integral del Barrio Oliver (PIBO)
  - Desarrollo Ley 3R (TRL 8/2015)
- **OTRAS INICIATIVAS DE REVITALIZACION URBANA**
  - Ejes Urbanos: Riberas Ebro- Corredor Oliver-Rio Huerva
  - Solares vacíos: *ESTONOESUNSOLAR*
  - Edificios y espacios sin uso: Pontoneros, Harinera, Estº Norte
  - Programa de movilización de vivienda vacía para alquiler
  - Oficinas de Revitalización de Barrios
  - Revitalización de la red de mercados de barrio
- **CONCLUSIONES, BARRERAS, PROPUESTAS**
- **COOPERACION ENTRE CIUDADES (GTR ciudades)**

Antecedentes de la Rehabilitación Urbana en España

- **Crisis Definitiva del Crecimiento Indefinido**

- **La Rehabilitación Urbana como resultado de un proceso evolutivo:**

  A- UN PRINCIPIO"ILUSTRADO", CULTURALISTA

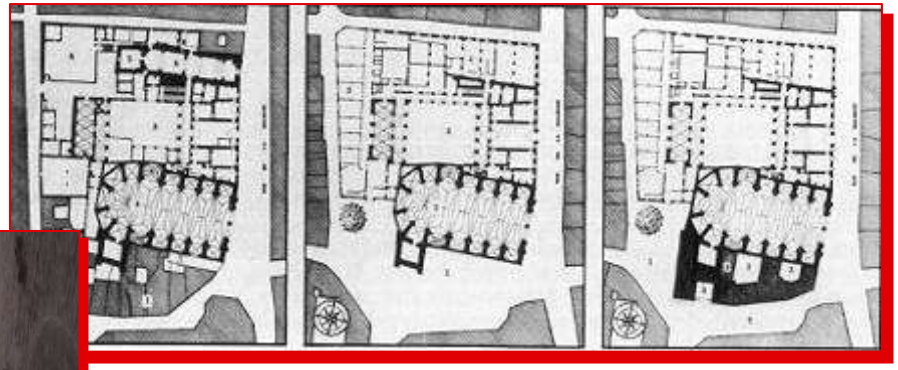
  B- ESTUDIO Y VALORACION DE LOS CENTROS HISTORICOS

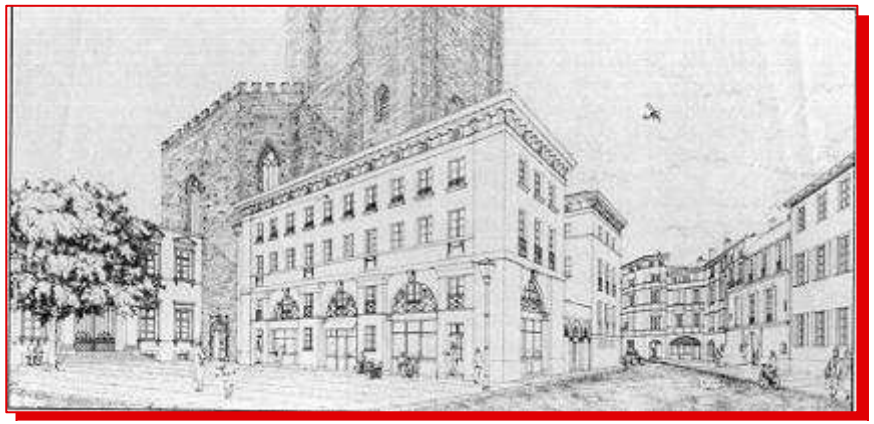
  C- TEORIA DE LA REHABILITACION UBANA COMO OPCION URBANÍSTICA

La rehabilitación como resultado de un proceso evolutivo

A- UN PRINCIPIO "ILUSTRADO",CULTURALISTA

Que pretendía la conservación de los hitos histórico-culturales edificados que posteriormente valora los ámbitos urbanos mas complejos y los Centros Históricos en su conjunto





La rehabilitación como resultado de un proceso evolutivo

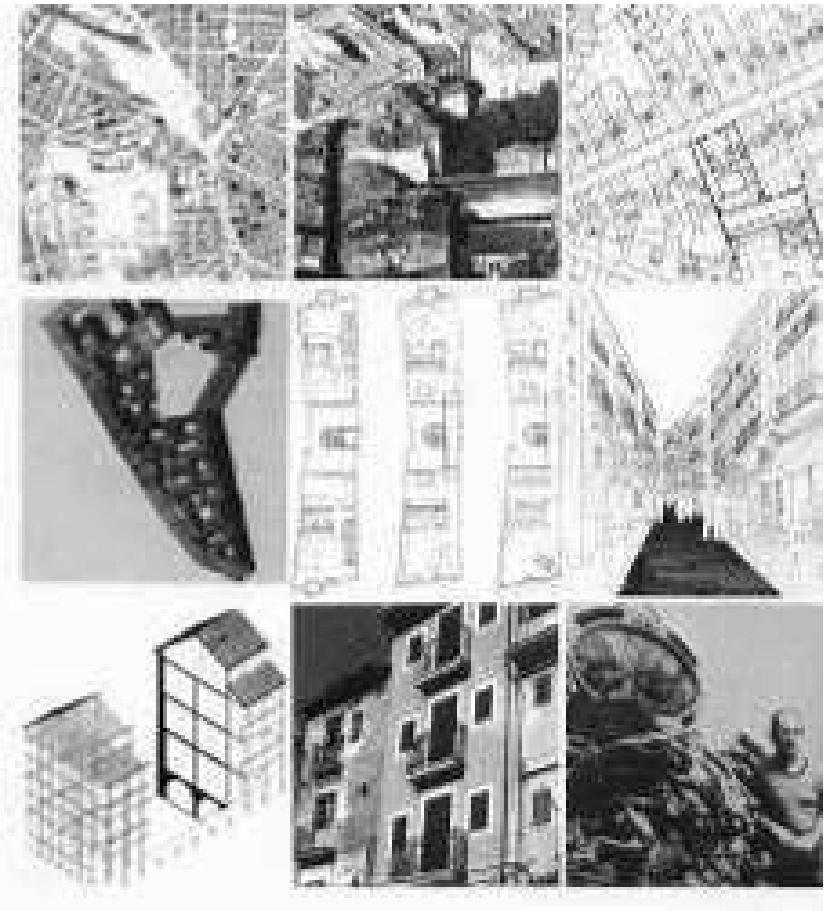
B- ESTUDIO Y VALORACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

Permitió comprobar las brutales transformaciones sufridas por la ciudad histórica, principalmente en la segunda mitad del siglo pasado, con la degradación morfológica, funcional y social que ello ha producido

⊙ La rehabilitación como resultado de un proceso evolutivo

C- TEORIA DE LA REHABILITACION UBANA COMO OPCION URBANÍSTICA

Finalmente, la evidencia de que la corrección de tales procesos no podía abordarse desde la exclusiva óptica de la recuperación física de los edificios y ambientes urbanos, se ha ido configurando una teoría de la rehabilitación urbana como verdadera opción urbanística, que tiene en toda la ciudad existente su objeto principal.



⊙ La rehabilitación como resultado de un proceso evolutivo

C- TEORIA DE LA REHABILITACION UBANA COMO OPCION URBANÍSTICA

La rehabilitación urbana sostenible e integrada comienza con el diagnostico pluridisciplinar que permite el conocimiento del barrio y que va mas allá de los edificios, las infraestructuras o los espacios públicos, para implicar a los diferentes actores y habitantes. Es sobre esta base sólida sobre la que los políticos toman las decisiones clave e impulsan la gestión urbana, los instrumentos jurídicos y los recursos económicos necesarios.

En resumen, el objetivo de la revitalización de zonas degradadas es el de situar sobre el terreno una estrategia de regeneración que permita detener el deterioro del tejido urbano y social, preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica.

⊙ Características de la evolución legislativa

- De la conservación individual de los inmuebles a la rehabilitación urbanística.

- Del deber de conservación al fomento de la rehabilitación de la vivienda

- De la intervención exclusiva en áreas de interés histórico artístico a la intervención en áreas degradadas del tejido urbano

- De la descoordinación legislativa sectorial a los intentos de una visión integral de la rehabilitación

EVOLUCION DEL MARCO NORMATIVO

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

IDAE (eficiencia energética)

POLITICAS DE VIVIENDA (desde R.D.2329/1983 hasta Plan Vivienda y Rehabilitación (20013-16)

LEY DEL SUELO (1976-2015)

LEGISLACIONES CONCURRENTES

ESTATALES
Subvenciones directas
Créditos subsidiados
Desgravaciones (IRPF, IVA)

AUTONOMICAS
Subvenciones directas
Declaración de Áreas de Rehabilitación Integral
Operaciones Piloto

LOCALES
Subvenciones directas
Desgravaciones impuestos (IBI, Tasas Licencias, etc)
Oficinas de Gestión

DEBER DE CONSERVACION

DECLARACION DE RUINA

CATALOGOS

PLANES ESPECIALES

LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

LEGISLACION FISCAL

LEGISLACION TECNICA (LOE, CTE, etc)

PROTECCION

(medidas a la "defensiva", obsoletas o inadecuadas)

ESTIMULO, FOMENTO A LA REHABILITACION DE …VIVIENDA

LO FAVORECE O LO DIFICULTA

1. Antecedentes de la Rehabilitación Urbana. Conclusiones generales

- La Revitalización Urbana de los Centros Históricos o, en general de cualquier otra área, debe plantearse en el marco de la discusión sobre la ciudad en su conjunto. La escala mas aconsejable es el barrio.

- El planeamiento urbanístico se demostró un marco adecuado para realizar el análisis y diagnostico de los problemas, sin embargo no ha sido suficiente.

- La rehabilitación generalizada se extiende a raíz de determinadas políticas de vivienda en 1983, no como una actuación urbanística.

- En los procesos de rehabilitación donde la población es marginal, se requieren órganos de gestión estables que coordinen toda la acción publica hacia esas poblaciones, dotados con suficientes recursos.

- Al no poder controlar adecuadamente las plusvalías que generaba la acción publica con sus cuantiosas inversiones en estas áreas centrales, tenían el efecto perverso de expulsar a la población originaria, o terciarizando en exceso los Centros Históricos, comprobando la dificultad de la triple conservación que se propugnaba en los orígenes de estas políticas: del uso, de la tipología, de la población.

1.2. Estrategias seguidas en los Cascos Históricos y Primeros Ensanches

Diferentes tipos de estrategias

A- Redacción de Planes Especiales de diferentes tipos:

- Plan Protector (Salamanca)
- Plan Norma (Palma de Mallorca)
- Plan Urbanístico (Lleida, Pamplona)
- Plan Gestión (Ciutat Vella de Barcelona y Salamanca)
- Plan Proyecto (Santiago,Mahon, La Barceloneta, Tafalla, Estella)
- Plan Integrador (Gijón, Vitoria, Zaragoza)

B- Políticas de Fomento: subvenciones, desgravaciones, exenciones.

C- Programas integrados (Vitoria, PICH de Zaragoza)

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (PICH)

1997-2004

EVALUACION Y NUEVA FASE DEL PICH

2005-2012

EVALUACION Y NUEVA FASE DEL PICH

2013-2020

Actuaciones Integradas: Plan Integral del Centro Histórico (PICH)

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)

Zaragoza VIVIENDA

1. Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

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*.

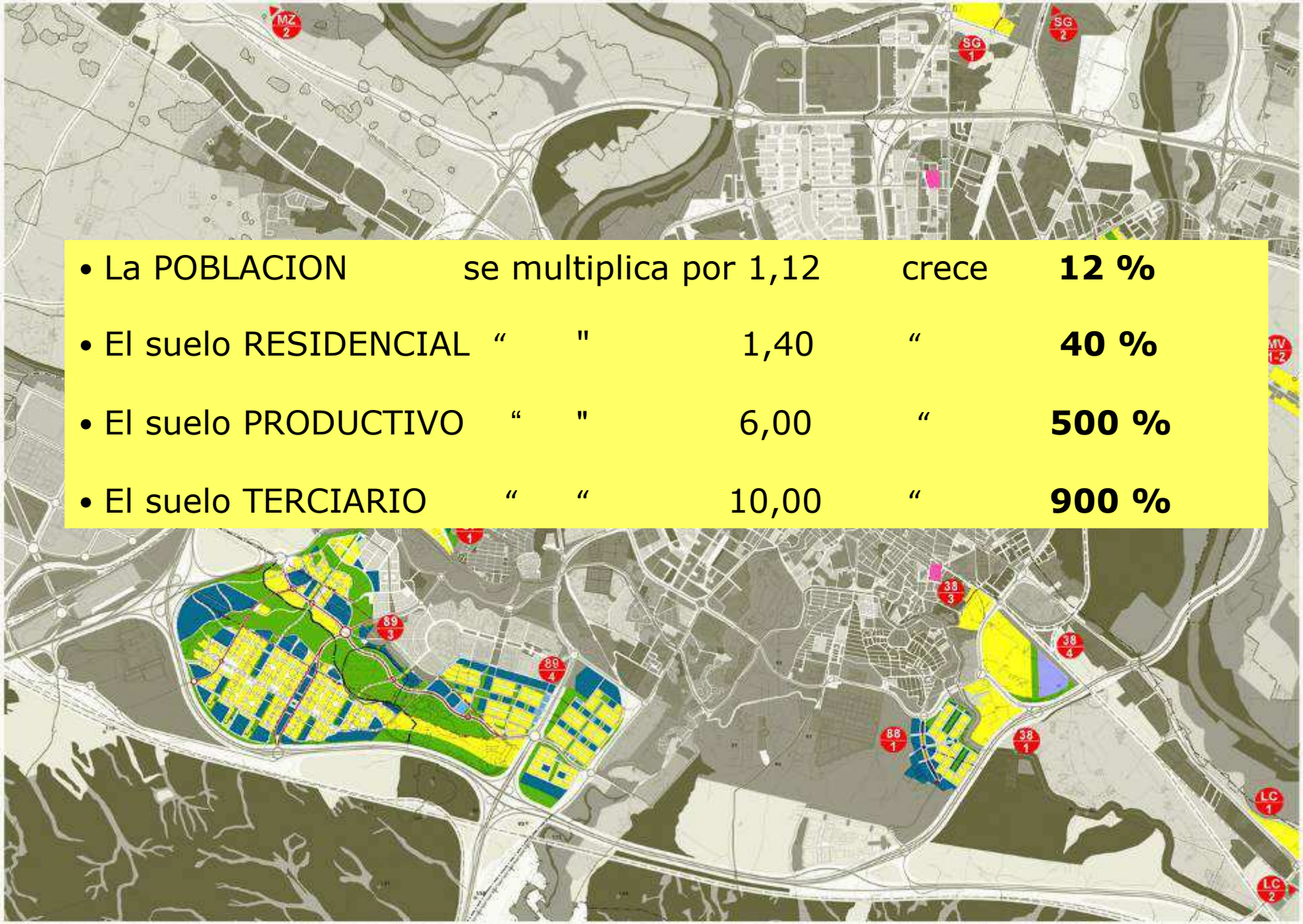
PRIMER PERIODO:1989 a 2001

-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

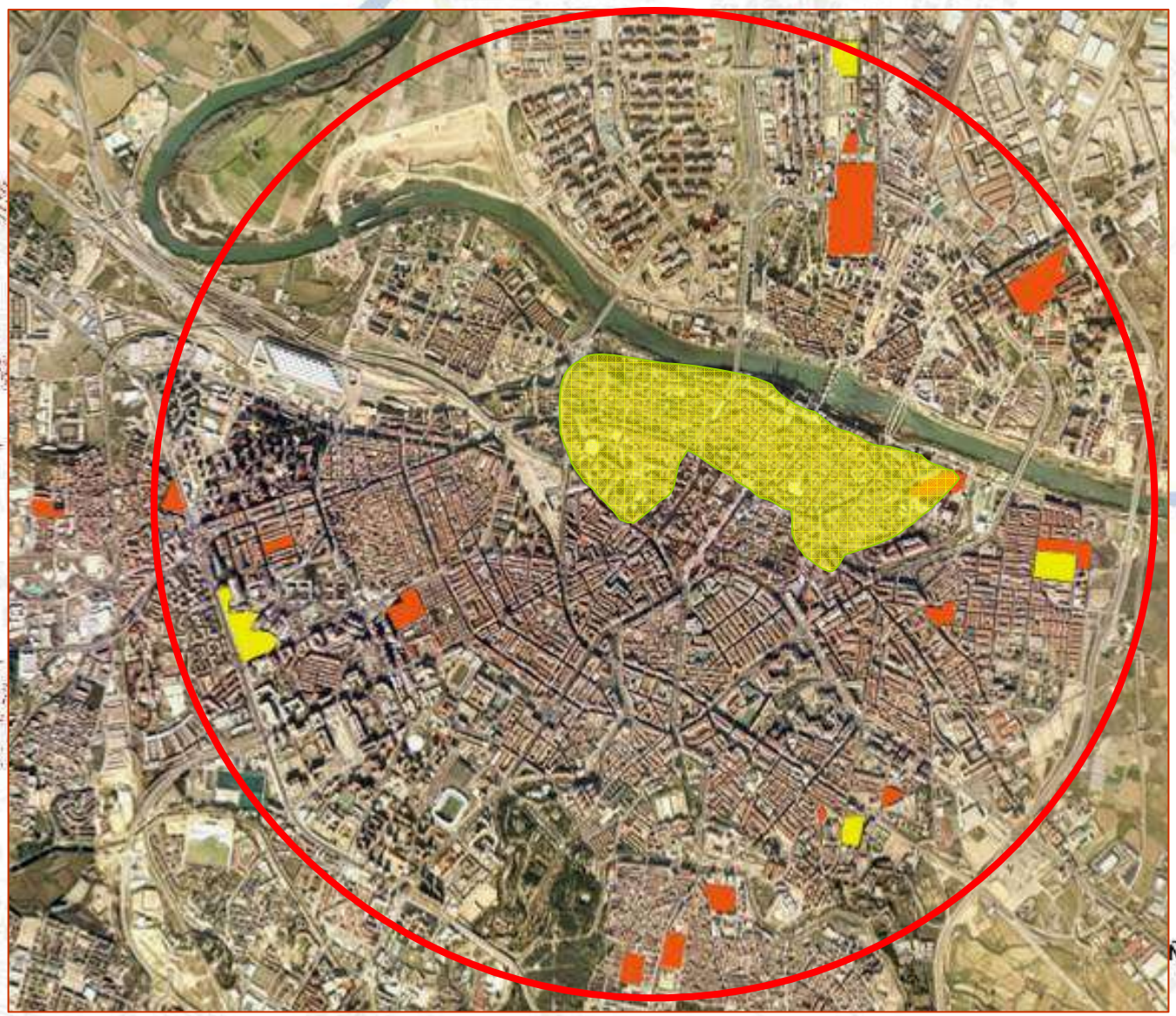
EN EL MARCO DE OTRAS INICIATIVAS MUNICIPALES MAS O MENOS INTEGRADAS (PICH)



• 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 VIVIENDA



Zaragoza 2014

ÑO CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

elaborado por Sergio García Pérez según datos catastrales del 2004

viviendas antigüedad mayor a 50 años

0 400 800 1.600 2.400 3.200 Metros

Nº DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES, POR EDAD DE CONSTRUCCION, CON O SIN ASCENSOR EN **ZARAGOZA** (censo 2001)

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** (censo 2001)

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** que suponen el **71,01 % del total**

Nº DE VIVIENDAS POR AÑO DE CONSTRUCCION EN GETAFE (censo 2011)

Año de construcción (agregado)		Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011
Nº de plantas	Ascensor	Nº Vivs.	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº
Total	Total	68.985	10*	20*	40*	370	1.970	18.310	17.735	8.075	12.180	8.520
	Con ascensor	22.965	0	20*	0	25*	230	2.145	3.380	1.470	7.595	8.105
	Sin ascensor	44.260	10*	0	40*	345	1.740	16.165	14.360	6.605	4.585	415
1	Total	965	0	0	0	0	50*	75*	255	170	320	85
	Sin ascensor	955	0	0	0	0	50*	75*	255	170	320	85
2	Total	7.975	0	0	30*	65*	170	420	470	4.445	2.065	220
	Sin ascensor	7.860	0	0	30*	65*	170	420	470	4.420	2.065	220
3	Total	8.275	0	0	10*	110	735	1.870	1.190	1.740	2.315	160
	Sin ascensor	7.390	0	0	10*	110	735	1.835	975	1.645	2.035	50*
4	Total	14.420	10*	0	0	55*	580	4.640	4.225	1.155	2.030	1.225
	Sin ascensor	8.300	10*	0	0	40*	555	4.115	3.110	365	40*	60*
5	Total	25.130	0	0	0	140	270	6.940	10.025	485	3.510	3.340
	Sin ascensor	15.645	0	0	0	130	230	6.215	8.940	0	130	0
6	Total	9.340	0	0	0	0	0	3.675	775	35*	1.605	3.060
	Sin ascensor	4.085	0	0	0	0	0	3.505	580	0	0	0

38.385 viviendas (55,64% del total) se construyeron entre 1940 y 1980
28.030 vivs. están en edificios de 4 o mas plantas sin ascensor

BARRIO JUAN DE LA CIERVA

29.193 habs. (2014) - 16,59%-

Calle Colico
Calle Perdiz
Calle Almendro
Calle Cerezo
Calle Garza
Calle Pavon
Calle Barranco
Calle Lorca de Vega
Calle Salvador
Calle Rayo
Calle Arroyo
Calle Arroyo
Calle Arroy

BARRIO LAS MARGARITAS

10.707 habs. (2014) - 6,06 %-

1. Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

*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, Cº Hº) y las condiciones socioeconómicas.

-Obras: Sobre elementos comunes y privativos, priorizando las que se hacían sobre elementos comunes y en áreas concretas (ARI, CºHº)

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

1. Nueva Ordenanza Municipal de Fomento de la Rehabilitación

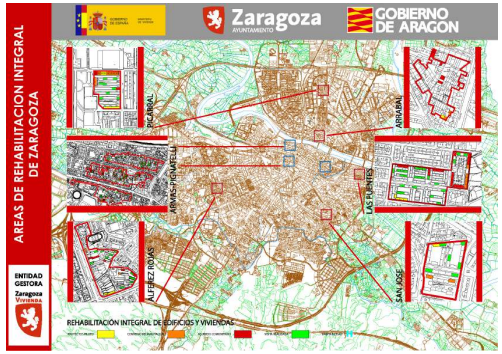
TERCER PERIODO: 2010 a 2013

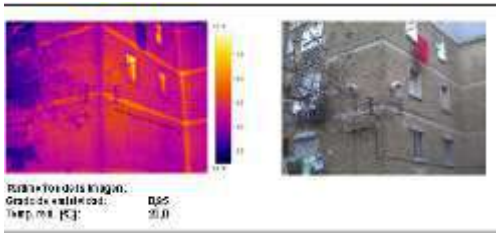
-**Ámbito** : edificios y viviendas de mas de 40 años de todo el termino municipal

-**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)

Zaragoza VIVIENDA

- **POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA**

ORDENANZA MUNICIPAL DE FOMENTO DE LA REHABILITACION

Resultados (1989-2009)

ACTUACIONES DE REHABILITACION EDIFICATORIA EN ZARAGOZA

(1989-2009)

- Importe total ayudas concedidas en el periodo 1989-2009: …….**61.677.252,15 €**

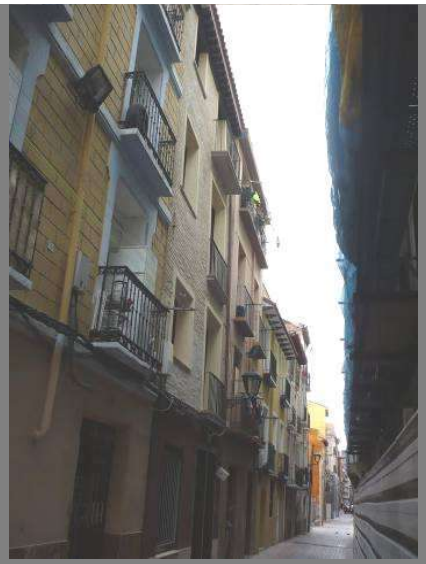
- Presupuestos de las obras realizadas:……**172.898.952,22 €**

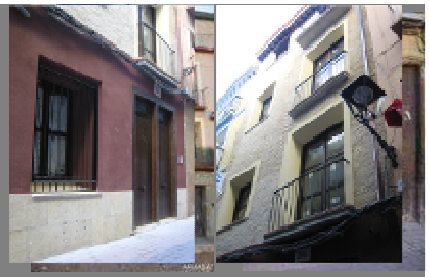
- Porcentaje medio de ayuda:…… **35,67%**

- Nº de viviendas / propietarios beneficiados:…… **41.791**

- Nº empleos/año creados o mantenidos (estimados):……. **5.750**

Zaragoza VIVIENDA





- **POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA**

Resultados (2009-12)

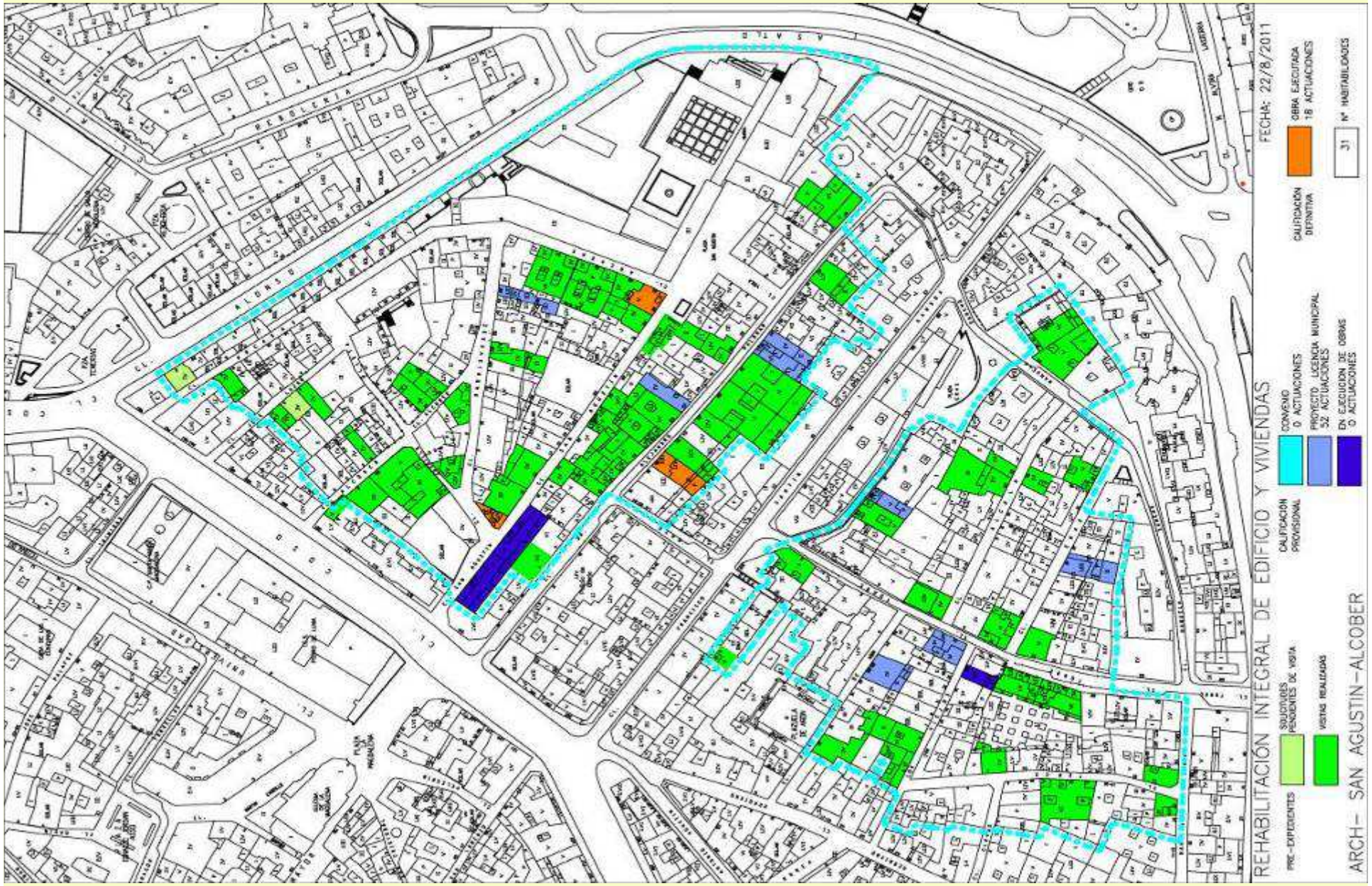
AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (ARCH)

- **Convenios con 45 CCPP -395 vivs- ---**
- **Presupuestos totales por importe de 12,7M€**
- **ayudas publicas de 9,5 M €.**
- **Terminados el 48 %**

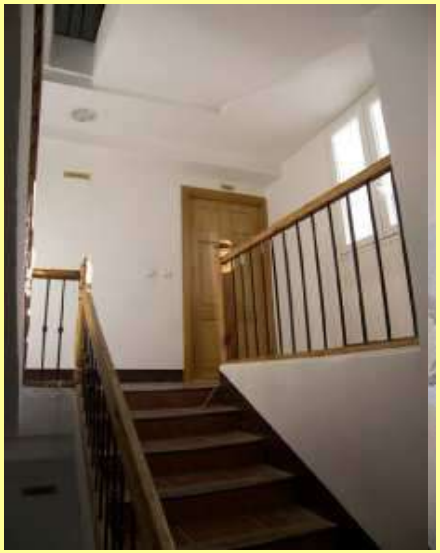
SITUACION ACTUAL (Diciembre 2014) CON CONVENIOS FIRMADOS	Nº EDIFICIOS	Nº VIVS / ACTS.	PRESUPUESTO TOTAL	SUBVENCION MUNICIPAL TOTAL	SUBVENCION GOBIERNO DE ARAGÓN + MINISTERIO	APORTACION PROPIETARIOS
OBRA TERMINADA	23	216	6.574.646,69 €	2.783.714,50 €	2.292.814,98 €	1.498.117,21 €
EN OBRA	6	51	1.895.268,64 €	659.914,35 €	646.696,91 €	588.657,38 €
PENDIENTE INICIO DE OBRA	12	86	2.792.446,61 €	1.005.596,01 €	1.013.529,65 €	773.320,95 €
EN REDACCION DE PROYECTO	4	42	1.478.992,15 €	570.425,04 €	504.000,00 €	404.567,11 €
TOTAL	45	395	12.741.354,09 €	5.019.649,90 €	4.457.041,54 €	3.264.662,65 €

A.R.C.H. ARMAS-PIGNATELLI

A.R.C.H. SAN AGUSTÍN - ALCOBER



C/ ARMAS 9



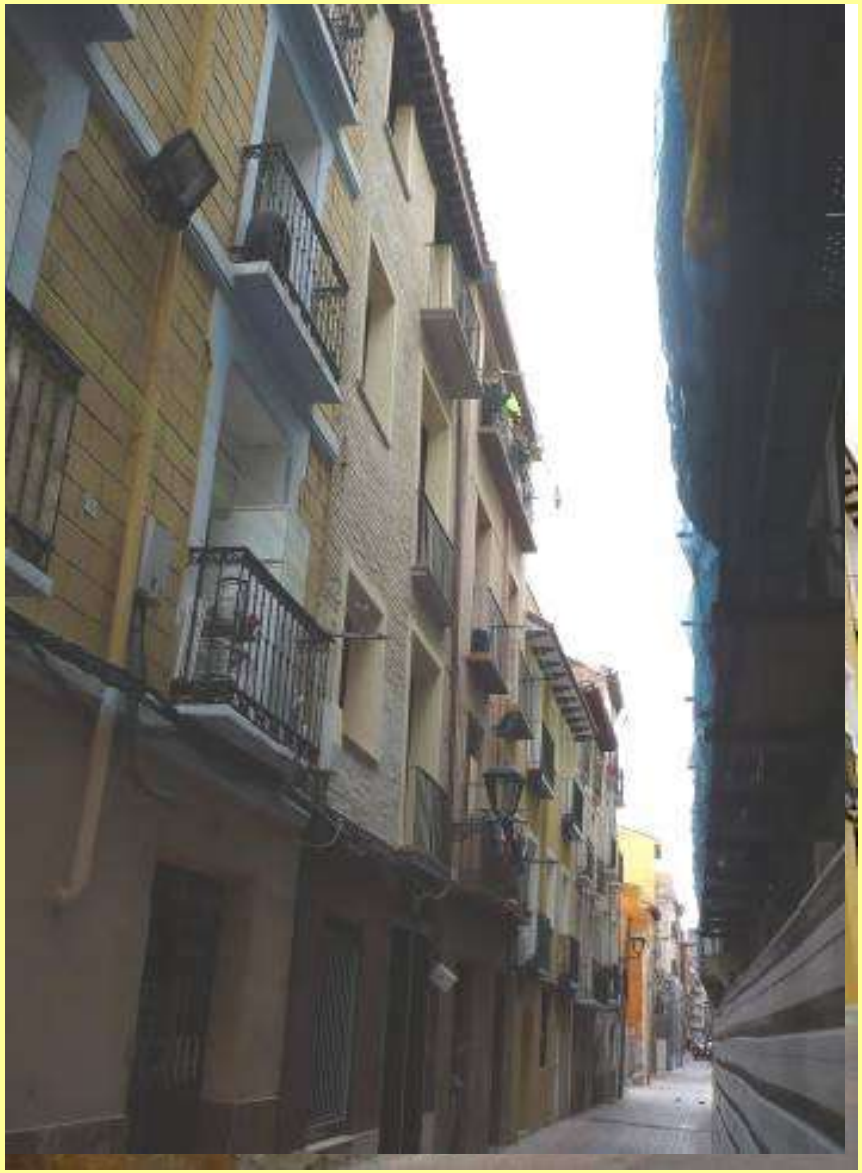
MOSEN PEDRO DOSSET, 9

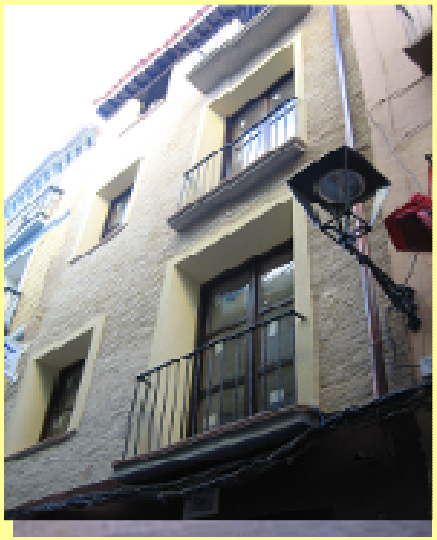
PIGNATELLI, 77

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON





ARMAS 67

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

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

ARMAS 77

Barrioverde, 28

Arquitectos: José Luis Royo y Esteban Narvaiza

Empresa : OBEARAGON (marzo 2015)

San Lázaro 3

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Bº Jesus

1969

2017

San Lázaro 3

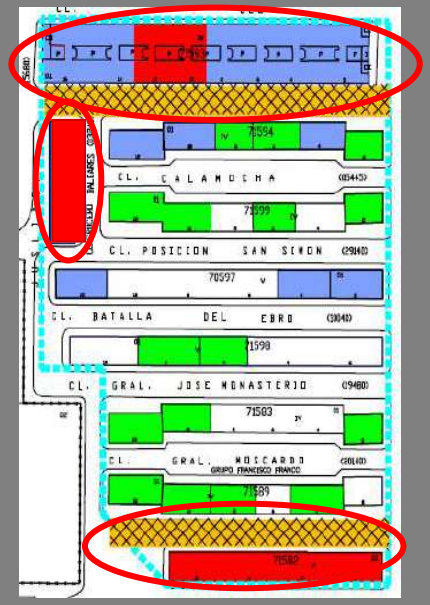
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Bº Jesus

2017

2017

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE VIVIENDA · GOBIERNO DE ARAGON · Zaragoza AYUNTAMIENTO



SITUACION POSTERIOR A LA REHABILITACION

RENAISSANCE · CONCERTO

CONJUNTO DE PICARRAL
478 viviendas

ESTADO DE GESTION
Mayo 2016

Arquitectos: José Yarza y José Beltrán (1949)
Olano y Mendo Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

15-12-2011

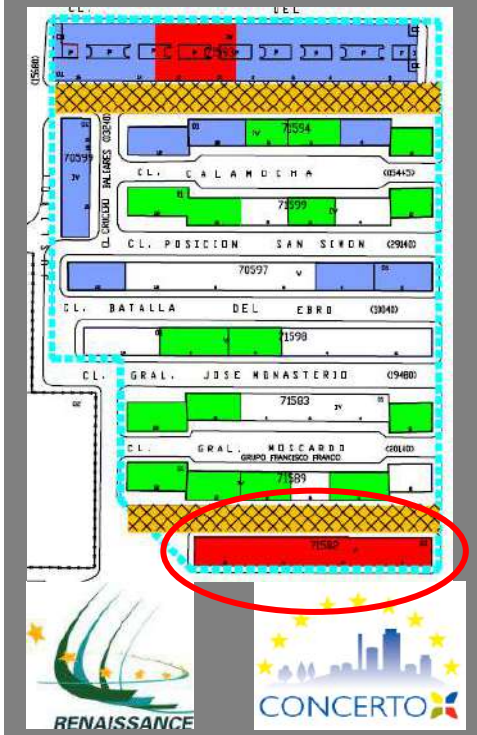
21-09-2016

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

15-12-2011

21-09-2016



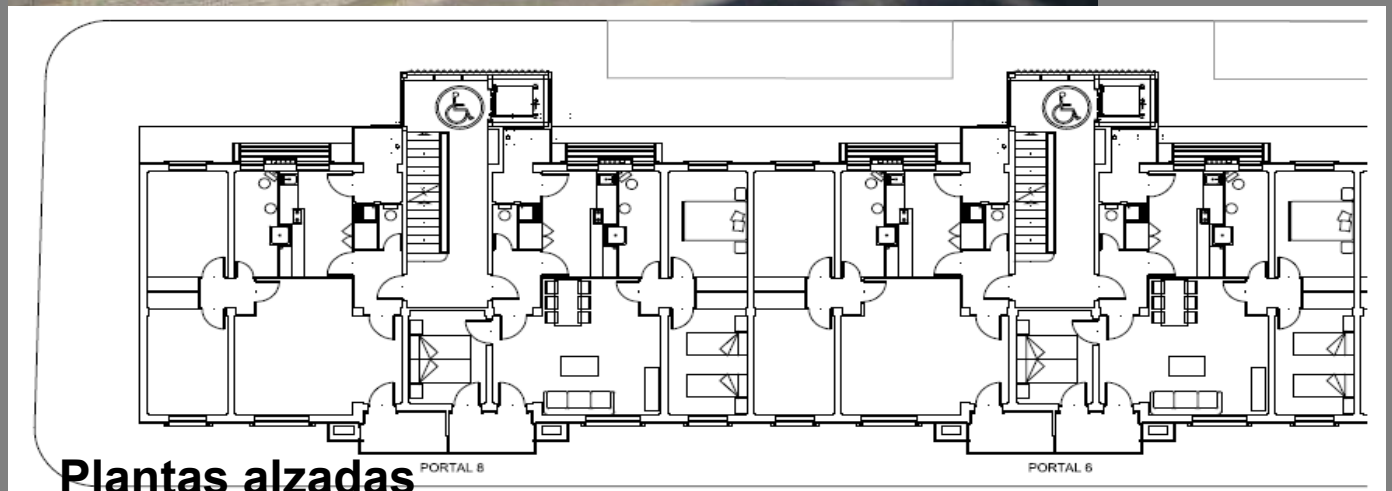
Olano y Mendo Arquitectos.

Constructora: IBERDIST FACHADAS

José Beltrán 1953

CONJUNTO DE PICARRAL
478 viviendas

ESTADO DE GESTION
Diciembre 2011

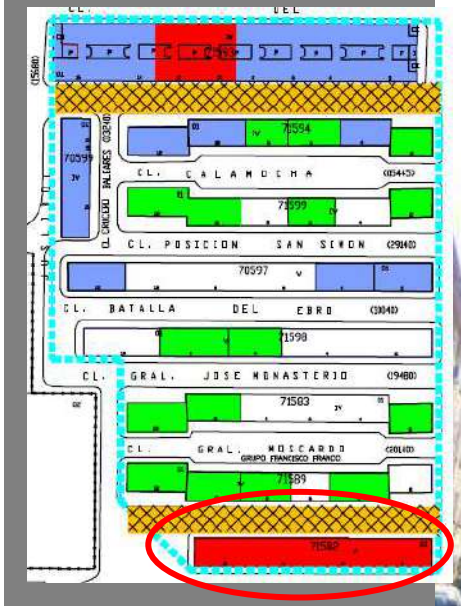


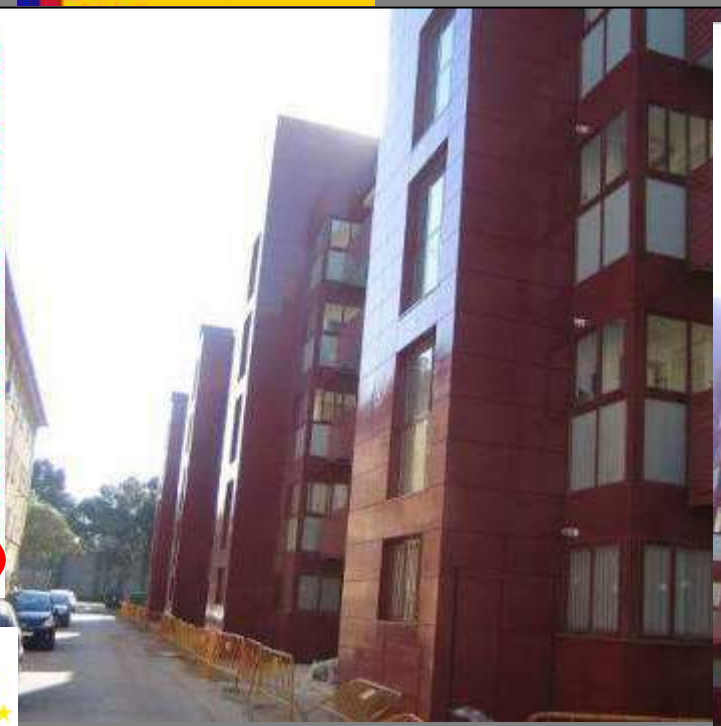
Plantas alzadas

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE VIVIENDA

GOBIERNO DE ARAGON

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



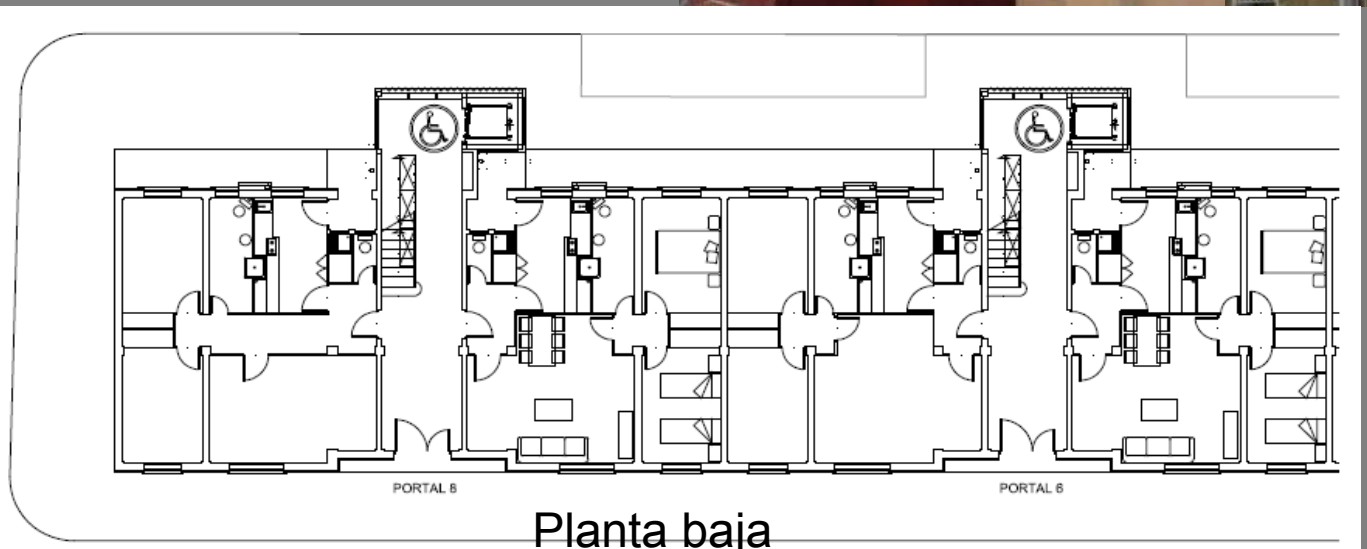


RENAISSANCE

CONCERTO

CONJUNTO DE PICARRAL
478 viviendas

ESTADO DE GESTION
Diciembre 2011



Planta baja

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

SITUACION ANTES/DESPUES, Sara Maynar 4 y 6

Olano y Mendo Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

SITUACION ANTES/DESPUES, Sara Maynar 4 y 6

Olano y Mendo Arquitectos. Arquitecto director: Sergio Marta

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES CE3X

Nombre del edificio o vivienda	Datos del cliente / Número de expediente
Calle Sara Maynar - (BEFORE RETROFITTING) C/ Sara Maynar nº 14-16 Zaragoza (Zaragoza)	CONCERTO INITIATIVE RENAISSANCE WP1.2 Normativa diseño de edificios
Uso y tipo de edificio	**Autor de la certificación**
Residencial / Bloque de Viviendas	Centro Nacional de Energías Renovables CENER
Localidad / Zona climática	**Fecha de la certificación**
Zaragoza / Zona D2	19/10/2011
Superficie útil habitable / certificada	**Fecha límite de validez del certificado**
1293.44 m2	19/10/2021

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EXISTENTE

Indicador kgCO2/m2

< 8.1 A
8.1-13.1 B
13.1-20.3 C
20.3-31.2 D
31.2-78.4 E
78.4-91.7 F
>= 91.7 G

73.26 E

	kWh/m2	Clase	kWh/año
Demanda calefacción	110.437	E	142843.63328
Demanda refrigeración	11.556	F	14947.0
	kgCO2/m2	Clase	kgCO2/año
Emisiones CO2 calefacción	57.097	E	73851.54
Emisiones CO2 refrigeración	4.412	G	5706.65
Emisiones CO2 ACS	11.75	G	15197.
Emisiones CO2 anuales	73.258	E	94754.8

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES CE3X

Nombre del edificio o vivienda	Datos del cliente / Número de expediente
c/ Sara Maynar - (AFTER RETROFITTING) C/ Sara Maynar nº 14-16 Zaragoza (Zaragoza)	CONCERTO INITIATIVE RENAISSANCE WP1.2 Normativa diseño de edificios
Uso y tipo de edificio	**Autor de la certificación**
Residencial / Bloque de Viviendas	Centro Nacional de Energías Renovables CENER
Localidad / Zona climática	**Fecha de la certificación**
Zaragoza / Zona D2	19/10/2011
Superficie útil habitable / certificada	**Fecha límite de validez del certificado**
1293.44 m2	19/10/2021

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EXISTENTE

Indicador kgCO2/m2

< 8.1 A
8.1-13.1 B
13.1-20.3 C
20.3-31.2 D
31.2-78.4 E
78.4-91.7 F
>= 91.7 G

10.9 B

	kWh/m2	Clase	kWh/año
Demanda calefacción	40.178	C	51967.83232
Demanda refrigeración	1.354	A	1751.0
	kgCO2/m2	Clase	kgCO2/año
Emisiones CO2 calefacción	9.166	B	11855.67104
Emisiones CO2 refrigeración	0.517	B	668.70848
Emisiones CO2 ACS	1.213	A	1568.94272
Emisiones CO2 anuales	10.895	B	14092.0288

SITUACION POSTERIOR A LA REHABILITACION

	BEFORE RETROFITTING		AFTER RETROFITTING		SAVINGS	
	HEATING DEMAND (kWh/m^2)	EMISSIONS (Ton. CO_2/m^2)	HEATING DEMAND (kWh/m^2)	EMISSIONS (Ton. CO_2/m^2)	HEATING DEMAND (%)	CO_2 EMISSIONS (%)
30 DWELLINGS -GENERAL YAGUE	114.9	53.2	48.0	19.2	58.2%	63.9%
10 DWELLINGS -GENERAL YAGUE			48.1	12.0	58.1%	77.4%
90 DWELLINGS -ANZANIGO	128.0	113.5	64.1	15.4	49.9%	86.4%
16 DWELLINGS -SARA MAYNAR	110.4	73.3	40.2	10.9	63.6%	85.1%

Figura 13. Comparative analysis of the savings after retrofitting

Source: Cener.

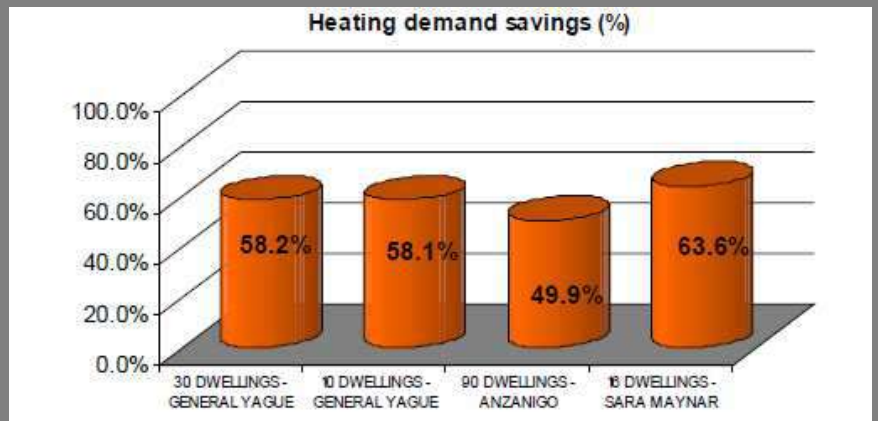


Figura 14. Comparative analysis of the heating demand savings after retrofitting

Source: Cener.

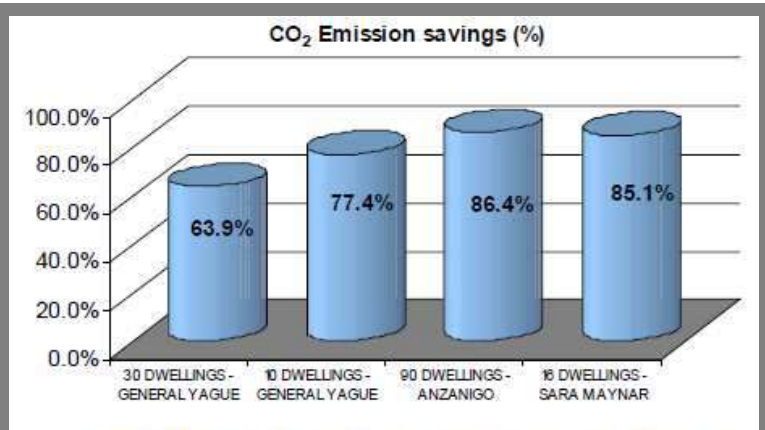


Figura 15. Comparative analysis of the CO_2 savings after retrofitting

Source: Cener.

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

AR

Arquitectos: Alejandro Allanegui y Fausto García Marco (1960)

Equipo IDOM : Eduardo Aragués, Ana Bloron

Premio ENDESA 2010

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS

Barrio de Las Delicias

AR

Arquitectos: Alejandro Allanegui y Fausto García Marco (1960)

Equipo IDOM : Eduardo Aragues, Ana Moron

Premio

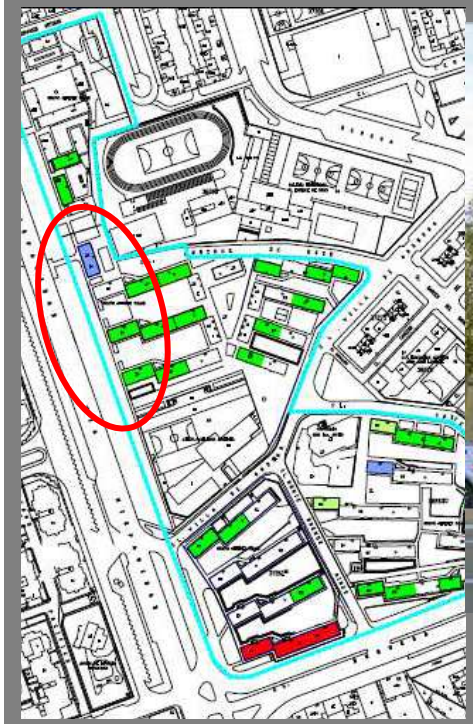
ENDESA

2010

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

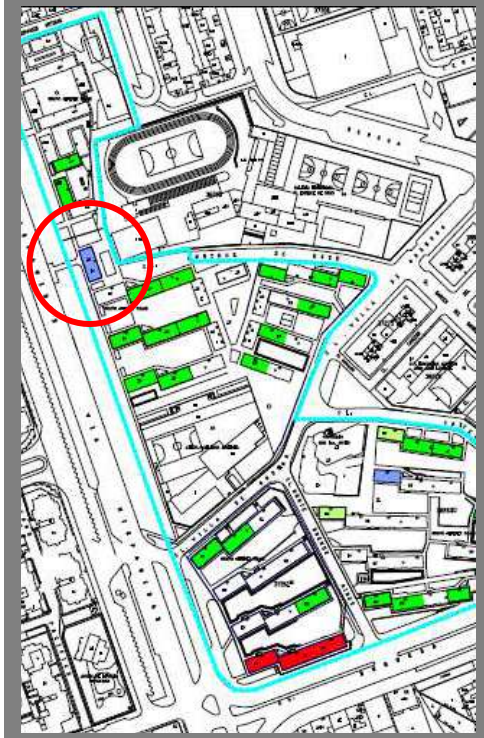
GOBIERNO DE ARAGON

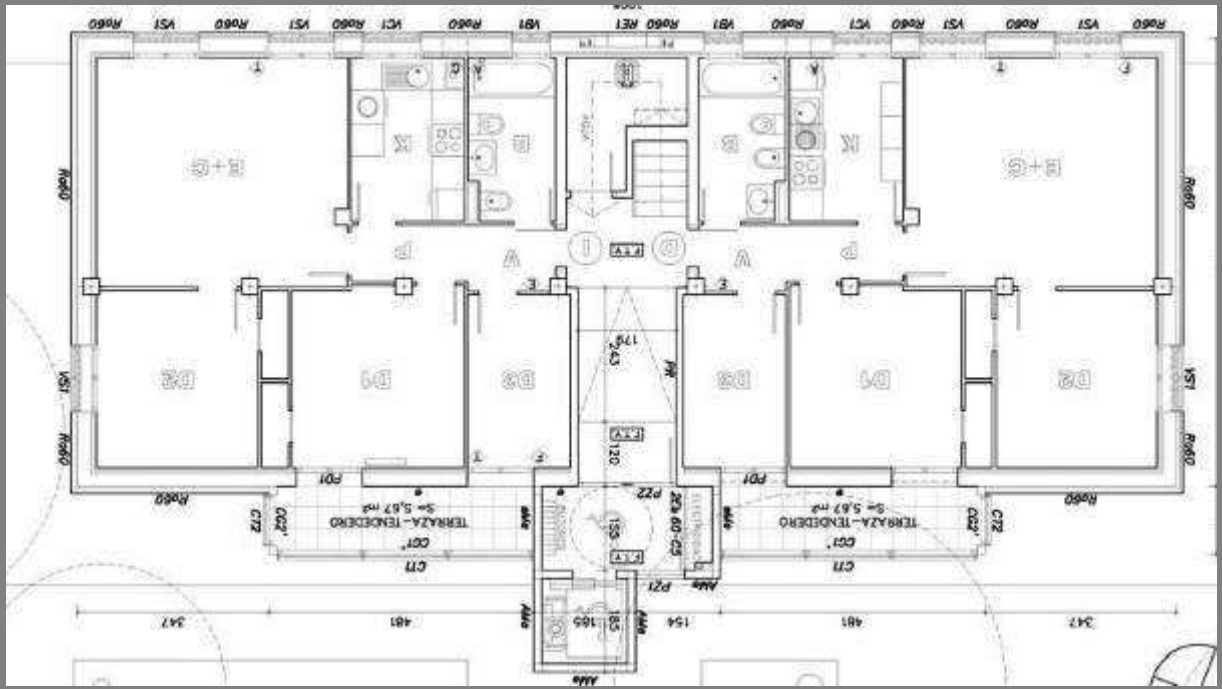


CONJUNTO DE ALFÉREZ ROJAS
Barrio de Delicias
656 viviendas

ESTADO DE GESTION

ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández





CONJUNTO DE ALFÉREZ ROJAS
Barrio de Delicias
656 viviendas

ESTADO DE GESTION

ESTUDIO TRAMA, Arquitectos: Teofilo Martín, Luis Fernández

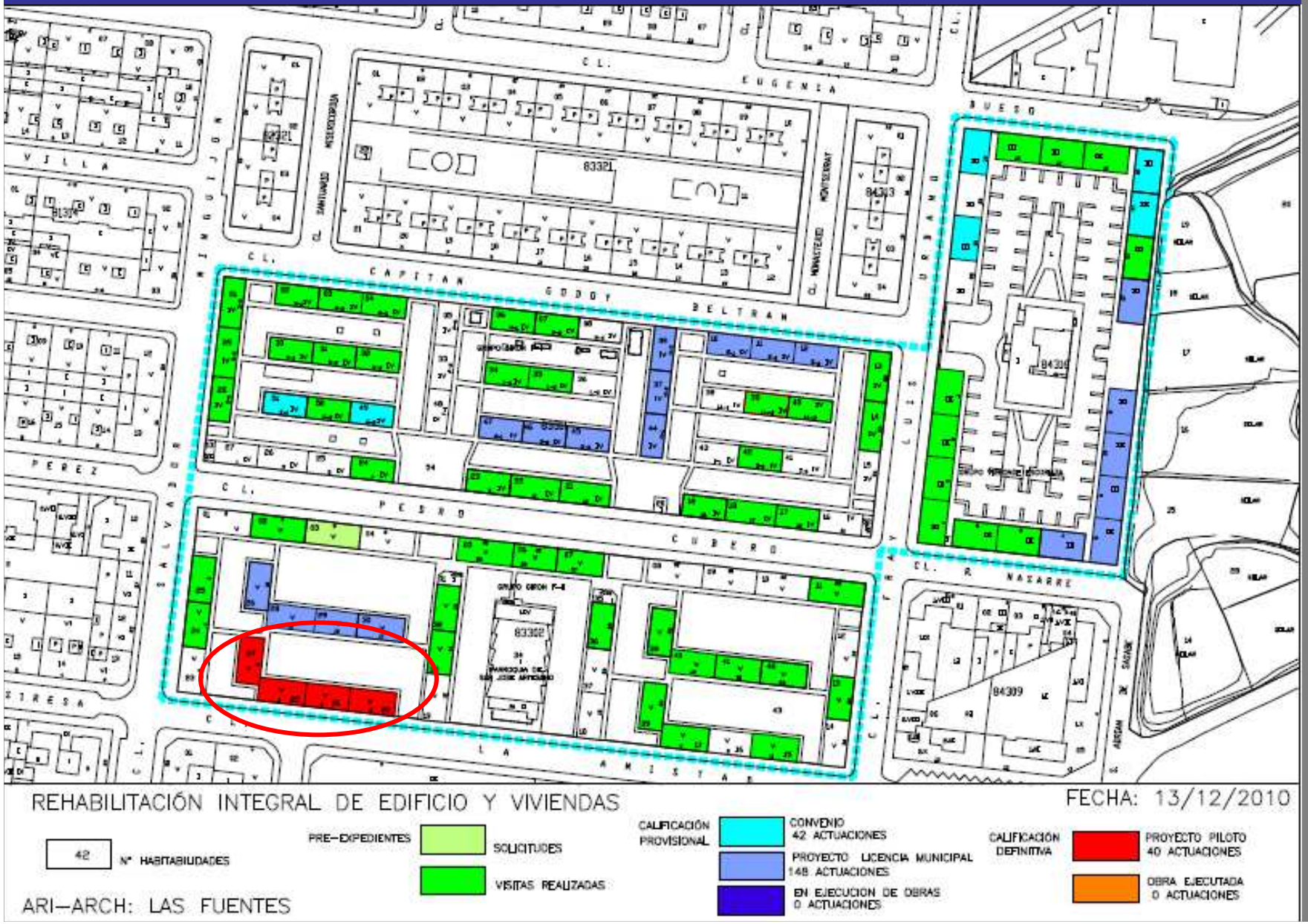
GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

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

GR II



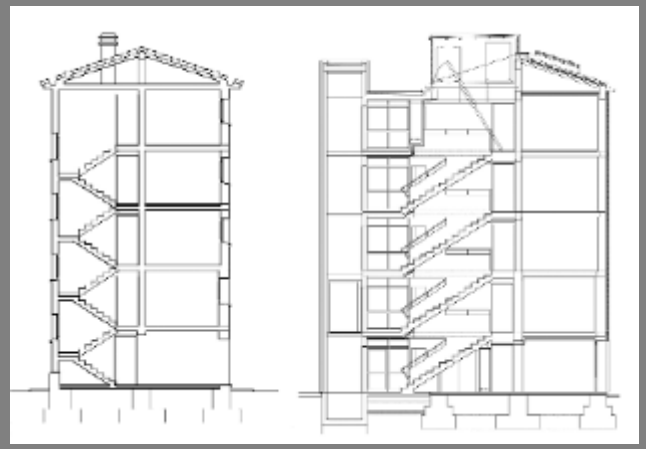
GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

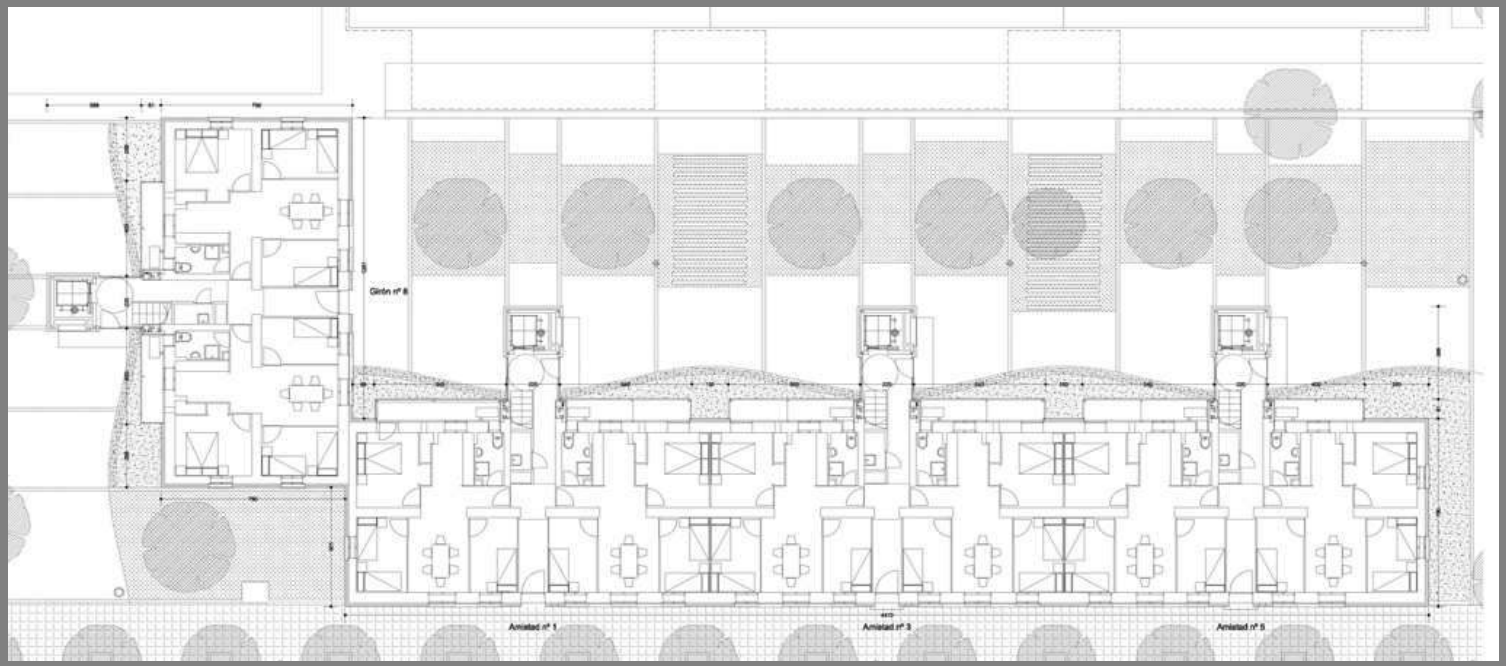
Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

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

GR II





Arquitecto: Gerardo Molpeceres

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

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

Arquitectos: Manuel Castillo y Elena vallino **Empresa: OBEARAGON**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

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.**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

CONJUNTO ANDREA CASAMAYOR (antes Girón) FASE II GRUPO Ñ1-Ñ2-Ñ3 24 viviendas PROYECTO

Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

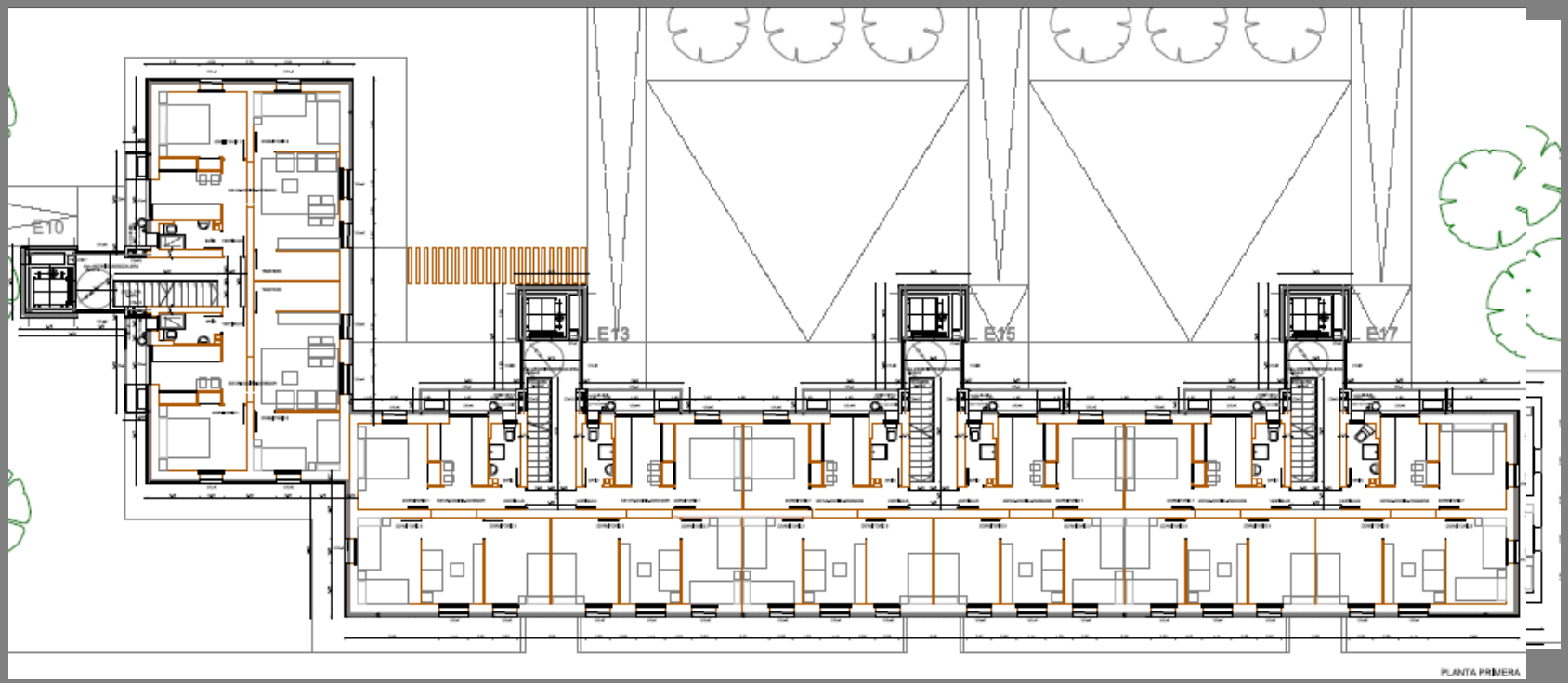
CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), 10,13,15, 17 **EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)**

Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), 10,13,15, 17 **EN OBRAS (oct 2014-oct 2015)**

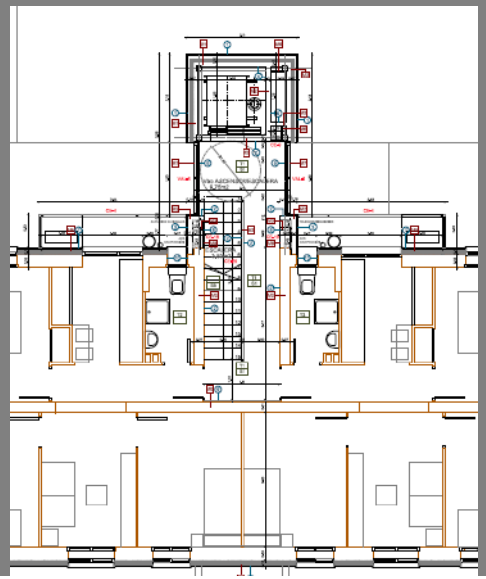


Arquitectos: Elena Vallino y Manuel Castillo

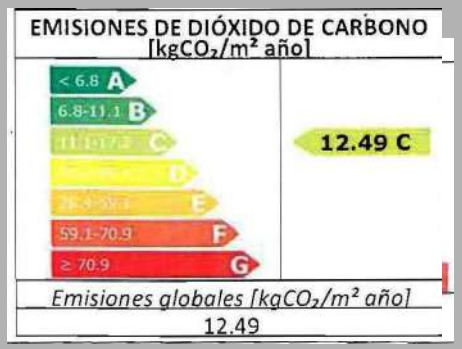
Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

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

Zaragoza Vivienda

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

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

Arquitectos: Manuel Castillo y Elena Vallino **Empresa: OBEARAGON**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE VIVIENDA

Zaragoza AYUNTAMIENTO

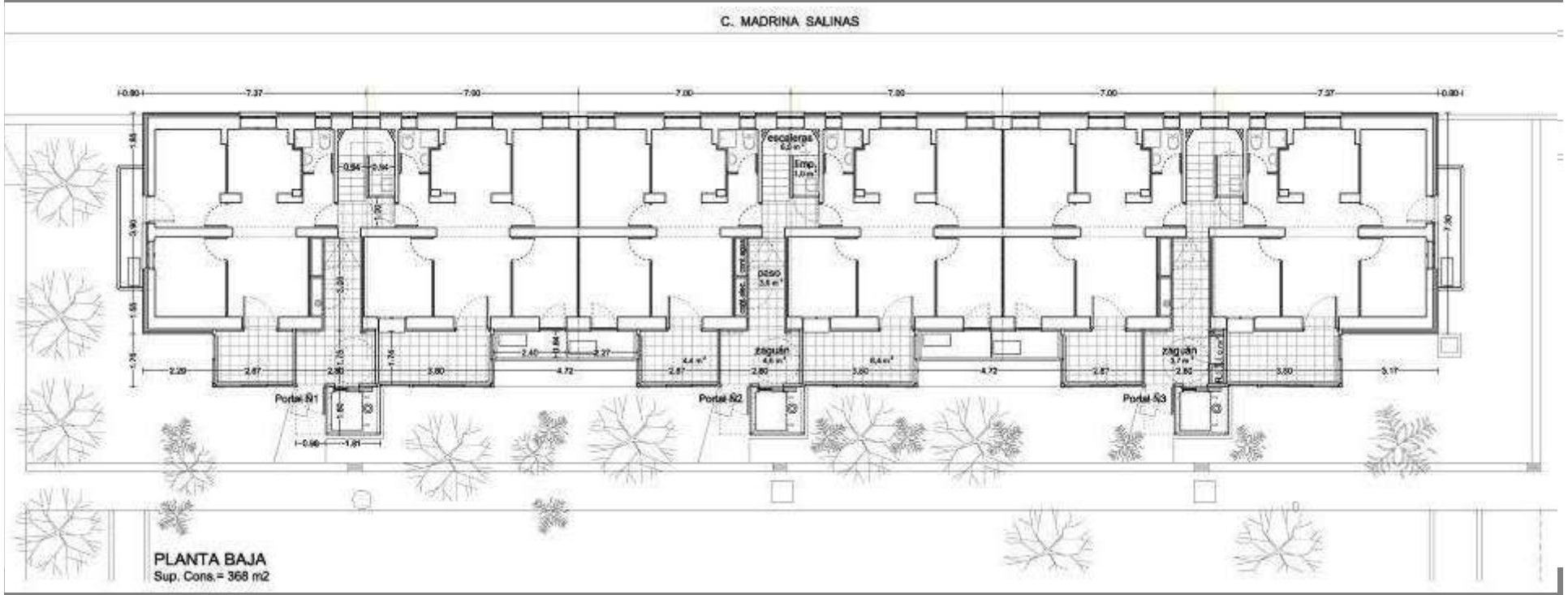
GOBIERNO DE ARAGON

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

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

CONJUNTO DE JOSÉ ANTONIO GIRÓN- FASE II **GRUPO Ñ1-Ñ2-Ñ3 – 24 viviendas** **PROYECTO**

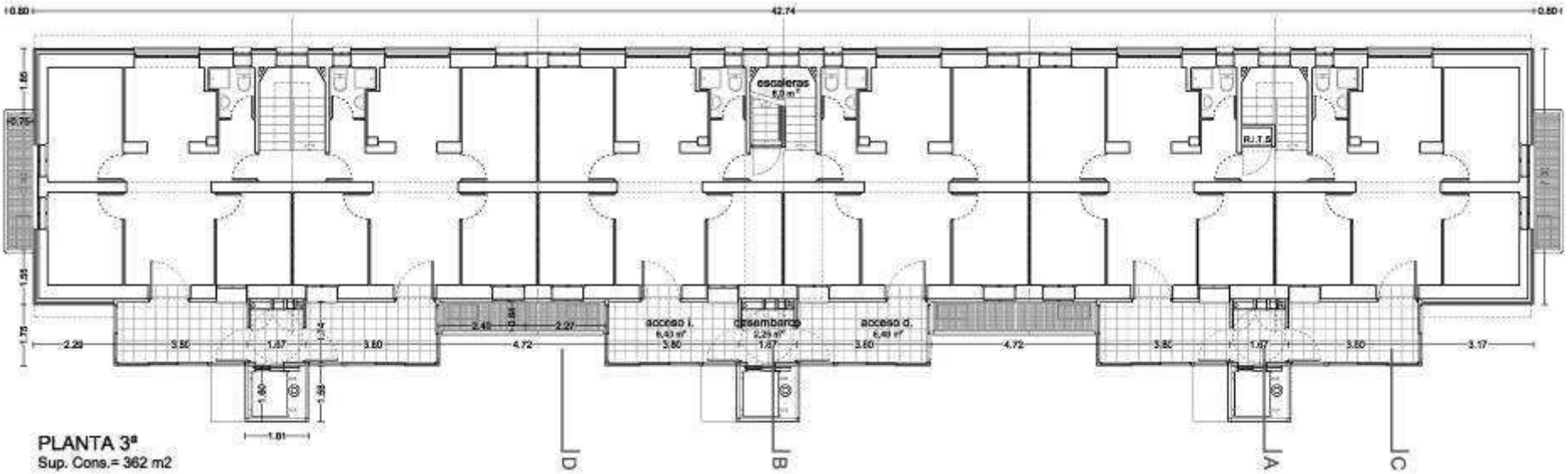


Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

CONJUNTO DE JOSÉ ANTONIO GIRÓN- FASE II **GRUPO Ñ1-Ñ2-Ñ3- 24 viviendas** **PROYECTO**



PLANTA 3ª
Sup. Cons.= 362 m2

ALZADO OESTE

Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

CONJUNTO ANDREA CASAMAYOR (antes Girón) FASE I Bloques Ñ1-Ñ2-Ñ3- 24 viviendas OBRAS

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

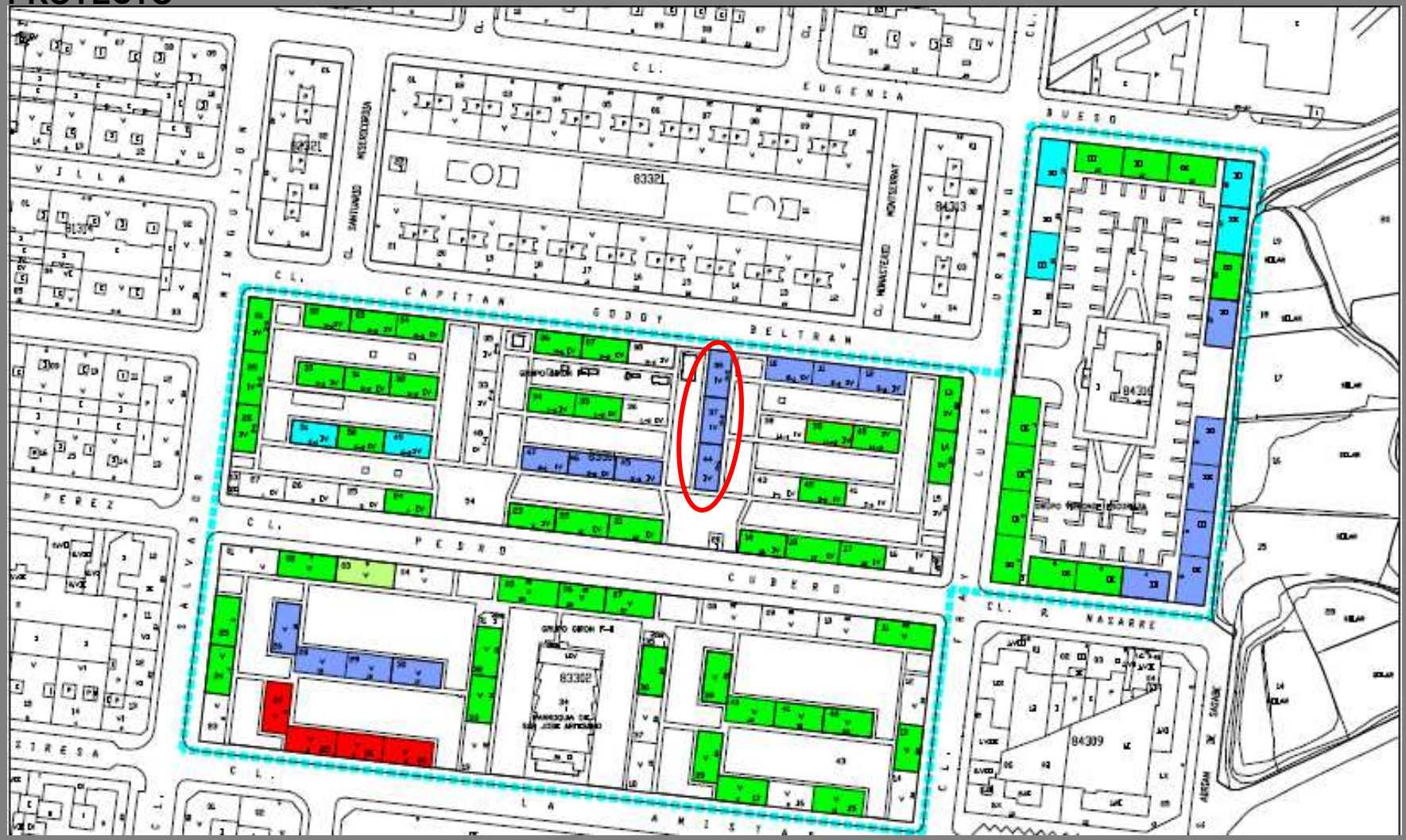
CONJUNTO ANDREA CASAMAYOR (antes Girón) FASE I Bloques Ñ1-Ñ2-Ñ3- 24 viviendas OBRAS

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

CONJUNTO DE JOSÉ ANTONIO GIRÓN- FASE II GRUPO G1-G2-G3 – 24 viviendas

PROYECTO

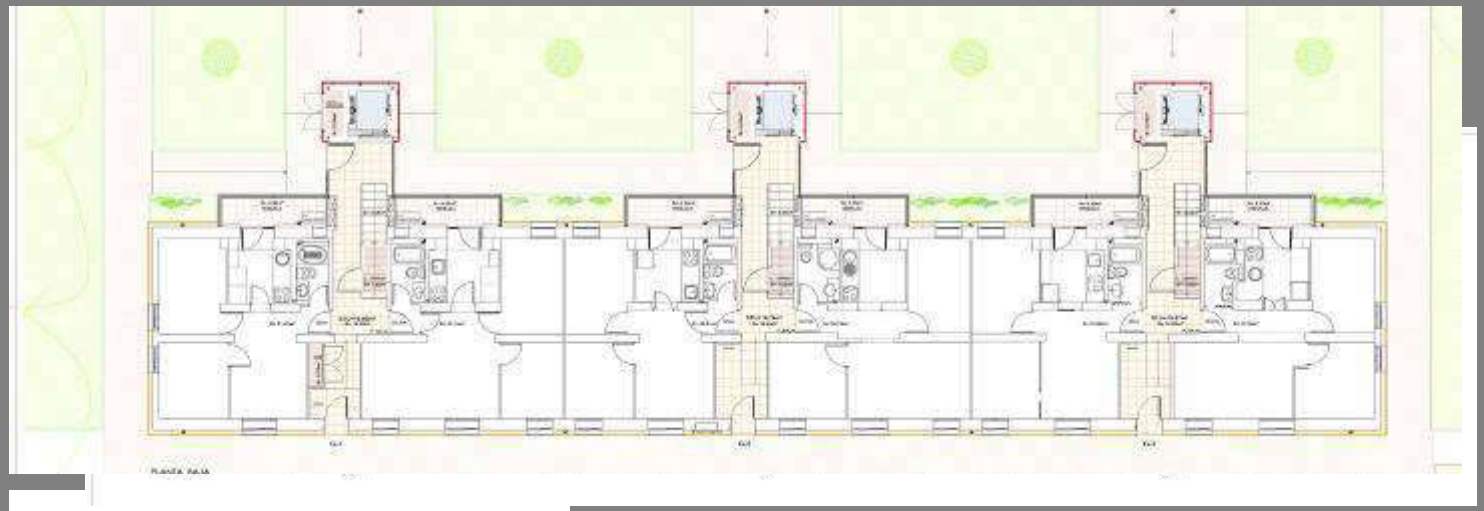


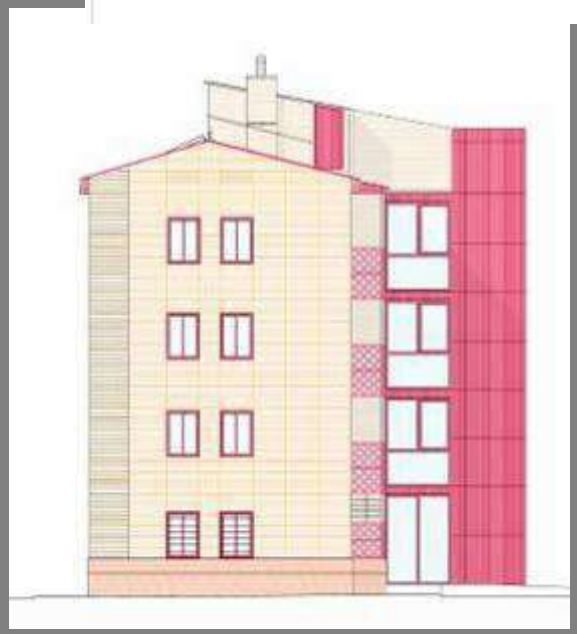
Arquitecto: Gerardo Molpeceres

Zaragoza AYUNTAMIENTO

Zaragoza VIVIENDA

CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), G1-G2-G3 PROYECTO





Arquitecto: Juan Carlos Lorente

Zaragoza AYUNTAMIENTO

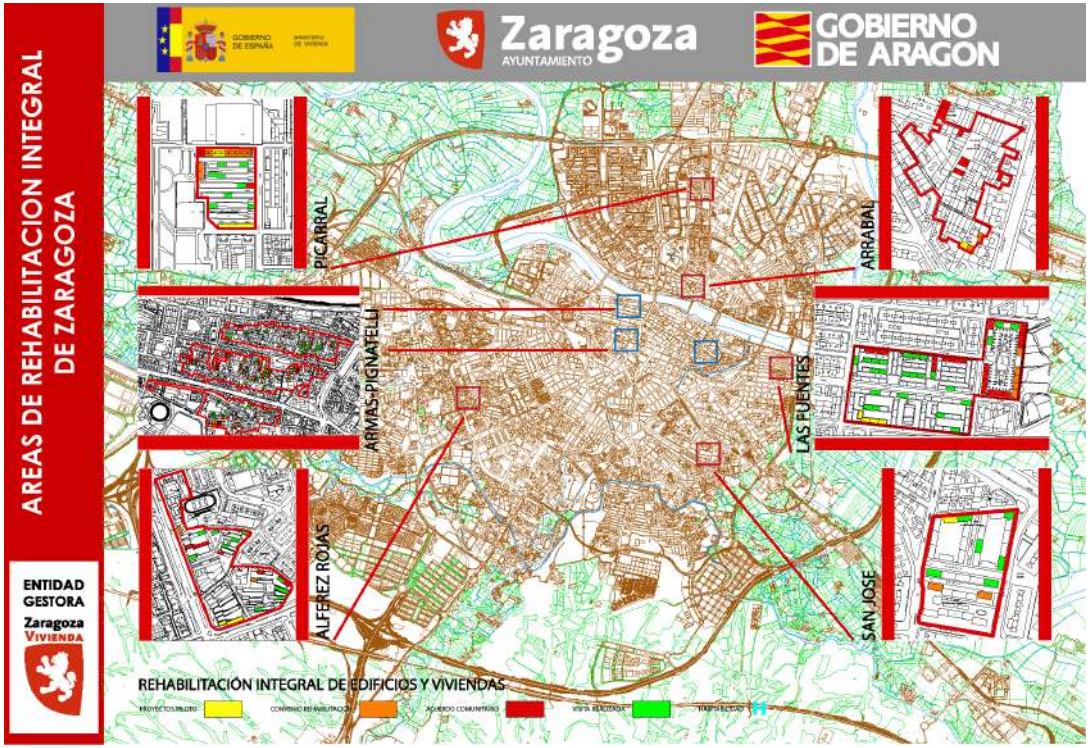
Zaragoza VIVIENDA

CONJUNTO DE ANDREA CASAMAYOR (antes G.Giron), G1-G2-G3 OBRAS (sept 2015-sept 2016)

❑ 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 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

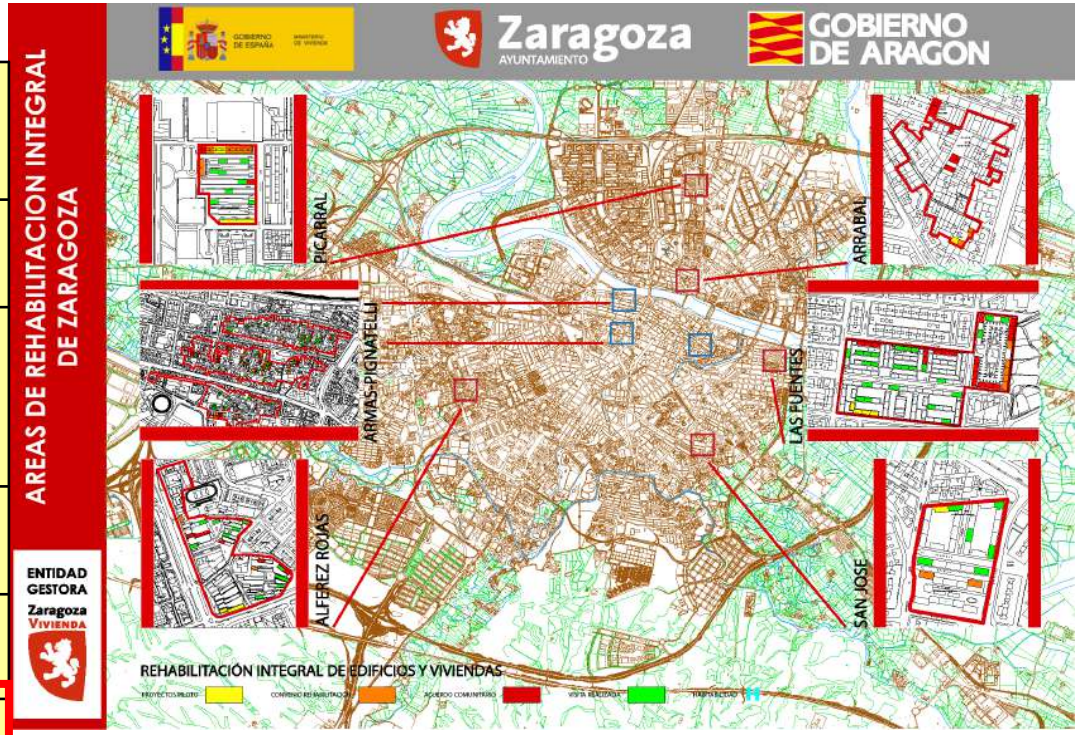
DELICIAS
Premio ENDESA 2010

SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

❑ 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

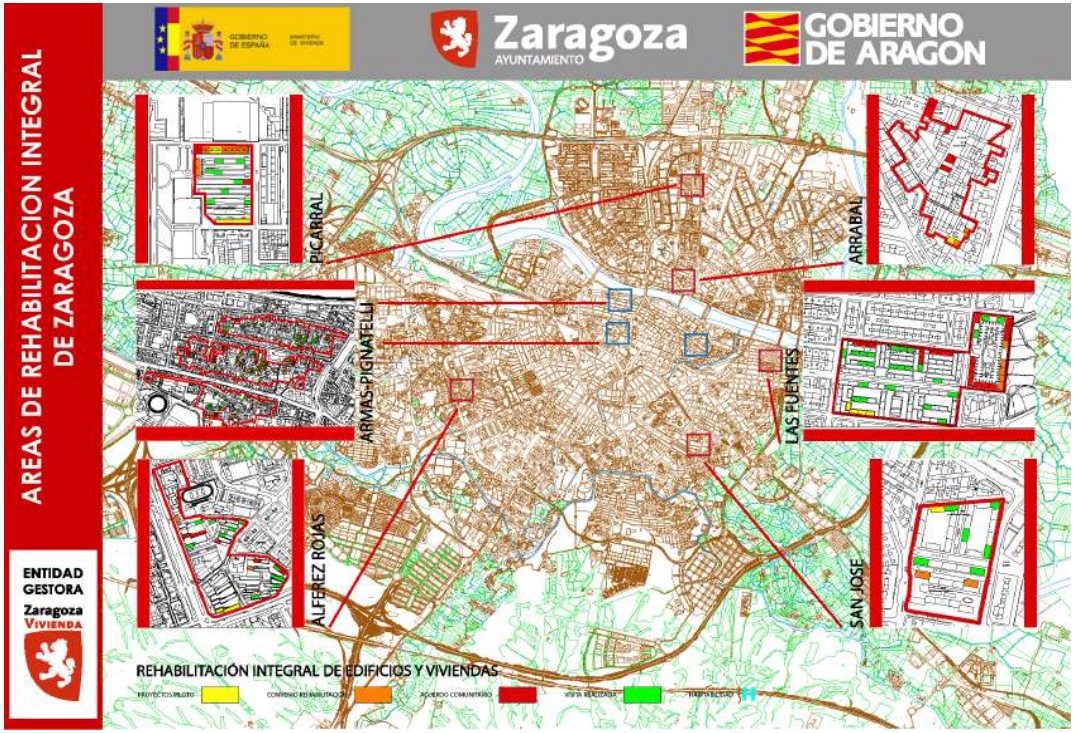
DELICIAS
Premio ENDESA 2010

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

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO DE PICARRAL (ZARAGOZA)

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

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:

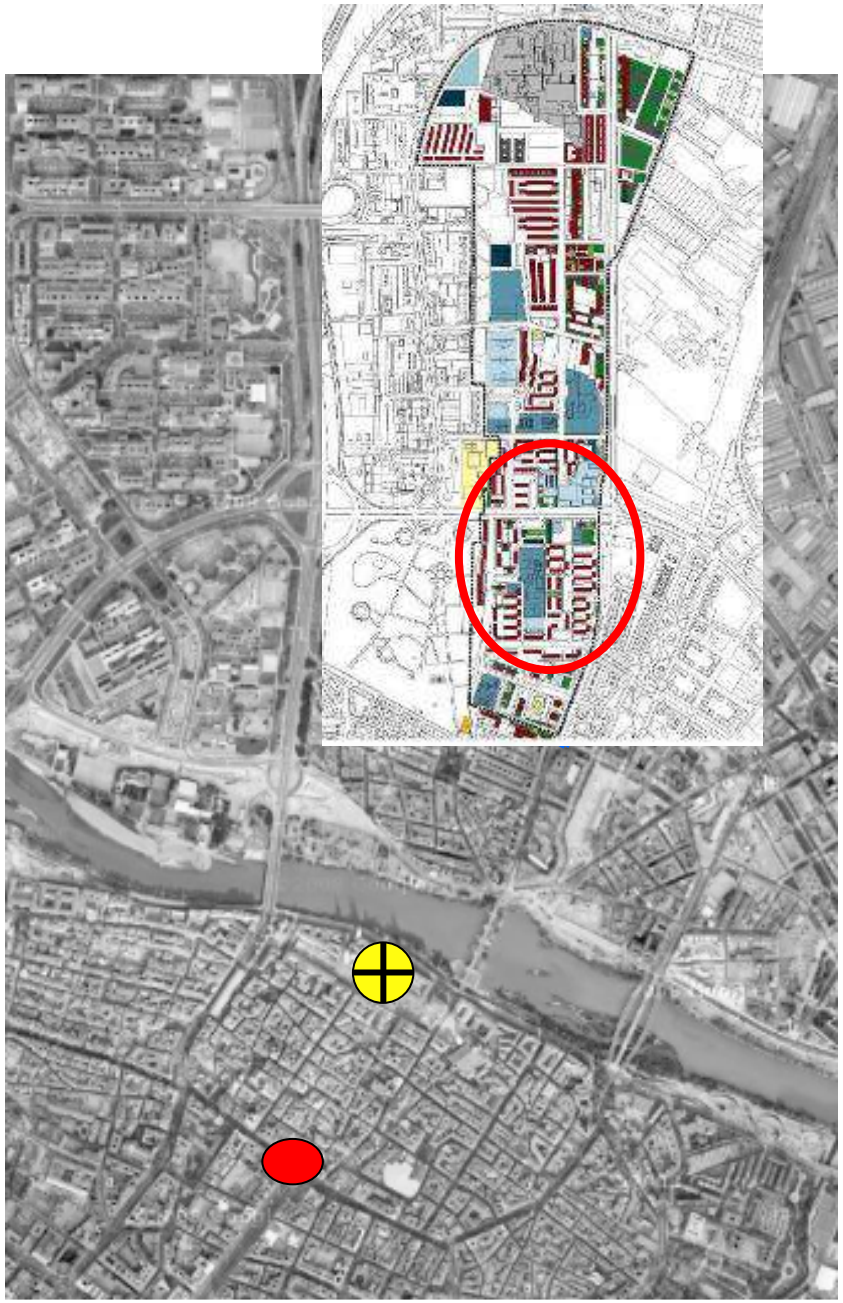
- **Alto grado de envejecimiento**
- **Elevada proporción de población extranjera**

EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

- **Buen grado de equipamientos (una de las mejores zonas de Zaragoza)**
- **Proximidad al centro 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.**
- **Poca actividad productiva y en descenso (pequeño comercio de proximidad y abundantes locales en alquiler o venta)**
- **Ausencia de usos terciarios o de otro tipo de calidad**

SITUACION: accesibilidad resto ciudad buena

INFRAESTRUCTURAS (pavimentación, abastecimiento agua, saneamiento, alumbrado, etc) obsoletos y poco eficientes



PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO DE PICARRAL (ZARAGOZA)

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

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:

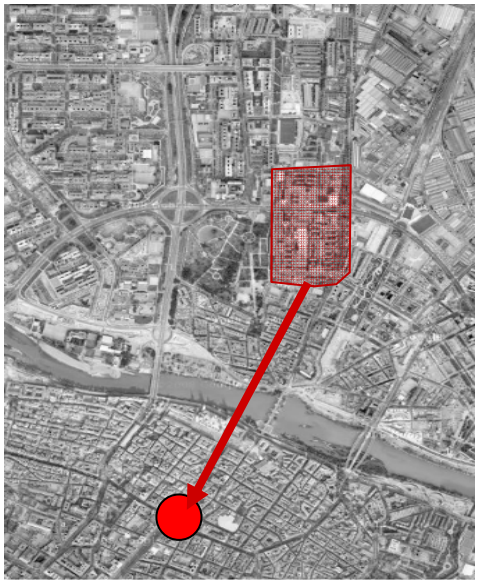
- **Alto grado de envejecimiento**
- **Elevada proporción de población extranjera**

EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

- **Buen grado de equipamientos (una de las mejores zonas de Zaragoza)**
- **Proximidad al centro 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.**
- **Poca actividad productiva y en descenso (pequeño comercio de proximidad y abundantes locales en alquiler o venta)**
- **Ausencia de usos terciarios o de otro tipo de calidad**

SITUACION: accesibilidad resto ciudad buena

INFRAESTRUCTURAS (pavimentación, abastecimiento agua, saneamiento, alumbrado, etc) obsoletos y poco eficientes



1,5 km.

ESTRUCTURA Y AMBIENTE URBANO

- Es un barrio sin vida
- Ambientalmente muy deteriorado
- Insuficientemente dotado de aparcamientos
- Los espacios interbloque no fomentan a crear una estructura urbana clara.

OBJETIVOS	ACCIONES
❑ **MEJORA DE LA HABITABILIDAD (calidad de vida a corto plazo)** • VIVIENDA: accesibilidad, confort térmico, intercomunicación • ENTORNO URBANO: espacio publico, calidad del aire, ruido, seguridad, aparcamientos	- **fomento rehabilitación:** - **accesibilidad,** - **ahorro térmico,** - **renovables** - **reurbanización espacio publico** - **calidad aire** - **carril bici, peatonalizacion** - **aparcamientos**
❑ **DIVERSIDAD SOCIAL (calidad de vida a medio plazo)** • DIVERSIDAD POBLACIONAL • DIVERSIDAD SOCIOECONOMICA • DIVERSIDAD DE USOS	- **rehabilitación versus viviendas vacías** - **nuevas viviendas** - **nuevos habitantes** - **nuevos usos: terciarios de nueva generación (coworking, comercio autogestionado), equipamientos**
❑ **ECONOMIA BAJA EN CARBONO (calidad de vida a largo plazo)** Nuevo metabolismo urbano: • ENERGIA • RESIDUOS • AGUA	- **Barrio Zero emisiones CO2** - **centrales de distrito** - **redes inteligentes (Smartr grids)** - **producción renovables (paneles híbridos, eólica, biomasa, etc** - **autogestión residuos** - **Redes separativas de pluviales y fecales**

- ¿ Que hay debajo de los resultados?

- **ACOMPAÑAMIENTO**
  social y administrativo
- **VIABILIDAD ECONOMICA**
- **CONCERTACION**
  privada y publica
- **COMUNICACION**
- **PROPUESTA TECNICA Y ECONOMICA CLARA**
- **DIAGNOSTICO participado y consensuado**
- **INFORMACION**
  Soporte físico y social

La información sobre los propietarios y el modo como usan las viviendas de las mismas: uso propio, alquiler, vacías, es muy importante.

(información a escala de portal o edificio)

*La cantidad y sobre todo la calidad de la **estructura asociativa**, es también vital en estos procesos, para aprovecharla si es buena, para fortalecerla si es mala.*

(incentivar estructuras asociativas mas amplias)

- **INFORMACION**

  Soporte físico y social

Zaragoza Vivienda

ESTUDIAR Y PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO PREVIO

LO QUE NO SE MIDE NO SE PUEDE MEJORAR

ESTUDIO DE 21 CONJUNTOS URBANOS

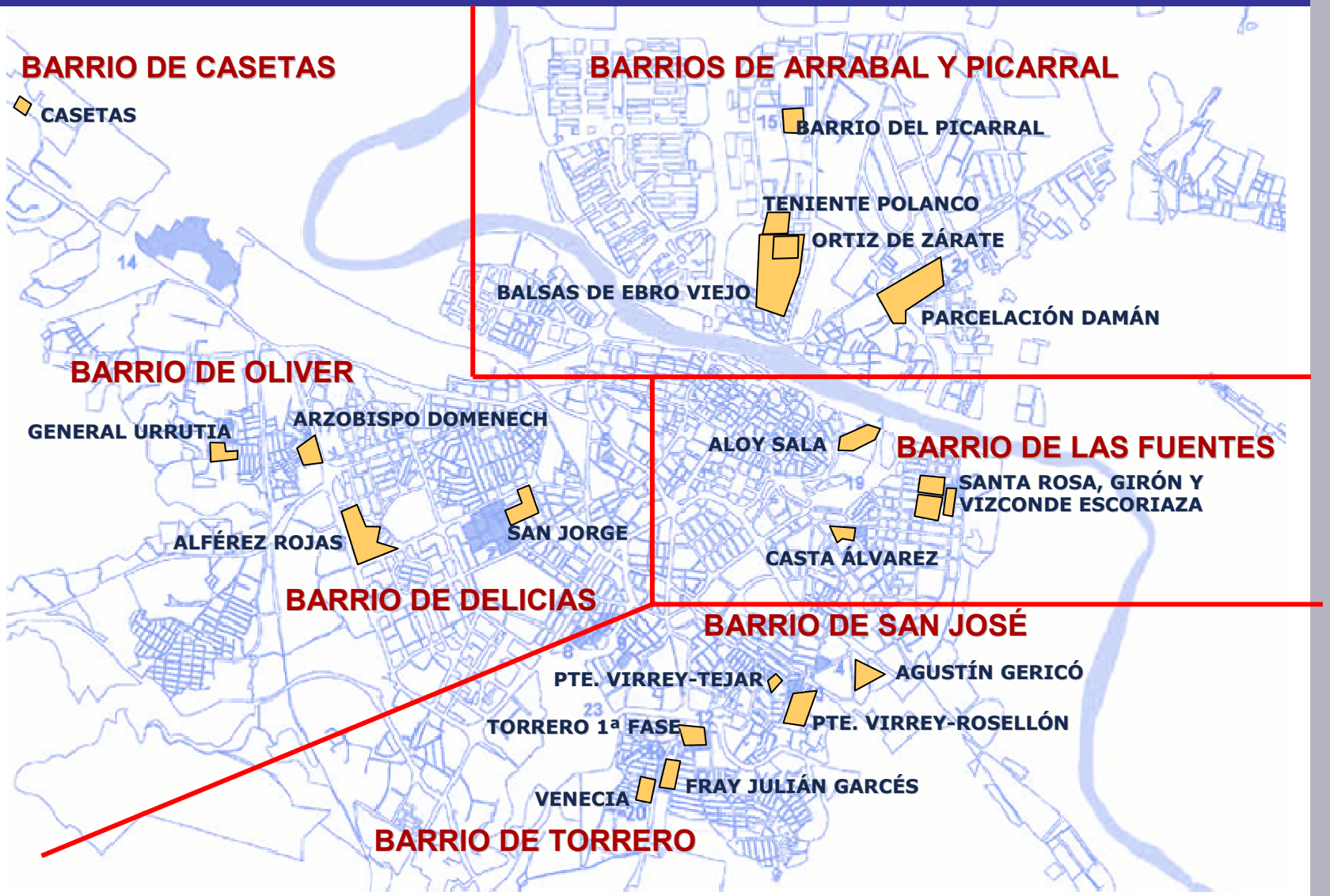
(2005-2007)

- 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

http://oa.upm.es/14586/2/Nuevas_Propuestas_de_Rehabilitacion_Urbana_de_Zaragoza_3.pdf

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

CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LA EDIFICACIÓN

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**

*A pesar de los esfuerzos del sector y de las AAPP (se puede mejorar mucho !!!), **no hay demanda de estas actuaciones***

Por mas datos que ofrezcamos sobre tal o cual problema, si este no es percibido como tal, será difícil mover a la búsqueda de soluciones y a abrir las mentes a nuevas posibilidades.

(visitar ejemplos ya terminados)

Cuanto mayores sean las carencias mayor conciencia del problema y en consecuencia mayor capacidad para asumir la necesidad de buscar soluciones.
(empezad por lo peor !!!)

Resistencia a los cambios, desconfianza, serán actitudes normales al inicio del proceso

(ganarse la confianza, fundamental)

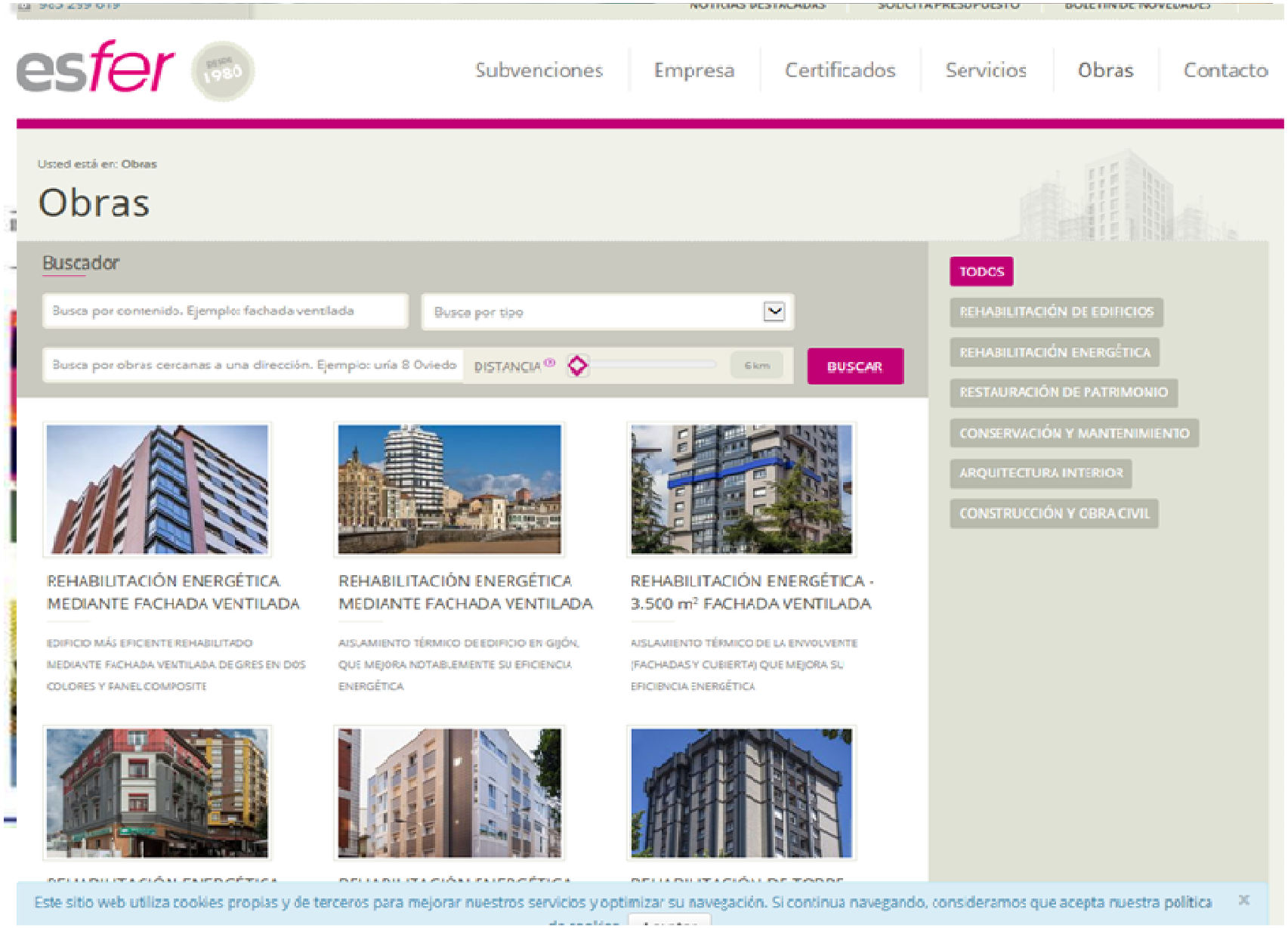
Bº Azpitagaña (Pamplona)

Bº San Juan (Pamplona)

Rehabilitación de fachadas en barrio años 60-70 de Zarautz

Zaragoza Vivienda

Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza



Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza

Video con vecinos de Pamplona https://www.youtube.com/watch?v=JFz7JXyA_H4

Video con arquitectos de Pamplona https://www.youtube.com/watch?v=UIZXXvc5GgI

Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza

Barrio Lourdes de Tudela

Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza

Experiencia en Tudela Lourdes Renove
https://www.youtube.com/watch?v=9MbUa-d8H1E

Barrio Lourdes de Tudela

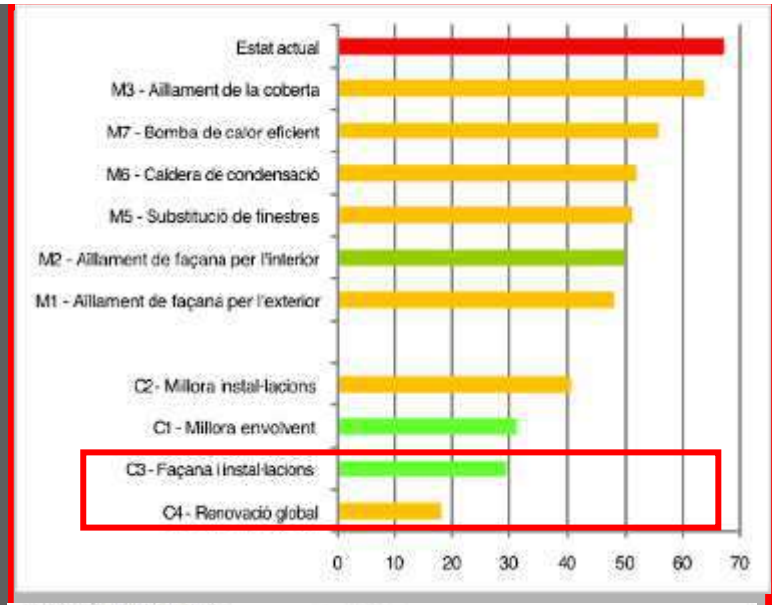
- *Las estrategias de proponer muchas posibles medidas parciales de mejora (ventanas, calderas, etc), son perfectamente respetables desde una perspectiva estrictamente privada de gestión.*

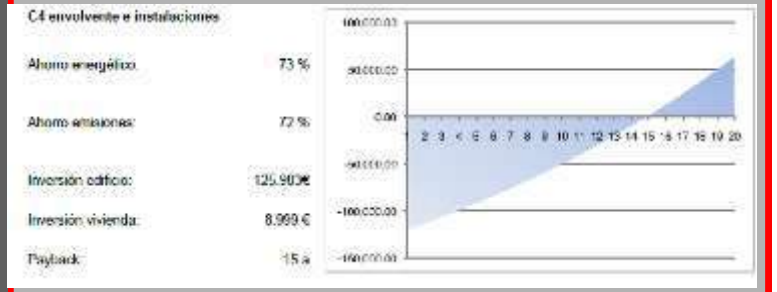
- *Sin embargo en nuestra opinión desde una perspectiva publica, de posible apoyo económico a la gestión, o a las obras o ambas cosas a la vez, **deberían propiciarse actuaciones combinadas e integrales**, aunque mas costosas y con un tiempo mayor de amortización por la vía del menor consumo, mas efectivas y duraderas en el tiempo.*

(la mejor energía es la que no se consume)
Apoyo publico prioritario para :

- medidas pasivas (envolvente)

- implantación de energías renovables

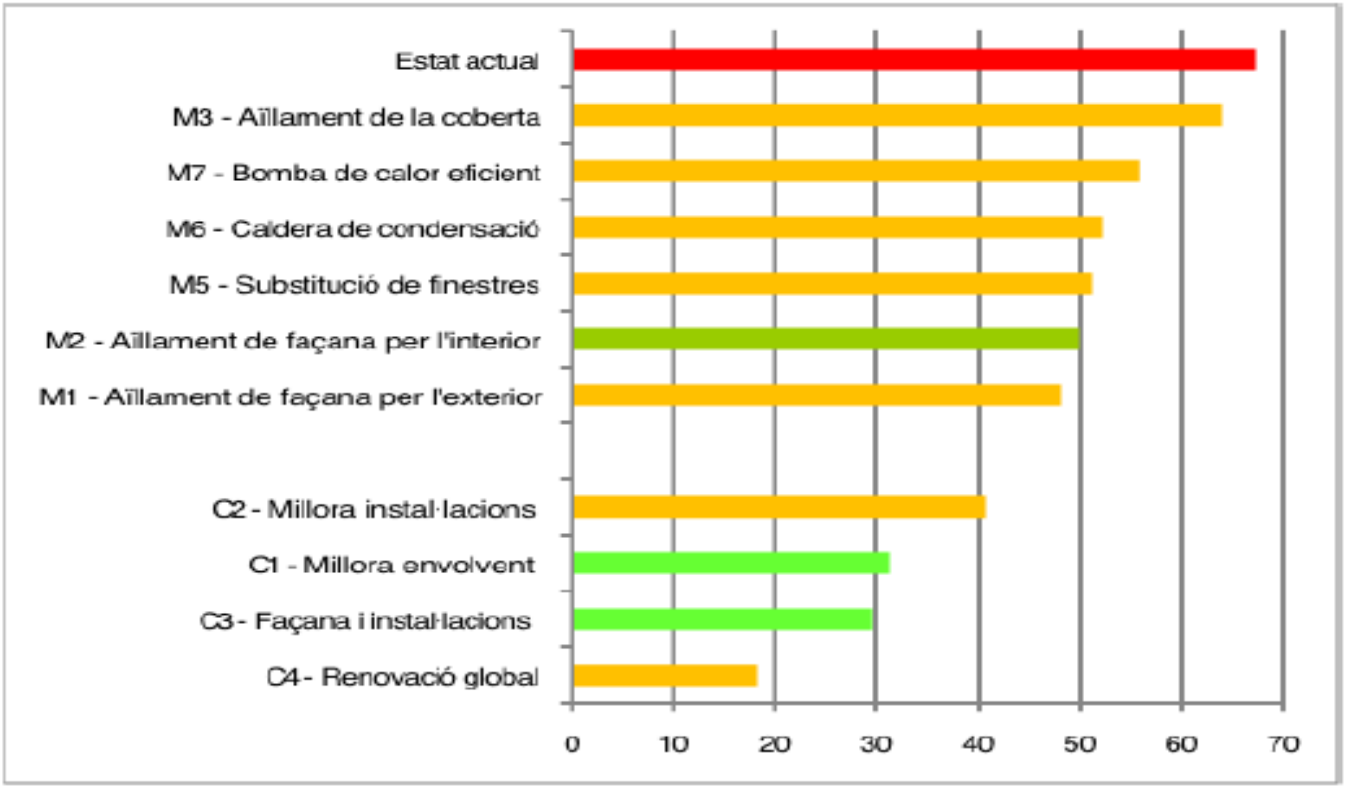




- **PROPUESTA TECNICA Y ECONOMICA CLARA**

Aislamiento por el exterior sin cámara
Fuente: JACAR

El gráfico siguiente ilustra los consumos energéticos del estado actual y después de diferentes medidas de mejora. En verde se han marcado las medidas o combinaciones de medidas con el período de amortización económico más curto y el mayor ahorro.



La medida M2 - aislamiento de la fachada por el interior, tiene el período de amortización más atractivo de todas las medidas, con sólo 5.8 años, y consigue un ahorro de un 26% del consumo de energía.

La combinación de las medidas C1 – aislamiento de la fachada por el interior, cambio de ventanas y aislamiento de la cubierta, consigue un ahorro del 54% del consumo con un período de amortización simple de sólo 10.1 años.

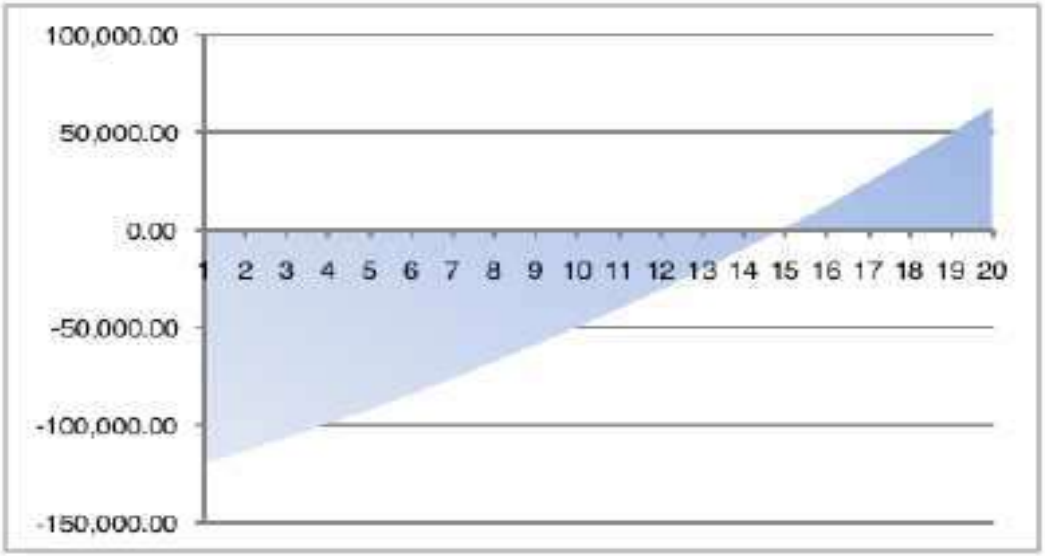
La combinación de las medidas C3 – aislamiento de la fachada por el interior, cambio de la bomba de calor y también de la caldera, tiene un payback simple de 11.2 años, pero consigue un ahorro energético del 56% del consumo.

Finalmente, la renovación integral, que consiste en la combinación de las medidas C1 y C2, significa una renovación de toda la envolvente, cambio de caldera y del sistema de refrigeración, consiguiendo un ahorro energético superior al 75%, con un payback simple ligeramente inferior a los 15 años.

Combinació 4	Demanda kWh/m²·a	Consum kWh/m²·a	Cost €/m²·a	Emissions $kgCO_2$/ m2·a
calefacció	8,3	6,4	0,48	1,3
refrigeració	5,6	2,0	0,26	0,5
ACS	10,3	9,9	0,56	2,4
total	**24,1**	**18,3**	**1,30**	**4,3**
estalvi	29,6	49,0	4,1	10,8
estalvi total edifici	kWh/a	kWh/a	€/a	$kgCO_2$/a
1.560 m2	46.160	76.405	6.319	16.829

C4 envolvente e instalaciones

Ahorro energético:	73 %
Ahorro emisiones:	72 %
Inversión edificio:	125.983€
Inversión vivienda:	8.999 €
Payback:	15 a



FUENTE: CONCURSO ILLA EFICIENT-MANZANA EFICIENTE

ACTUACIONES QUE SE REQUIEREN

-CENTRALIZACION DE INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

-EMPLEO DE RENOVABLES EN EL SISTEMA DE CALEFACCION (BIOMASA)

Sin ningún coste para los vecinos excepto su consumo

ACTUACIONES QUE SE SUBVENCIONAN

-**SISTEMA DE AISLAMIENTO EXTERIOR** de 7,5 cm de EPX y con acabado de enfoscado. Recuperación de la fachada e instalación completa incluida en el precio.

-**DOBLADO DE VENTANAS** colocando al exterior otra corredera con RPT y U=2,5 W/m2K. Instalación completa incluida en el precio

-**SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA** existente por cubierta invertida con losa filtron con 6 cm de aislamiento, capa de regularización de pendientes, lámina impermeabilizante y geotextil. Instalación y demoliciones incluidas.

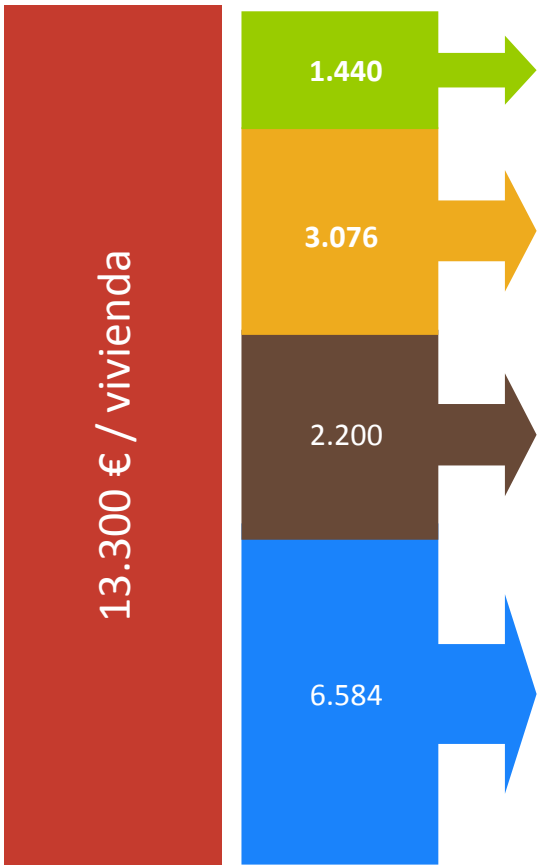
- **INCLUIDOS TODOS LOS GASTOS** (proyecto, licencia, obra)T

Precio por vivienda:
13.300€/ vivienda

Escenario 1 (ENVOLVENTE +INSTALACIONES)

con fondos europeos + ayudas municipales:

costes | inversión | agente | actuaciones



Propietarios: derrama 24 meses (**60 €/mes**)

Financiación a 7 años **(44 €/mes)**

Ayudas Zaragoza Vivienda

Fondos europeos Gestionados por Zaragoza Vivienda

-Rehabilitación fachada (sistema SATE 7,5 cm) y cubierta así como mejoras de la carpintería, ventanas

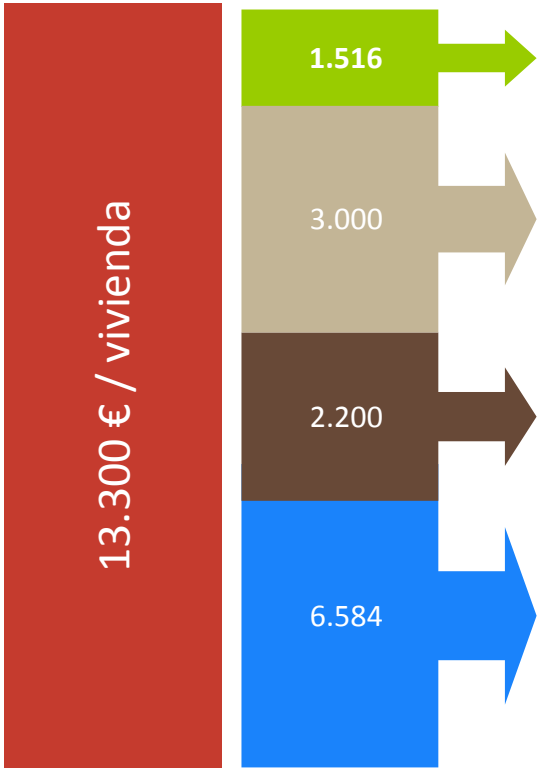
-Instalación de Calefacción conectada a central de distrito

PROPUESTAS DE REHABILITACION Y DE REVITALIZACION URBANA DEL BARRIO DE BALSAS DE EBRO VIEJO

Escenario 2 (ENVOLVENTE +INSTALACIONES)

(con fondos europeos + ayudas municipales+ ayudas nacionales: Plan Estatal/IDAE)

costes **inversión** **agente** **actuaciones**



Propietarios: derrama 36 meses (**45 €/mes**)

Ayudas nacionales (PE/IDAE)

Ayudas Zaragoza Vivienda

Fondos europeos Gestionados por Zaragoza Vivienda

-Rehabilitación fachada (sistema SATE 7,5 cm) y cubierta así como mejoras de la carpintería

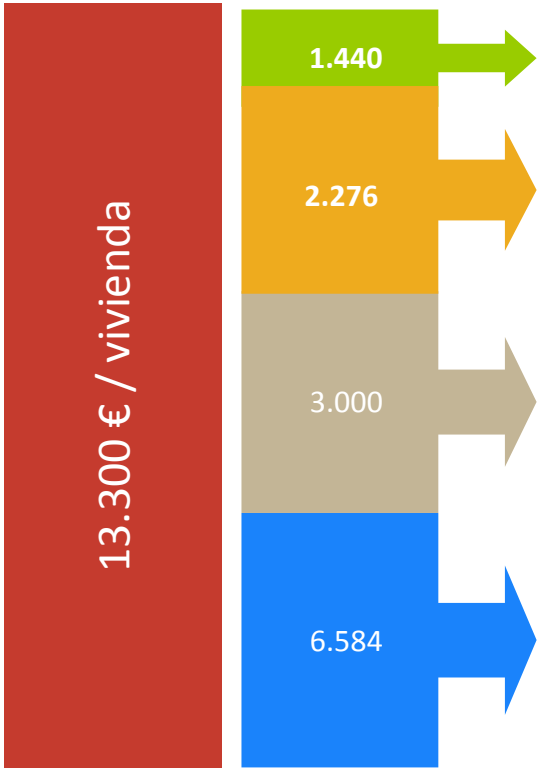
-Instalación de Calefacción conectada a central de distrito

PROPUESTAS DE REHABILITACION Y DE REVITALIZACION URBANA DEL BARRIO DE BALSAS DE EBRO VIEJO

Escenario 3 (ENVOLVENTE +INSTALACIONES)

(con fondos europeos + ayudas nacionales+Plan Estatal/IDAE):

costes **inversión** **agente** **actuaciones**



Propietarios: derrama 24 meses (**45 €/mes**)

Financiación a 4 años **(48 €/mes)**

Ayudas nacionales (PE/IDAE)

Fondos europeos Gestionados por Zaragoza Vivienda

-Rehabilitación fachada (sistema SATE 7,5 cm) y cubierta así como mejoras de la carpintería

-Instalación de Calefacción conectada a central de distrito

PROPUESTAS DE REHABILITACION Y DE REVITALIZACION URBANA DEL BARRIO DE BALSAS DE EBRO VIEJO

Entendemos por "comunicación" toda la estrategia de acercamiento y aproximación hacia los propietarios de las viviendas y locales, en su caso.

Creación de un "grupo motor" con lideres vecinales

Una errónea estrategia de comunicación, puede dar al traste con un buen proyecto, que tenga adecuada y viable financiación privada y publica (subvenciones, avales, etc)

Cuidado con los primeros pasos !!! No improvisar: plan de comunicación y de participación desde el inicio.

Son a nuestro juicio, muy desaconsejables reuniones masivas de propietarios, sin que previamente no haya habido un trabajo lento a escalas menores: escalera, edificio, etc.

Ganarse la confianza en reuniones muy numerosas es muy difícil. Es mejor hacerlo en reuniones personales o con muy pocos propietarios.

REHABILITAR ES MEJORAR

- **COMUNICACION**

DESARROLLO DE LOS ESTUDIOS Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN: GESTION

3. IMPLANTACIÓN DE LAS OFICINAS DE REHABILITACIÓN (FASES: un año)

- EN LOS CUATRO CONJUNTOS PILOTO
- PRÓXIMAS A LOS VECINOS
- PRÓXIMAS A LAS ORGANIZACIONES LOCALES

FASE I.
FORMACIÓN DEL PERSONAL DE LAS ORB

FASE II.
ELABORACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE DIFUSIÓN

FASE III.
INFORMACIÓN A PERSONAS, FAMILIAS, JUNTAS DE COMUNIDADES, DE BLOQUES Y DE CONJUNTOS

FASE IV.
ADJUDICACIÓN DE AYUDAS ESPECIALES
SELECCIÓN DE LOS EDIFICIOS PILOTO:
15 PORTALES ENTRE 49 Y 176 VIVIENDAS ENTRE 510 PRESENTADAS

FASE V.
REDACCIÓN DE PROYECTOS DE LOS EDIFICIOS PILOTO

Zaragoza Vivienda

LA EXPERIENCIA RECIENTE EN ZARAGOZA

REHABILITAR ES

MEJORAR

LA CALIDAD DE VIDA

REHABILITAR ES

INVERTIR

EN FUTURO

GP
GR
VE
VR
AR

Zaragoza VIVIENDA

Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza

Los problemas actuales

Tejados
Filtraciones y humedades.
Falta de aislamiento.
Mal estado general.

Fachadas
Filtraciones.
Falta de aislamiento.
Desprendimientos.
Desorden en el cerramiento de huecos.
Inadecuación de la carpintería.
Falta de tendederos.

Humedades del terreno
Humedades en los muros.
Plantas bajas directamente sobre el terreno.
Rotura de saneamiento y acometidas de agua.

Instalaciones generales
Instalaciones antiguas y degradadas.

Accesos
Inadecuación de portales.
Ausencia de ascensores.

Habitabilidad
Viviendas de reducido tamaño.

Consumo energético
Insuficiente aislamiento.
Consumo de energías no renovables.

Las soluciones futuras

Tejados
Reparación de bajantes e impermeabilización.
Aislamiento térmico.
Reconstrucción de tejados.

Fachadas
Revestimiento impermeable.
Aislamiento térmico.
Fijación de muros y elementos desprendidos.
Adecuación de huecos y carpintería.

Dotación de tendederos.

Humedades del terreno
Drenaje exterior.
Plantas bajas sobre forjados ventilados.
Renovación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua.

Instalaciones generales
Renovación de las instalaciones del edificio.

Accesos
Reforma y ampliación de portales.
Instalación de ascensores.

Habitabilidad
Posible ampliación de viviendas.

Ahorro energético y sostenibilidad
Aislamiento adecuado.
Posible captación de energías alternativas.

Infografías con el antes y el después…

CONSERVACIÓN, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA….

Lavapies (Madrid)

La Mina (Barcelona)

En tiempos de escasez de recursos económicos públicos y de dificultades con la financiación de este tipo de actuaciones, lo aconsejable es la concertación tanto de los actores públicos como privados, lo que transmite confianza y credibilidad a los proyectos, frente a los propios propietarios y frente a las entidades financieras.

(concertación publica y privada)

Debe buscarse una cierta economía de escala agrupando al mayor numero de Comunidades de Propietarios posible, aprovechando las facilidades que da la nueva Ley 3R, bajo el formato de Asociaciones Administrativas, Cooperativas para la rehabilitación, etc, que además permiten incorporar si se quiere a las mismas a las AA.PP, siendo receptoras de todas las ayudas publicas, de los beneficios por incrementos de edificabilidad u otros y gestoras y ejecutoras de las actuaciones.

(concertación publico-privada)

Zaragoza AYUNTAMIENTO

GOBIERNO DE ARAGON

- **CONCERTACION**
  privada y publica

50 EDIFICIOS y 495 VIVIENDAS
entre 1000 convenidas

CONVOCATORIA PUBLICA PARA EL DESARROLLO DE LAS OBRAS PILOTO

CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES

1 - COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CONSTITUIDAS

2 - ACUERDO AMPLIO EN CADA COMUNIDAD. MÍNIMO DEL 60 % ó 3/5 partes.

(actualmente se exige el 80-90 %)

3 - PORTALES CONTIGUOS EN UN SOLO EDIFICIO

4 - ACUERDO DE CONFORMIDAD DE LA COMUNIDAD CON

- LA PROPUESTA TÉCNICA DADA POR ZARAGOZA VIVIENDA
- EL MARCO NORMATIVO
- EL MARCO FINANCIERO Y LAS SUBVENCIONES PREVISTAS
- PROCESO DE GESTION: Comisión de obras

*Parece que en esto hay acuerdo generalizado: la financiación va venir de la **suma de varias fuentes posibles**:*

- ***Capitalización previa de los ahorros futuros** y de la revalorización del inmueble*
- ***Gestión centralizada de energías** renovables residuales*
- ***Pequeños incrementos de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo de nuevos usos** (trasteros, locales comunitarios, etc.)*
- ***Ingresos o menores gastos producidos por nuevos servicios***
- ***Subvenciones publicas a fondo perdido o avales** por posibles impagos hasta un limite prefijado*

▪ VIABILIDAD ECONOMICA

ES LA HORA DEL RELEVO: EN LOS MODELOS DE FINANCIACION

Buscar todas las fuentes de inversión de capital privado

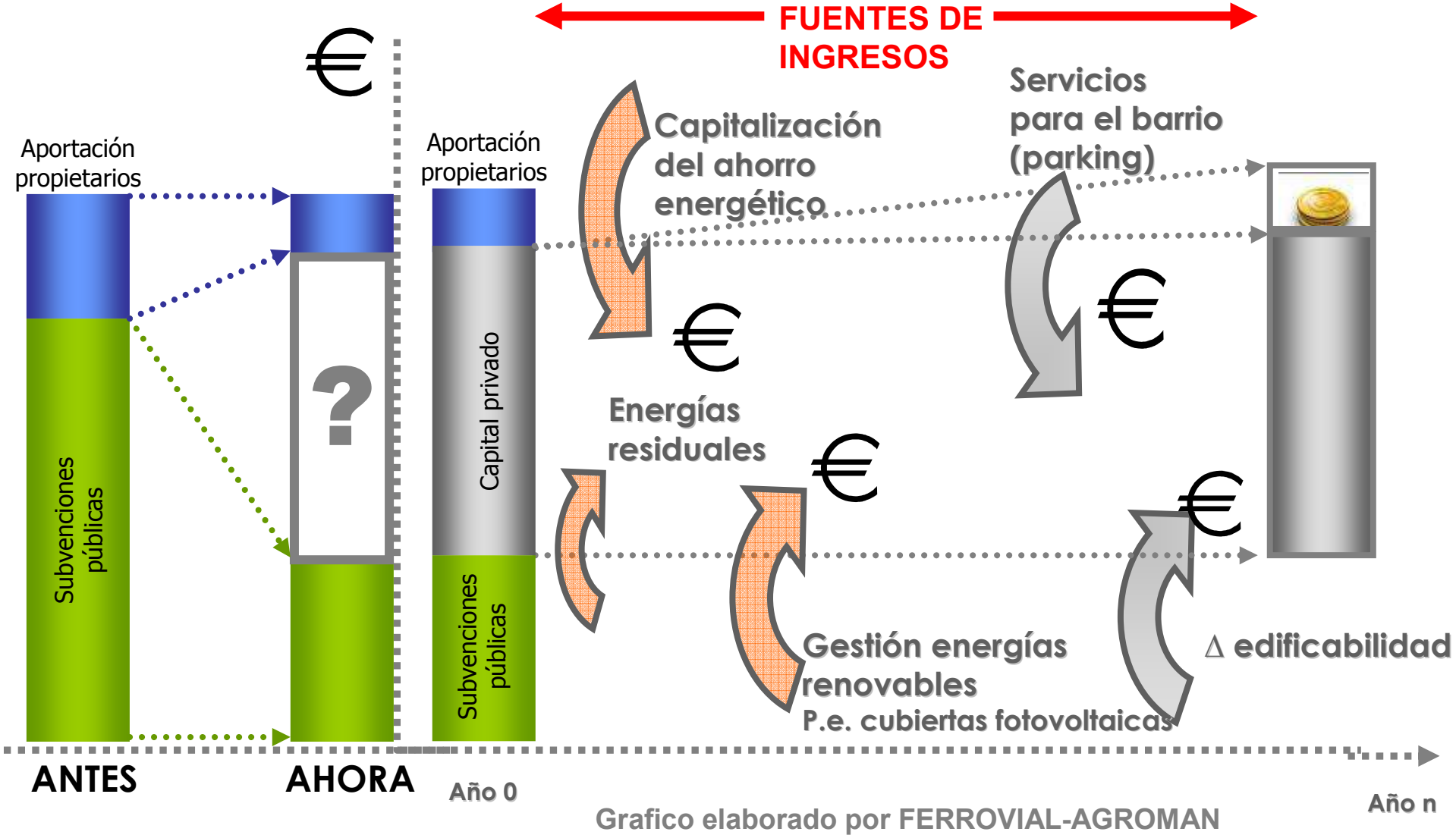


Grafico elaborado por FERROVIAL-AGROMAN

AYUDAS IDAE (3 mayo 2016)

Programa PAREER + crece — Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios — IDAE

"Termina el proceso de registro de nuevas solicitudes al "Programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes"

Tipo de actuación	Presupuesto €	Nº de solicitudes (1)	Coste elegible	Ayuda directa €	Financiación €	Reservado €	Remanente €
Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica		1571	327.597.438	112.853.430	86.586.269	199.439.698	
Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación		417	71.340.624	14.031.232	19.792.088	33.823.319	

De las 1571, en Aragón, <u>7 solicitudes</u> favorables (0,44%)

- **Zaragoza 5 (1 envolvente y 4 cambio de instalaciones)**
- **Huesca 1 (cambio de instalaciones)**
- **Escucha (Teruel) 1 (envolvente)**

- VIABILIDAD ECONOMICA

*Nuestra experiencia nos aconseja formalizar **Convenios** con cada Comunidad de Propietarios o con la agrupación de las mismas, pero con firma de cada uno de los representantes legales de las CCPP*

(sin el compromiso formalizado** (solidario sin limite ? o con un limite prefijado ?) **de las CCPP no es posible la financiación privada: cajas, ESEs, empresas constructoras o instaladoras)

*Las capacidades de **endeudamiento de familias con ingresos medios o bajos, no debe superar el 15 %** (entre el 10 y el 15).Por lo que para garantizar la viabilidad de este tipo de actuaciones se deben encontrar **formulas de financiación para la aportación de los privados superiores a 10 años** (10-15años), que supongan unos **60-90 € /mes como máximo.***

Todo se puede ir al traste, incluso después de haber superado todas las fases anteriores, si en las fases finales, de ejecución de los proyectos, tramitación administrativa, adjudicación de obras, ejecución de las mismas y finalmente liquidación económica, si no existe el adecuado dispositivo de acompañamiento social y administrativo.

Para muchas personas estas actuaciones pueden suponer una situación añadida de stress en donde las siempre difíciles relaciones vecinales se van a tensionar por lo que es necesario personas de un perfil adecuado para ayudar a la intermediación y la gestión de conflictos (trabajadores/as sociales)

La figura de la Comisión de obras conformada por representantes de los propietarios y por técnicos del ente gestor ayuda a implicar a los propietarios y a resolver con mayor rapidez las posibles dificultades

- **ACOMPAÑAMIENTO social y administrativo**

Zaragoza VIVIENDA

Rehabilitación y Regeneración Urbana en Zaragoza

1 Jefa de Oficina, con labores de dirección y coordinación.

bilitación Integral.

EL TRABAJO DE CADA DÍA

1ª FASE

Toma de contacto-información

→ Atención despacho
→ Visita edificio
→ **EQUIPO DE VALORACION:** Aparejador / trabajador social

2ª FASE

Acuerdos comunitarios firma de convenio.

→ Atención despacho
→ Reuniones comunitarias
→ **EQUIPO DE VALORACION:** Aparejador / trabajador social

3ª FASE

Elaboración y tramitación del Proyecto de Rehabilitación.

→ Reuniones Comisión de obras y tramitación administrativa
→ **EQUIPO DE SEGUIMIENTO:** Aparejador / trabajador social

4ª FASE

Desarrollo de obra.
Control del proyecto
Pago de certificaciones
Gestión ayudas económicas

→ Atención despacho
Seguimiento de obra
Control gestión financiera y administrativa.
Visitas a la obra
→ **EQUIPO DE SEGUIMIENTO:** Aparejador / trabajador social

LA EXPERIENCIA RECIENTE EN ZARAGOZA

CRONOGRAMA – TIPO DEL PROCESO

	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23
INFORMACIÓN-DIFUSIÓN-FOMENTO REHABILITACIÓN																							
CUMPLIMIENTO CONDICIONES DE ACCESO																							
FIRMA CONVENIO TRAMITACIÓN DE AYUDAS																							
GESTIÓN PROYECTO																							
TRAMITACIÓN LICENCIA Y PROYECTO EJECUCIÓN																							
DESARROLLO DE LAS OBRAS																							
MEMORIA FINAL																							

- ✓ MAYOR EFICACIA EN EL EMPLEO DE LOS RECURSOS PUBLICOS
- ✓ FACILITAR EL CREDITO PRIVADO
- ✓ IMPULSAR LA INCORPORACION DEL SECTOR PROFESIONAL
- ✓ MAS FLEXIBILIDAD E INNOVACION EN LA FINANCIACION PUBLICA
- ✓ AUMENTAR ESCALAS DE ACTUACION
- ✓ EXPLORAR NUEVAS FORMULAS DE GOBERNANZA

4

- **APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS**

Para el apoyo a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado facilitando con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios, constructora, administraciones publicas

Esta garantía se entregaría como subvención a la entidad que asuma la rehabilitación (normalmente la C. Prop.), para que la depositara en una cuenta de garantía compartida. Lo mismo harían con idénticas cantidades aportadas las propias Comunidades y los Constructores.

*Entre las condiciones para acceder a estas ayudas, se exigiría a las CCPP que acordasen la **reclamación de los impagos** por todos los medios posibles, incluida la vía judicial, y a los propietarios la **inscripción de nota marginal en el Registro de la Propiedad** de la deuda que les correspondiese, a favor de la Comunidad.*

EN ESTUDIO

Presupuesto 2017 **300.000 €**	**200 familias (1.500 € de ayuda media)** **7.500.000 € de obras y 250 empleos / año**

4

- **APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS**

- **Facilitar a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios y constructora.**

EJEMPLO: Edificio de 10 viviendas
- Unas actuaciones de rehabilitación integral (accesibilidad + envolvente + renovación instalaciones) por importe de: **300.000 €**
- Importe del crédito estimado(80% del total de las obras): **240.000 €**

Alternativa 1 (solo subvención del 25%) = Ayuda de 75.000 €

Alternativa 2: Aval del 5% del crédito (240.000 €) x 0,15/3 = 12.000 €

De este modo por cada euro público destinado a este fin, que por medio de la subvención generaba **4 €** de inversión total en obras de rehabilitación, **con este programa, un euro genera una inversión inducida de 25 €**

Presupuesto 2017	250 familias (1.200 € de ayuda media)
300.000 €	7.500.000 € de obras y 250 empleos / año

5

▪ FORMULAS MIXTAS Y FLEXIBLES DE FINANCIACION PUBLICA

Para el apoyo a las Comunidades de Propietarios y a propietarios individuales, en determinadas circunstancias de insolvencia

Estas subvenciones tendrían diferente naturaleza:

- *Subvenciones **a fondo perdido***
- *Subvenciones **retornables puntuales** cuando se produjera alguna transmisión*
- *Sistema Cooperación (**modelo Sta. Coloma**) para actuaciones urbanísticas de mejora de la escena urbana, de mejora de las condiciones de aislamiento, previa delimitación de un ámbito (R.D. 7/2015)*

Podrían ser compatibles y acumulables estas tres modalidades de subvención

*Entre las condiciones para acceder a estas ayudas, a los propietarios que se adhiriesen a la **subvención retornable se exigiría la anotación marginal preventiva en el Registro de la Propiedad** del importe que les correspondiese, a favor de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.*

EN ESTUDIO

Presupuesto 2017
? €

RESUMEN MEDIDAS DE FINANCIACION PUBLICAS (1)

MEDIDA	NIVEL ADVO.	NORMATIVA	OBSERVACIONES
-Subvenciones parciales a fondo perdido	ESTATAL	- Plan Estatal - IDAE (solo Eficiencia energética)	- **habituales**
	AUTONÓMICO	- Planes Autonómicos de Vivienda y Rh - zonas ARRU	- **habituales**
	LOCAL	- Ordenanzas, ayudas - zonas ARRU	**- Esporádico**
-Desgravaciones	ESTATAL	- IRPF	**- Actualmente no**
	AUTONÓMICO	- tramo autonómico IRPF - Navarra, Pais Vasco	**- Habitualmente no**
	LOCAL	- IBI, ICIO	**- Esporádico**
-Crédito o% interés	ESTATAL	**- IDAE (solo Eficiencia energética)**	- No se ha utilizado en rh (accesibilidad, conservación, etc.). nunca
	AUTONÓMICO		- No se utiliza
	LOCAL		- No se utiliza

RESUMEN MEDIDAS DE FINANCIACION PUBLICAS (2)

MEDIDA	NIVEL ADVO.	NORMATIVA	OBSERVACIONES
-Avales	**ESTATAL**	- Plan Estatal	- No se utiliza - Precedente de SAECA
	AUTONÓMICO	- Plan autonómico	- No se utiliza
	LOCAL	- Convocatoria ayudas	- No se utiliza - **Experiencia Zaragoza**
-Sistema cooperación	**LOCAL**	- Proyecto de obras en un ámbito	**- Nada habitual** **- Experiencia Santa Coloma de Gramenet**
-Subvención 100% retornable	**ESTATAL**	- Plan Estatal	**- No se ha utilizado**
	AUTONÓMICO	- Plan autonómico	**- No se ha utilizado**
	LOCAL	- Ordenanza - Convocatoria anual ayudas	**- Nada habitual** **- Convenios Barcelona (nota marginal Reg Propiedad)**
-Incremento edificabilidad o cambios de usos lucrativos	**LOCAL**	- Modificación Plan General	**- No se ha utilizado** **- Lo facilita la ley (RD 7/2015)**

Zaragoza VIVIENDA

- **PLANES INTEGRALES**

- ***la necesaria reflexión antes de adoptar decisiones y nuevos modelos de Planes Integrales.***

- La ya larga experiencia en Zaragoza de algunos Planes Integrales (desde 1997), **merecen una mínima reflexión acerca de sus aspectos positivos y posiblemente replicables en otras zonas o barrios completos de la ciudad, así como de otros que no conviene reproducir en el futuro.**

- Para empezar, deberemos poner en común con los habitantes y las entidades organizadas en los territorios, **que es lo que cada uno de los actores: ayuntamiento, vecinos, técnicos municipales, etc., entienden por "Plan Integral"** cuyo nacimiento en esta y otras ciudades españolas se justificó por la **necesidad de actuar sobre zonas especialmente vulnerables en lo social** (mayores tasas de desempleo, de coexistencia de poblaciones emigrantes, población envejecida, etc.) **y en lo urbanístico** (mal estado de la vivienda, de las infraestructuras, ausencia de equipamientos, etc.), **ordenando y coordinando las diferentes acciones y programas de las administraciones publicas en esos territorios previamente delimitados.**

Zaragoza VIVIENDA

- **PLANES INTEGRALES**

- ***la necesaria reflexión antes de adoptar decisiones y nuevos modelos de Planes Integrales.***

- **La mera acumulación de políticas sectoriales, por si misma no garantiza la integralidad de los planes** así concebidos. **Es, la fuerte voluntad política que los anima y la decisión de crear algún órgano de seguimiento e impulso, con capacidad de interlocución** con las diferentes áreas municipales e incluso con las instancias correspondientes de la Comunidad Autónoma, **la que puede garantizar de verdad la integralidad del plan en su ejecución**.

- Los creadores de los conocidos Planes de Barrio en Cataluña 2004-2010, surgidos de la Ley 2/2004 de Barrios de la Generalitat de Catalunya, que gestionaron 140 proyectos que afectaron a casi un millón de personas, hablaban que ***"barrios con problemas"*** había muchos, pero que ***"barrios con proyectos"***, no había tantos.

- Esta orientación de los planes a **acudir allí donde ya hay una demanda previa**, en forma de estudios, jornadas, etc., o mejor aún, si es posible, a aquellos **con proyectos que poner en marcha y con diagnósticos realizados y consensuados por los propios habitantes y entidades de barrio**, es la mejor disposición para que sean efectivos y útiles estos posibles **Planes Integrales de Barrio**

Zaragoza VIVIENDA

PLAN INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (PICH)

1997-2004

- **PLANES**

EVALUACION Y NUEVA FASE DEL PICH

(PICH)

2005-2012

- **Barrio Oliver**

(PIBO)

EVALUACION Y NUEVA FASE DEL PICH

2013-2020

Plan Integral del Casco Histórico 2013 - 2020

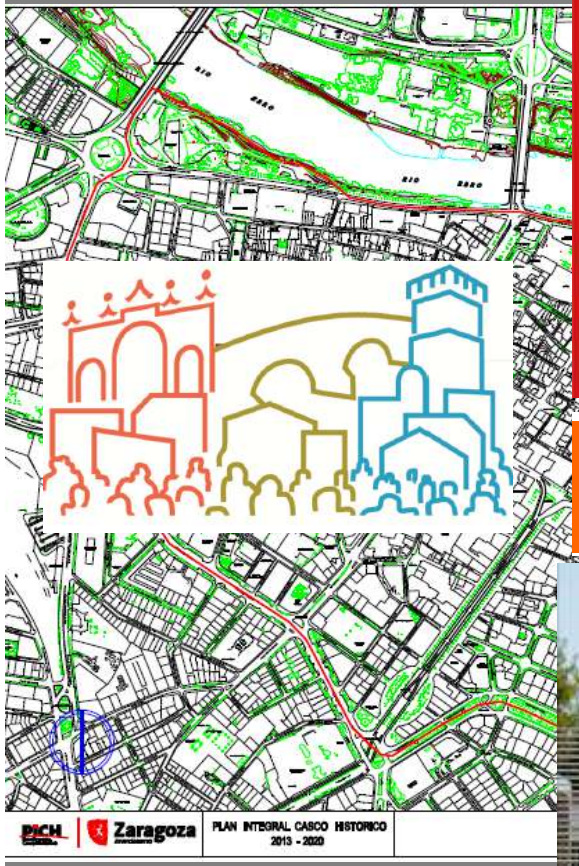
PICH Plan Integral Casco Histórico | Zaragoza Ayuntamiento

Zaragoza Vivienda

PLAN INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (PICH) 2013-2020

5 programas

1. Participación, convivencia y cohesión social

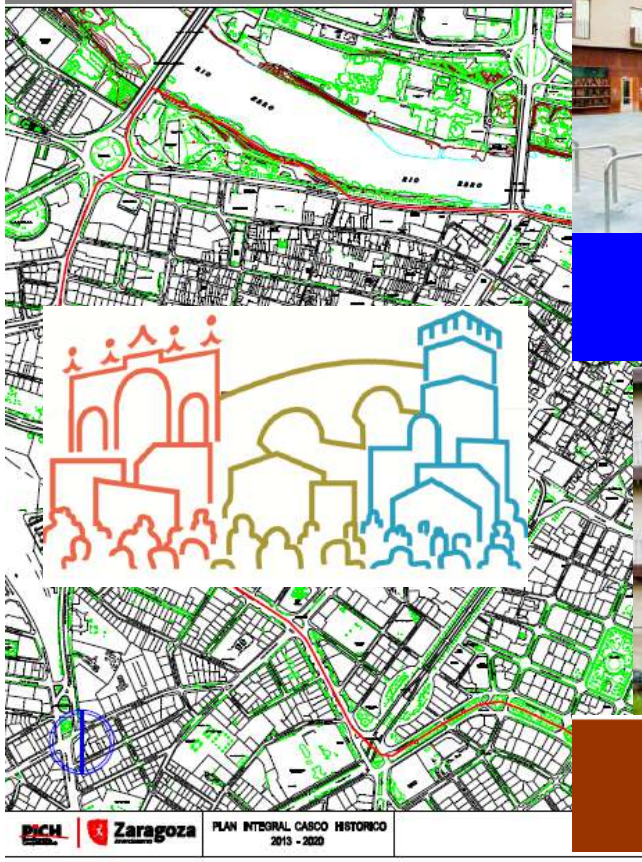


2. Servicios públicos y equipamientos

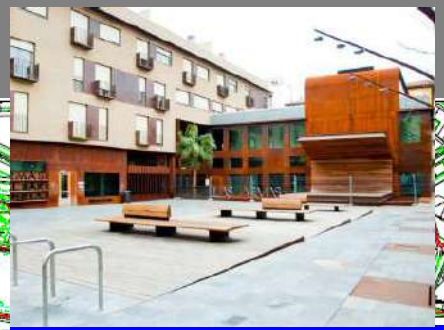
Zaragoza Vivienda

PLAN INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (PICH) 2013-2020

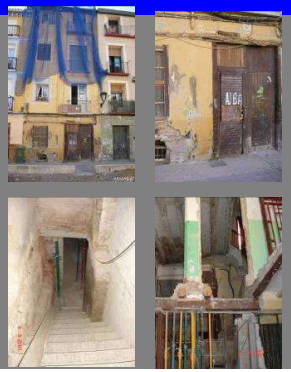
5 programas



3. Infraestructuras, escena urbana y patrimonio



4. Suelo y rehabilitación de vivienda



5. Comercio y turismo

Zaragoza Vivienda

Plan de Desarrollo Sostenible y Comunitario del Barrio Oliver,

1998-2001

- PLANES

EVALUACION Y NUEVO CUAATRIENIO DEL PIBO

(PICH)

2002-2005

- Plan Integral del Barrio Oliver

PLAN DESARROLLO COMUNITARIO

- Desarrollo Ley 3R

2009-2011

REFLEXION VECINAL

2013

El PIBO arrancó co

- Necesidad de
- Equiparación
  conjunto de la
- Inclusión de to
- -Participación
  (administración
  través del "Co
  Oliver" y de la

barrio Oliver.
n y posibilidades del
os agentes sociales
..) y particularmente a
Plan Integral del Barrio
opio[1].

PLAN ESTRATÉGICO DEL BARRIO OLIVER

En torno a los c **an el Plan.**

1. ***Debe incluir a toc***
   Es un principio bá
   (p.e. mejora de ac
   no así los prog
   administración-indi
   ayuda familiar, etc
   a favor de determi
   es de carácter general
   en todos los vecinos;
   dos en la relación
   ejora de habitabilidad,
   stir una discriminación
2. ***Hay que contar***
   organismos, org
   sindicales.
   - La administrac
     apoyo de la A
     mismo trato.
   s ***agentes sociales,***
   ales, empresariales,
   cipio, con el innegable
   esta no ha recibido el

Plataforma Barrio Oliver

Zaragoza

- rio para la
  dado, y que
  eadas, y en
  gado en el
- stentes en el

3. ***Tie***
   No
   es i
   sin decisión
4. ***Deb***
   La

Textos extraídos del documento *Reflexiones sobre el Plan de Desarrollo Comunitario* hechas por la AAVV Oliver en julio de 2013

Zaragoza Vivienda

Plan de Desarrollo Sostenible y Comunitario del Barrio Oliver,

16 programas

- **PLANES INTEGRALES**

- **Plan Integral del Centro Histórico**

- **Desarrollo Ley 3R**

1. PROGRAMA DE SUELO.
2. PROGRAMA DE EDIFICACION Y VIVIENDA.
3. PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD.
4. PROGRAMA DE INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA.
5. PROGRAMA DE ALUMBRADO PÚBLICO.
6. PROGRAMA DE TRÁFICO.
7. PROGRAMA DE EDUCACIÓN.
8. PROGRAMA DE CULTURA.

16 programas

- **PLANES INTEGRALES**

- **Plan Integral del Centro Histórico**

- **Desarrollo Ley 3R**

9. PROGRAMA DE DEPORTES.

10. PROGRAMA DE FORMACIÓN Y EMPLEO.

11. PROGRAMA DE ACCIÓN SOCIAL.

12. PROGRAMA DE SALUD.

13. PROGAMA DE EQUIPAMIENTOS.

14. PROGRAMA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

15. PROGRAMA DE PLANEAMIENTO.

16. PROGRAMA DE REACTIVACION Y FOMENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Zaragoza VIVIENDA

- **PLANES INTEGR**

- **Plan Int Centro H (PICH)**

- **Plan Int Barrio O (PIBO)**

- **Desarro**

- **DESARROLLO DE LA LEY 7/2015 (LEY 3R): APROVECHAR SUS RESORTES EN APOYO A LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ÁMBITOS PREVIAMENTE DELIMITADOS.**

Esta línea estratégica de trabajo se justificaría por la necesidad de **aprovechar los resortes que dicha Ley proporciona para ayudar a los que quieran rehabilitar sus edificios o incluso promover la regeneración urbana** (rehabilitación edificios y reurbanización del espacio público) **de áreas concretas de la ciudad**.

Para poder aprovechar estas mayores facilidades que señala la Ley: Modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal (mayorías simples en las Comunidades de Propietarios), **mayor facilidad para utilización espacios privativos y públicos** en las instalaciones de ascensores, rampas, etc. o la posibilidad de **establecer pequeños incrementos de edificabilidad** o cambios de usos, a favor de la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación a las que se vincularían, **es imprescindible la previa delimitación de ámbitos**, tanto para promover la rehabilitación edificatoria como la regeneración urbana.

Zaragoza Vivienda

- PLANES INTEGRA

- Plan Inte Centro H (PICH)

- Plan Inte Barrio Ol (PIBO)

- Desarrol

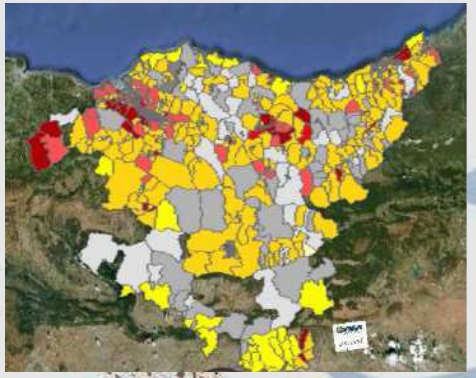
DESARROLLO DE LA LEY 7/2015 (LEY 3R): APROVECHAR SUS RESORTES EN APOYO A LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ÁMBITOS PREVIAMENTE DELIMITADOS

- **Desarrollo/impulso de algunas áreas de intervención o de regeneración y renovación urbana**

- **Elaboración de un Programa de Rehabilitación Urbana, con los contenidos y alcance previstos en la reciente Modificación de la Ley Urbanística de Aragón[1]**

a) Los inmuebles sujetos a actuaciones de rehabilitación edificatoria a través de actuaciones aisladas, los ámbitos sujetos a actuaciones de regeneración urbana y flas áreas de reforma interior.
b) Los tipos de actuaciones de rehabilitación que se realizarán sobre flos ámbitos y áreas definidos.
c) La forma de ejecución de dichas actuaciones.
d) El régimen de las especialidades en relación a la norma zonal
e) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención
f) Memoria económica que justifique la viabilidad de la actuación

[1] **LEY 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón**.



Parámetros de vulnerabilidad	Indicadores
Estabilidad	4 Indicadores
Habitabilidad	16 Indicadores
Accesibilidad	13 Indicadores
Vulnerabilidad social	29 indicadores
Sociodemográfica	21 Indicadores
Socioeconómica	8 Indicadores
Eficiencia Energética	3 Indicadores

INVENTARIO Y DIAGNOSTICO DEL PARQUE EDIFICADO EN EL PAIS VASCO (400.000 vivs. de mas de 50 años)
Gobierno Vasco (Tecnalia, Grupo de Investigacion de Arquitectura y Urbanismo + Sostenibilidad (GIAU+S), Calidad de Vida en Arquitectura-UPV-

SOLO 10 INDICADORES

7 indicadores "físicos" 3 "sociales"

1. **Densidad**
2. **Vulnerabilidad socioeconómica**
3. **Vulnerabilidad por estado del edificio**
4. **Vulnerabilidad por envejecimiento**
5. **Vulnerabilidad por malas comunicaciones y servicios**
6. **Vulnerabilidad por distancia al trabajo**
7. **Baja ocupación de viviendas**
8. **Vulnerabilidad por inmigración**
9. **Vulnerabilidad por no eficiencia en la calefacción**
10. **Vulnerabilidad por entorno urbano deteriorado**

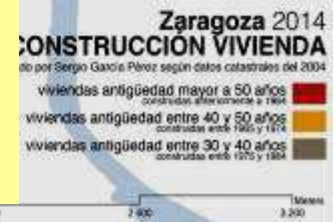
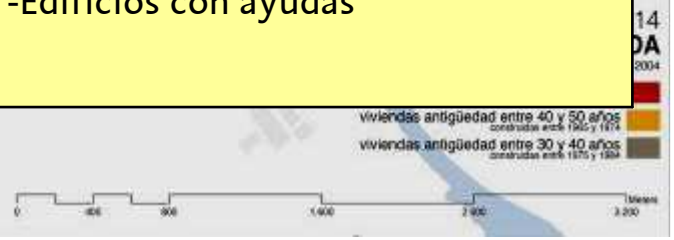


Tabla 8. Indicadores específicos de rehabilitación urbana

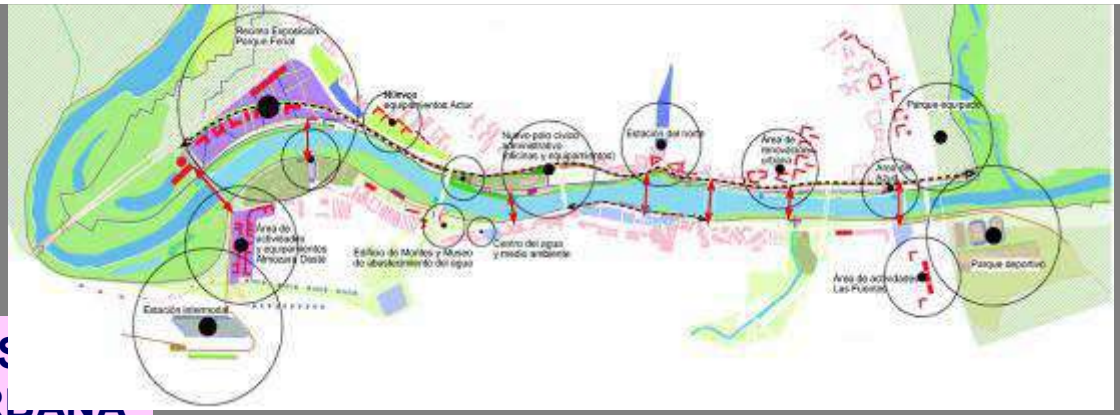
1-Densidad de población	5-Porcentaje de población extranjera	9-Porcentaje de población con acceso a garaje en la vivienda
2-Porcentaje de mayores de 65 años (grado de envejecimiento)	6-Porcentaje de población con buena accesibilidad a la vivienda	10-Porcentaje de población con vivienda en alquiler (régimen de tenencia)
3-Tasa de maternidad	7-Porcentaje de población con disponibilidad de gas en la vivienda	11-Porcentaje de población de acuerdo a la tipología de las viviendas (vacía, secundaria, principal)
4-Porcentaje de población universitaria (nivel de formación)	8-Porcentaje de población en función del estado de conservación del edificio	12-Porcentaje de población con acceso a ascensor en la vivienda

CRITERIOS	INDICADORES
Estado físico del parque residencial edificado	Densidad de viviendas 1.(**nº viviendas/ha**.)
	Antigüedad de la edificación **1.(% viviendas mas de 50 a)**
	Parcelas con edificios de mas de 4 alturas (B+3) sin ascensor **1.% Parcelas**
Capacidad económica	**1.(%) Población entre 20 y 64 años parada. último cuartil**
	‰ Ayudas sociales concedidas **1.(nº total / 1000 habitantes)** **2.‰ ayudas pago al alquiler**
	1.Índice de renta per cápita
	1.% Población mayor de 65 años respecto total habs.
	1.Viviendas de compra con pagos pendientes (%).

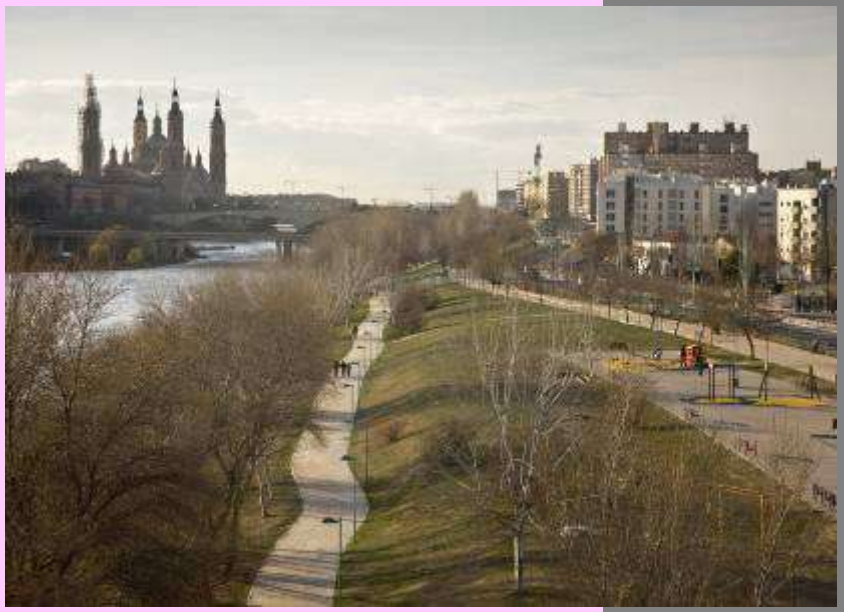
CRITERIOS	INDICADORES
Capacidad de gestión	**1.% CCPP constituidas /total**
	1.% Viviendas vacías/total
	1.(%).iviendas de alquiler
	1.% Población nacionalidad no comunitaria
	1.% altas /bajas en el padrón sobre total habitantes
Actividad rehabilitación	Licencias de rehabilitación y obras menores **1.% licencias /nº edificios** **2.% licencias obra menor**
	1.% ITEs pendientes resolver sobre total
	Ayudas concedidas a rehabilitación **1.% respecto total Zaragoza**
	-Edificios con ayudas



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



- **OTRAS INICIATIVAS REVITALIZACION URBANA**



-
-
-
-
-
- **Revitalización de la red de mercados de barrio**

EL PLAN DE RIBERAS DEL EBRO(2004-2008) ...una idea fuerza: convertir el Ebro en la "calle mayor"...

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- **OTRAS INICIATIVAS DE REVITALIZACION URBANA**

- **Ejes Urbanos: Riberas Ebro-Corredor Oliver- Rio Huerva**
- **Solares vacíos : ESTONOESUNSOLAR**
- **Edificios y espacios sin uso: Pontoneros, Harinera,E.Norte**
- **Programa de movilización de vivienda vacía para alquiler**
- **Oficinas de Rehabilitación de Barrios**
- **Revitalización de la red de mercados de barrio**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- **OTRAS INI**
  REVITALIZA

- **Ejes Urbanos:**
  Corredor Olive
- **Solares vacíos**
  ESTONOESUNSO
- **Edificios y es**
  Pontoneros, H
- **Programa de**
  vivienda vacía
- **Oficinas de Re**
  Barrios
- **Revitalización**
  mercados de b

PROPUESTA DE ACONDICIONAMIENTO URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DEL ENTORNO DEL PUENTE EMPERADOR AUGUSTO O PUENTE DE LOS SITIADOS DEL RIO HUERVA

PROPUESTA DE ACONDICIONAMIENTO URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DEL ENTORNO DE LA PLAZA DE INTERCAMBIO DE MOVILIDAD DE GRAN VÍA - AVENIDA GOYA

Zaragoza Vivienda

PROGRAMA MUNICIPAL *estonoesunsolar*

Estado de abandono de solares en el Casco Histórico (2008)

- O TIVAS R N UR

- E ras Ebro- Corredor Oliver- Rio Huerva

- Oficinas de Revitalización de Barrios
- Revit merc

Programa Municipal *estonoesunsolar en Cº Histórico*

- **OTR**
  REV

- **Ejes**
  Corre
- **Solar**
  ESTO
- **Edifi**
  Pont
- **Prog**
  vivie
- **Ofici**
  Barri
- **Revit**
  merc

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

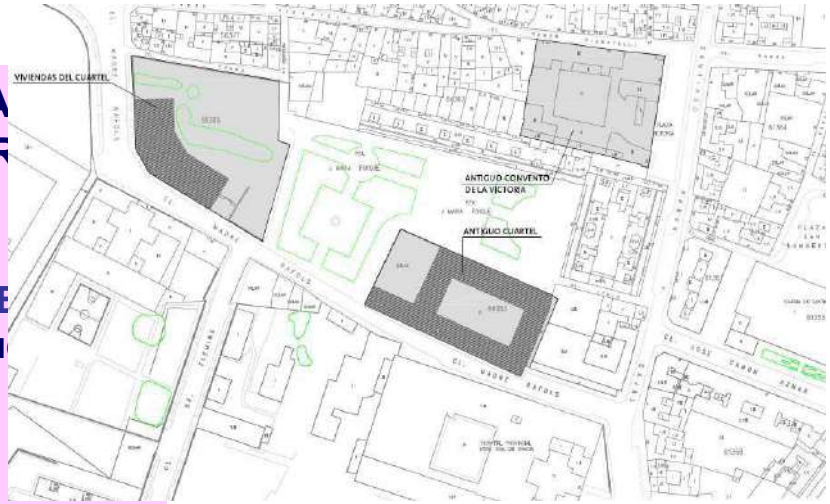
Programa Municipal *estonoesunsolar en resto ciudad*

Zaragoza VIVIENDA

ACTUACIONES PARA LA REVITALIZACION URBANISTICA, SOCIAL Y ECONOMICA EN TRES AREAS DE LA CIUDAD DE ZARAGOZA

- **OTRAS INICIATIVA REVITALIZACION UR**

- **Ejes Urbanos: Riberas E Corredor Oliver- Rio Hu**
- **Solares vacíos : ESTONOESUNSOLAR**
- **Edificios y espacios sin uso:**
-
-
-



1

Edificios antiguo Cuartel de Pontoneros

2

Entorno de la antigua Estación del Norte

3

Edificio Harinera y entorno del Canal

Zaragoza Vivienda

PROGRAMA DE CAPTACIÓN Y MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA.

- **OTRAS INICIATIVAS DE REVITALIZACIÓN URBANA**

Antigüedad del parque de viviendas vacías en Zaragoza:

Año de construcción	Viviendas vacías	
	Nº	%
< 1900	695	1,98
1900 - 1940	2.463	7,01
1941 - 1960	6.917	19,69
1961 - 1990	17.863	50,84
1991 - 2001	3.399	9,67
2002 - 2011	3.799	10,81

- **Revitalización de la red de mercados de barrio**

- El **año 2011 había 35.136 viviendas vacías**, lo que suponía el 10,75% del total.

- Finalmente tras el análisis efectuado, la cifra resultante de viviendas vacías **susceptibles de captación para su destino a alquiler social** se situaría en **13.085 viviendas**.

- Se va a desarrollar un nuevo programa destinado a la captación y movilización de vivienda vacía en Zaragoza que tenga por objetivo la movilización de un 10% de la vivienda vacía estimada, es decir **1.300 viviendas para su destino a ampliación del parque de vivienda social en alquiler** gestionado por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda,

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

OFICINAS DE REHABILTACION DE BARRIOS

- **OTRAS REVITALIZ**

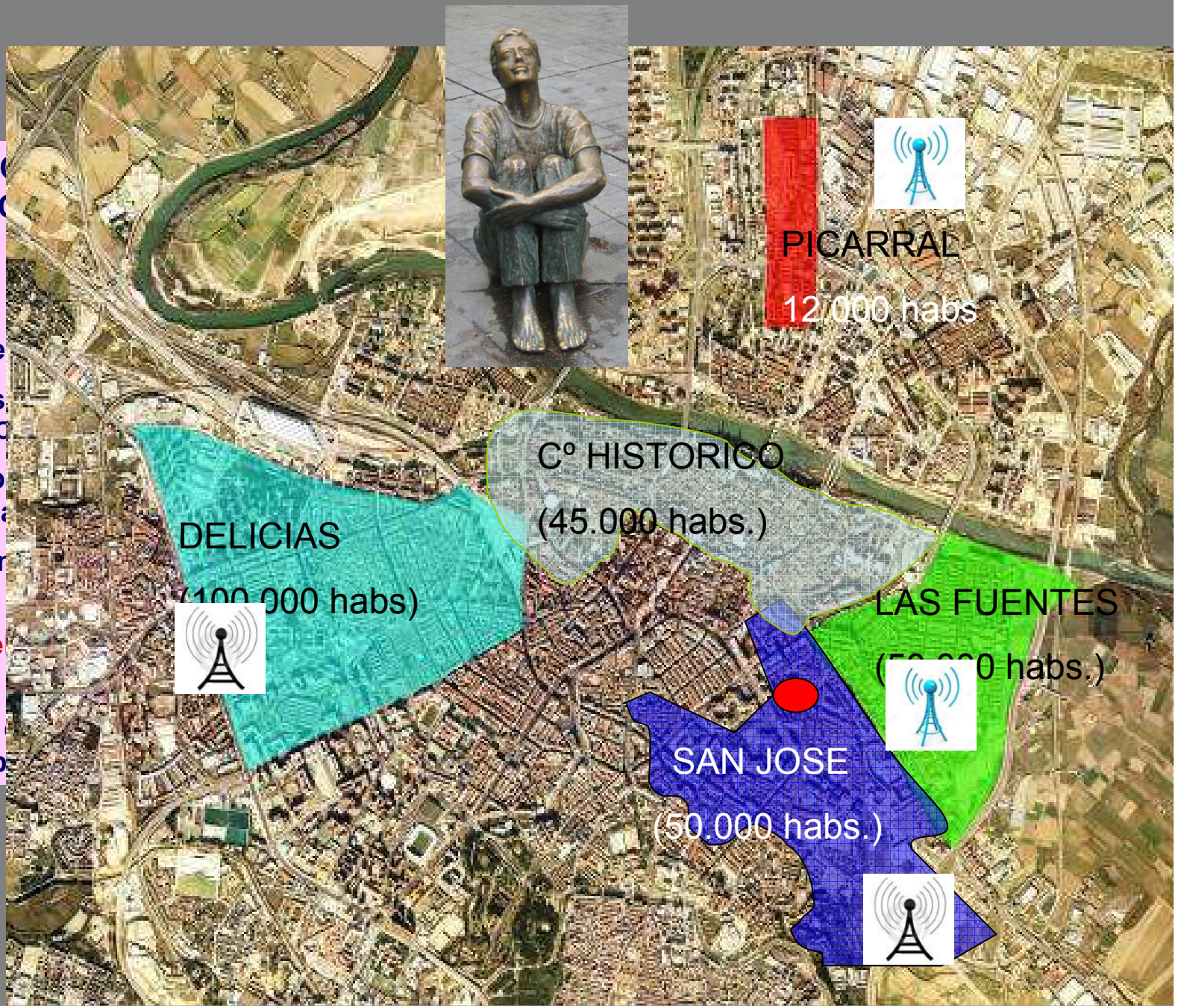
- **Ejes Urban Corredor O**
- **Solares vac ESTONOESU**
- **Edificios y Pontoneros**
- **Programa d vivienda va**
- **Oficinas de Barrio**
- **Revitalizaci mercados d**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

OFICINAS DE REHABILTACION DE BARRIOS

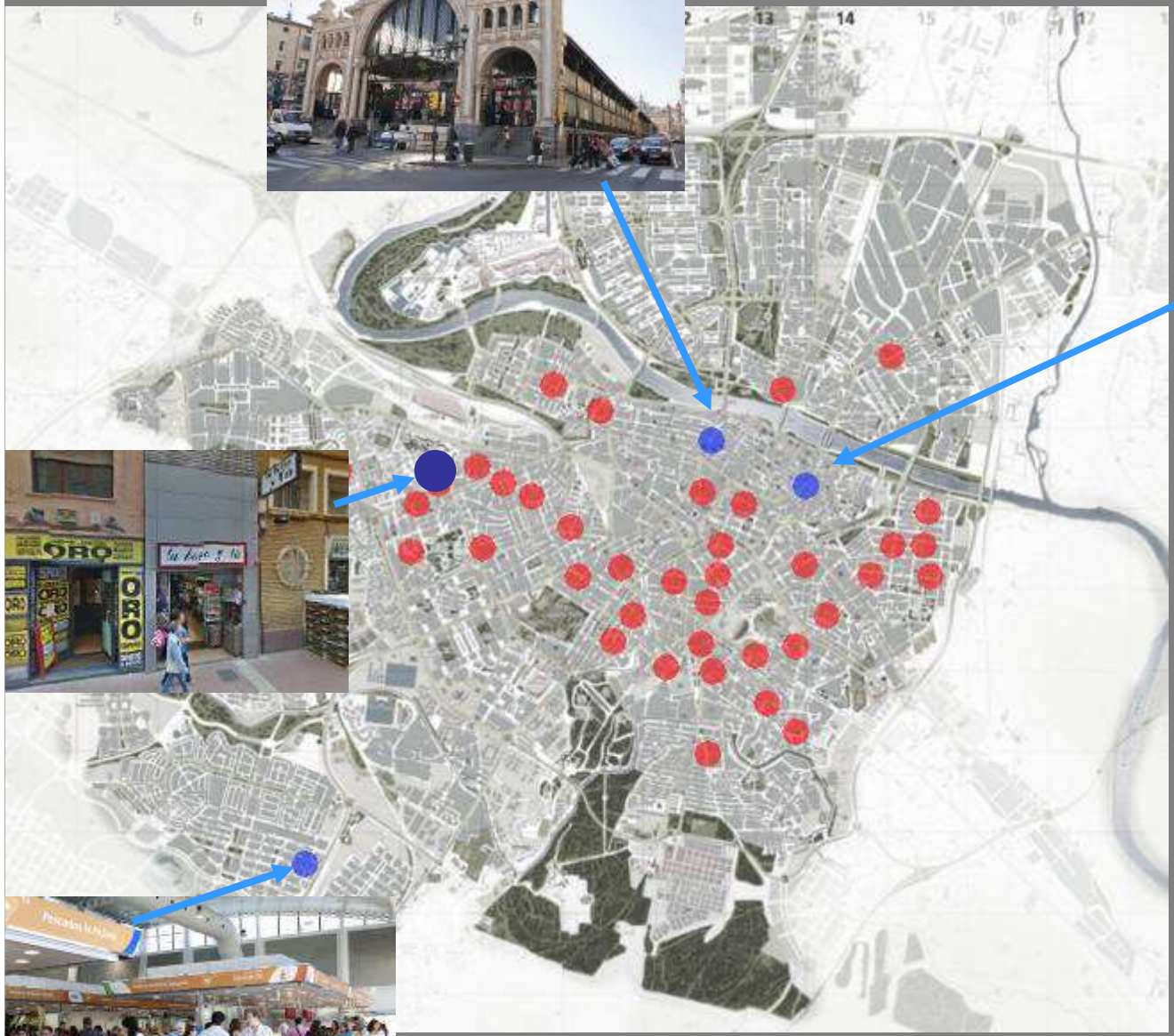
- **OTRAS INI**
  REVITALIZA

- **Ejes Urbanos:**
  Corredor Olive
- **Solares vacíos,**
  ESTONOESUNSC
- **Edificios y esp**
  Pontoneros, Ha
- **Programa de r**
  vivienda vacía
- **Oficinas de Re**
  Barrio
- **Revitalización**
  mercados de b



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

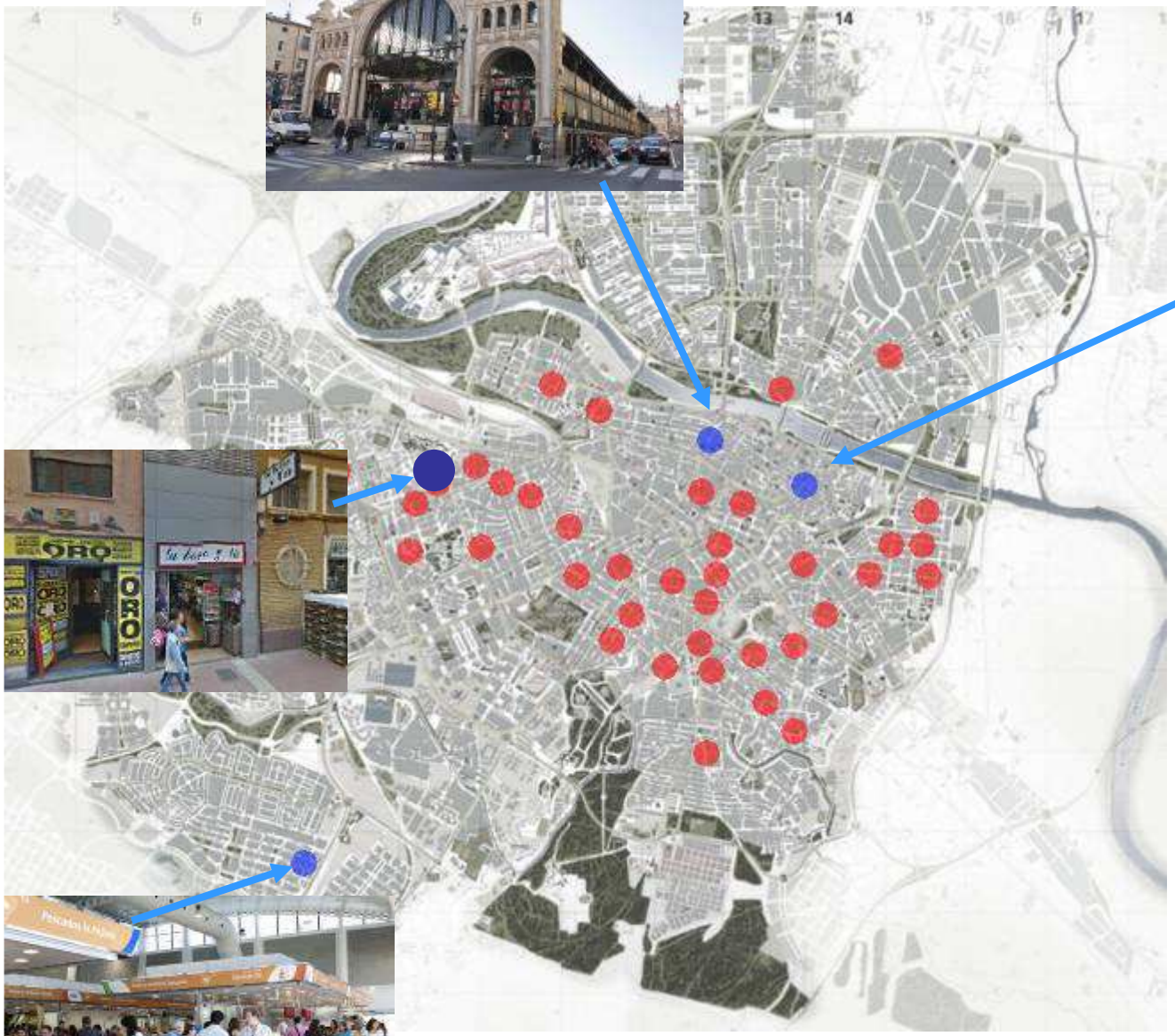
Revitalización de la red de mercados

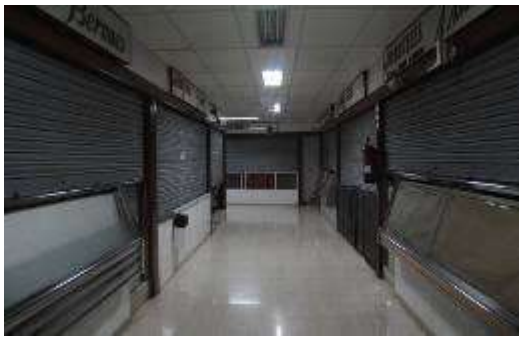


Municipales y privados

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Revitalización de la red de mercados





Municipales ● **y privados** ●

Por donde creemos que pueden o deben ir las cosas…

Conclusiones

Identificación de barreras

Propuestas

Cooperación entre ciudades (GTR ciudades)

CONCLUSIONES

- La sola **rehabilitación edificatoria** es insuficiente. Son necesarios programas simultáneos de carácter integral que contemplen actuaciones sobre el espacio publico de mejora de la convivencia, reactivación comercial, infraestructuras, equipamientos, etc. (**regeneración urbana**)

- El **modelo de gestión** de ayudas a la rehabilitación de los últimos años en Zaragoza, basado en la **preponderancia de las subvenciones publicas y el acompañamiento social y administrativo**, ha tenido sus efectos positivos, pero no es posible continuarlo del mismo modo.

CONCLUSIONES

- Se hace imprescindible profundizar en los cambios iniciados en cuanto a **las escalas de actuación, las áreas de intervención, los agentes intervinientes, la financiación y la gestión.**

- La **rehabilitación** en Zaragoza ha sido **energética** en tanto que esos requerimientos han formado parte sustancial del "modelo de rehabilitación" que hemos impulsado, **pero no solo es y ha sido eso**, ya que **al objetivo de devolver estos edificios obsoletos al mercado, se añadía el de contribuir a mejorar la calidad de vida a sus usuarios con los niveles de confort actuales**.

IDENTIFICACION DE BARRERAS

- **Escasa demanda por parte de los propietarios de viviendas de este tipo de actuaciones**, limitadas, en muchos casos, a meras obras de reparación o de conservación, o a las de eliminación de barreras arquitectónicas en áreas con poblaciones envejecidas.

  No se percibe la necesidad de la reinversión en el propio edificio (de varios…), **que no vaya aparejada con mejoras notables de funcionalidad para el individuo (accesibilidad)**

- **Inexistencia de instrumentos financieros (créditos) adecuados a sus destinatarios**: Comunidad de Propietarios, con plazos de devolución muy cortos, garantías solidarias, falta de personalidad jurídica, dificultad de consecución de avales, etc.

- **Tratamiento fiscal injusto: IVA, IRPF**

Propuestas para mejorar la demanda

- **Generar confianza en los potenciales demandantes: Comunidades de Propietarios** (¿que pasa con los A. Fincas?)
- **Mas y mejor información desde equipos interdisciplinares en los que confíen, con un lenguaje adecuado a los destinatarios**
- **Aumentar las escalas de intervención y las figuras que faciliten la gobernanza de las actuaciones: cooperativas de rehabilitación, asociaciones administrativas (ley 3R)**

Propuestas para mejorar la oferta

- **Modificar sustancialmente la legislación sobre la propiedad horizontal**, mas allá de las realizadas por la reciente Ley 3R, trasladadas al Texto refundido de la Ley del Suelo: **mayorías simples, mayor capacidad mercantil, reconversiones a cooperativas de uso, etc.**

- Deben incentivarse desde los Ayuntamientos y CCAA **las Asociaciones Administrativas o Cooperativas para la rehabilitación** o cualquier tipo de figura de agrupación que ayuden a **ampliar la escala de este tipo de actuaciones.**

- Se deben **explorar nuevas formulas innovadoras de financiación publica** y privada **(+ con -)** sustituyendo progresivamente la subvención a fondo perdido por la financiación

EDIFICACIÓN SOSTENIBLE. REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DE BARRIOS

MADRID, 28 th April - 30 th April / 2010

The Conference

SB10mad

sustainable building conference

R + S = F

Congreso internacional

Rehabilitación y Sostenibilidad.

El Futuro es posible

Barcelona, 4-6 octubre de 2010

GBCe

green building council españa

C10 CONAMA10

CONGRESO NACIONAL DEL MEDIO AMBIENTE

FUNDACIÓN CONAMA

COMUNIDADES AUTÓNOMAS

LUCES Y SOMBRAS DE UN SECTOR QUE NO DESPEGA

GRUPO DE TRABAJO SOBRE REHABILITACIÓN (GTR)

INFORME GTR 2012

UNA VISIÓN-PAÍS PARA EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA

INFORME GTR 2014

ESTRATEGIA PARA LA REHABILITACIÓN

Claves para transformar el sector de la edificación en España

Coautores:

Albert Cuchí

Ignacio de la Puerta

Una iniciativa del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación: **GTR**

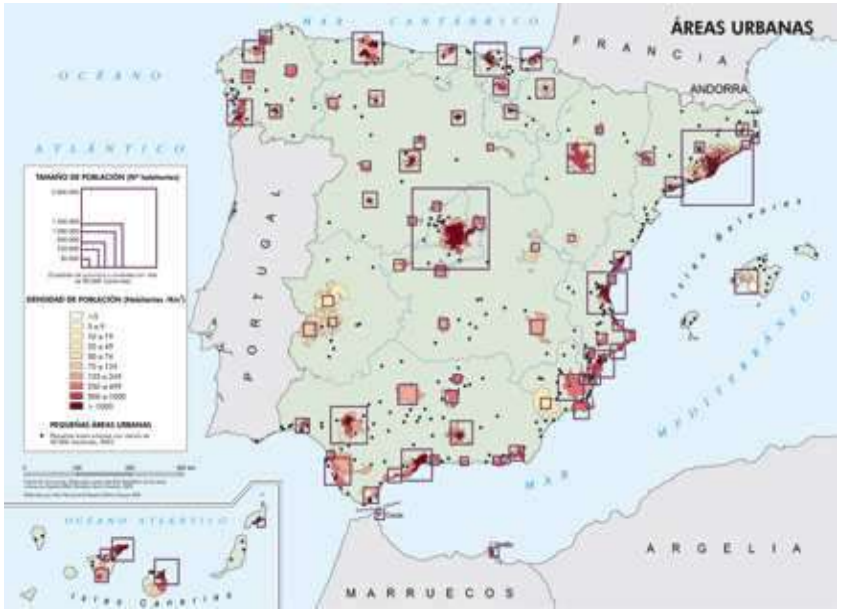
Coordinado por:

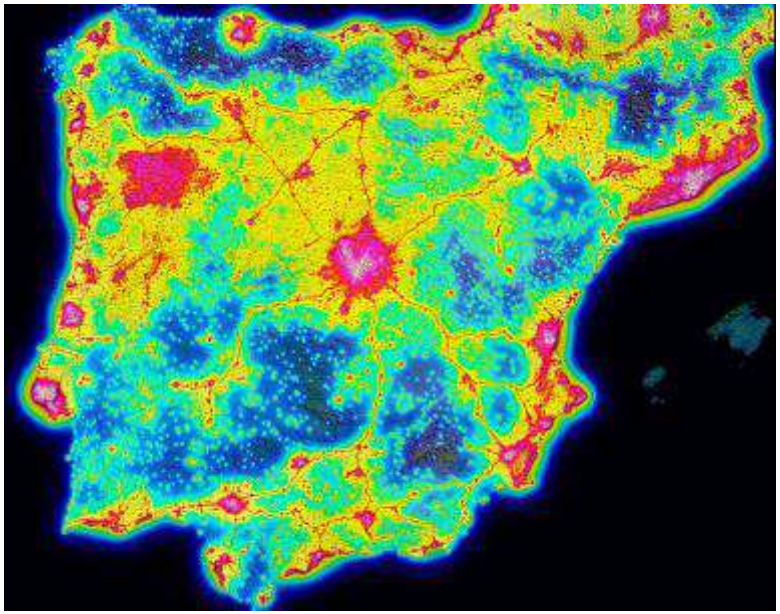
GBCe green building council españa

FUNDACIÓN CONAMA

O3R

COOPERACION ENTRE CIUDADES
GTR/CIUDADES





O3R

COOPERACION ENTRE CIUDADES
GTR/CIUDADES

Madrid	**3.165.541**
Móstoles	**205.614**
Alcalá de Henares	**195.907**
Fuenlabrada	**194.171**
Leganés	**187.173**
Getafe	**176.659**
Alcorcón	**167.354**
Torrejón de Ardoz	**126.981**
Parla	**124.661**
Alcobendas	**113.340**

10

Las Rozas de Madrid	**92.784**
Coslada	**88.847**
Pozuelo de Alarcón	**84.360**
San Sebastián de los Reyes	**83.329**
Rivas-Vaciamadrid	**80.483**
Valdemoro	**72.265**
Majadahonda	**70.359**
Collado Villalba	**62.587**
Aranjuez	**57.792**
Arganda del Rey	**55.307**

10

Paracuellos de Jarama	**21.718**
Boadilla del Monte	**47.852**
Pinto	**47.594**
Colmenar Viejo	**47.445**
San Fernando de Henares	**41.376**
Tres Cantos	**41.302**
Galapagar	**32.575**
Villaviciosa de Odón	**26.646**
Navalcarnero	**24.613**
Ciempozuelos	**23.354**
Mejorada del Campo	**22.677**
Torrelodones	**22.354**
Algete	**20.701**

13

O3R

COOPERACION ENTRE CIUDADES
GTR/CIUDADES

-**Conocer y analizar la situación del parque edificado** desde una visión que tome en consideración los parámetros y especificidades locales.

-**Identificar y recoger las principales líneas de actuación en rehabilitación y regeneración urbana,** desde la perspectiva de las administraciones locales, enmarcándolos en las reflexiones que sobre estos temas vienen haciéndose desde los '70.

-**Documentar y sistematizar diversas operaciones de rehabilitación y de regeneración urbana realizadas por municipios españoles**, agrupándolas según modelos diferentes, para analizar sus objetivos iniciales, los mecanismos de gestión y los resultados alcanzados a corto y medio plazo.

-**Crear sinergias entre municipios españoles orientadas al intercambio de experiencias y a Identificar las principales barreras** con las que se encuentran los municipios en el momento de impulsar políticas de rehabilitación y de regeneración urbana de su ciudad.

-**Integrar a las ciudades en las estrategias de rehabilitación y regeneración urbana a nivel estatal y de las CCAA las principales conclusiones y demandas locales**, así como el **reconocimiento del papel operativo fundamental de las administraciones locales** en la implementación de políticas activas de fomento de la rehabilitación.

COMUNICACION

CONCERTACION

COORDINACION

COLABORACION

- **ACOMPAÑAMIENTO**
  social y administrativo
- **VIABILIDAD ECONOMICA**
- **CONCERTACION**
  privada y publica
- **COMUNICACION**
- **PROPUESTA TECNICA Y ECONOMICA CLARA**
- **DIAGNOSTICO participado y consensuado**
- **INFORMACION**
  Soporte físico y social

Si quieres ir rápido camina solo, si quieres llegar lejos, hazlo acompañado. Proverbio africano

Gobierno de Aragón, Ayuntamiento de Zaragoza, Colegios Oficiales de Arquitectos, de Aparejadores y de Administradores de Fincas, Fundación Ecología y Desarrollo (Ecodes),Disminuidos Fiscos de Aragón (DFA), Circe, Federación Asociaciones de Vecinos de Zaragoza (FABZ), Empresas (Ascensores OTIS, Asoc. de Constructores, Aislamientos Saint- Gobain)

Presentación publica de la Iniciativa Rehabilita Aragón
Zaragoza, 10 de noviembre de 2015

LA REHABILITACIÓN COMO MOTOR DE LA REGENERACIÓN URBANA

20 años

EMSV GETAFE — EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA

MUCHAS GRACIAS

+ CON -

"REHABILITACION URBANA EN ZARAGOZA EXPERIENCIA RECIENTE (1989-2017). ESTRATEGIAS SEGUIDAS Y NUEVAS PROPUESTAS"

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

jrubio@zaragozavivienda.es

Zaragoza VIVIENDA