



10º Congreso Nacional del Medio Ambiente (Conama 10)

SD-11. Poniendo en práctica la regeneración urbana integrada. Organizada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento y la Entidad Estatal del Suelo (SEPES)

Poniendo en practica la regeneración urbana integrada....en España

Juan Rubio. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda



24 de noviembre de 2010

Proyecto de Regeneración Urbana Integrada (*)

“Conjunto de actuaciones integradas y coordinadas desde diversos departamentos sectoriales, de una o varias administraciones, sobre áreas o zonas de un tejido urbano que conjugan la rehabilitación de edificios, la posible renovación (demolición y construcción de nuevos edificios), la intervención sobre el espacio público o sobre los equipamientos, con otras de carácter social, económico y/o ambiental, para su transformación y mejora urbanística, la revitalización económica y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes”.

(*) Esta denominación se inspira en la terminología anglosajona *“integrated urban regeneration”*



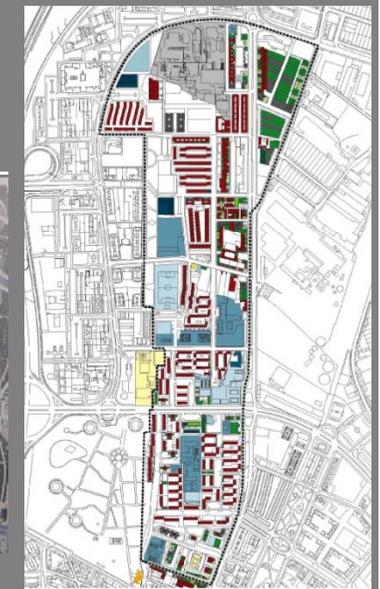
Bº de La Mina (Barcelona)



Bº La Russafa (Valencia)

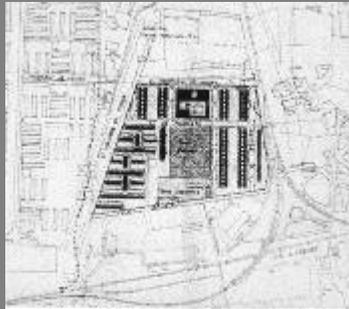


Pº Sur (Sevilla)



Bº Picarral (Zaragoza)

¿ UN PROBLEMA DE TERMINOLOGIA O UNA CUESTION DE CONCEPTOS ?



CARACTERISTICAS DEL PROCESO

(modélico.....y Premio Nacional de Urbanismo 2008 y mas recientemente Premio Europeo de urbanismo 2010)

- ❖ DIAGNOSTICO PARTICIPADO
- ❖ SOPORTE LEGAL DE UN PLANEAMIENTO URBANISTICO ESPECIFICO
- ❖ PLAN DE GESTION :Temporal, financiación asegurada, recursos humanos asignados, instrumentos previstos
- ❖ PLAN DE VIABILIDAD ECONOMICA
- ❖ CONCERTACION PUBLICA (entre administraciones) Y PUBLICO-PRIVADA (entes privados o mixtos)
- ❖ SEGUIMIENTO Y EVALUACION EN EL TIEMPO

PLAN DE TRANSFORMACION DEL BARRIO DE LA MINA

EJES DE ACTUACION:

El plan de **actuación social**, para la mejora de:

- La formación y la inserción sociolaboral
- La conciliación de la vida familiar y laboral
- El desarrollo económico local
- La participación y el desarrollo comunitario
- La convivencia y el civismo
- El apoyo social y educativo a los vecinos de la Mina
- El civismo en el espacio público

La creación de **equipamientos sociales, educativos, culturales y deportivos**

La mejora de la accesibilidad de las viviendas y su **rehabilitación**

La urbanización de los **espacios públicos**

La creación de **nuevas viviendas sociales**

La **gestión urbanística**

La colaboración en la mejora de la **seguridad ciudadana**

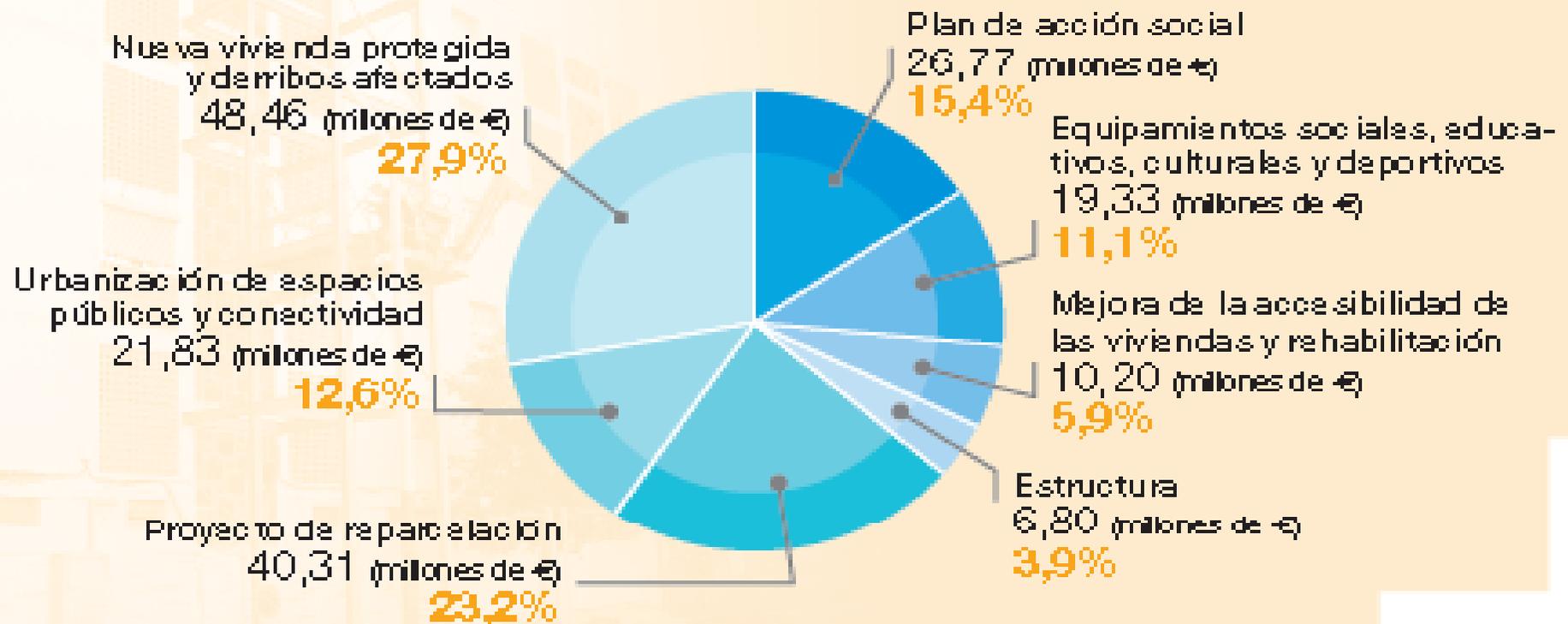
El Plan de **Comunicación**, para facilitar la difusión del Plan y mejorar la imagen pública del barrio al

PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA

GASTO POR ÁMBITOS (Cifras en millones de euros / porcentaje)

IMPORTE TOTAL

173,70
(millones de €)



Los retornos estimados por: IVA, tasas municipales, menores cuotas desempleo, nuevos IBI, alcanzan mas del 70 % de la inversión en obras. A eso habría que añadir los costes de la acción social, de seguridad, de salud, etc, “ahorrados”, mas difíciles de medir. Finalmente la inversión “no retornable” directamente dividida en los 10 años del programa resultaría en unos 500 €por habitante/año

PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA
NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA

	Viviendas existentes:	2.721
	Viviendas que desaparecen afectadas por la transformación:	-338
	Nuevas viviendas:	1.145
	412 Viviendas sociales de promoción pública	
	338 Realojamientos	
	74 Nuevas adjudicaciones	
	733 Viviendas libres	
	TOTAL vivienda:	3.528

Objetivo: En un barrio en origen de vivienda totalmente pública, incorporar una quinta parte de vivienda libre.

	Situación inicial		Situación final	
Vivienda PROTEGIDA	2.721	100%	2.795	79%
Vivienda LIBRE	0	0%	733	21%
TOTAL vivienda	2.721	100%	3.528	100%

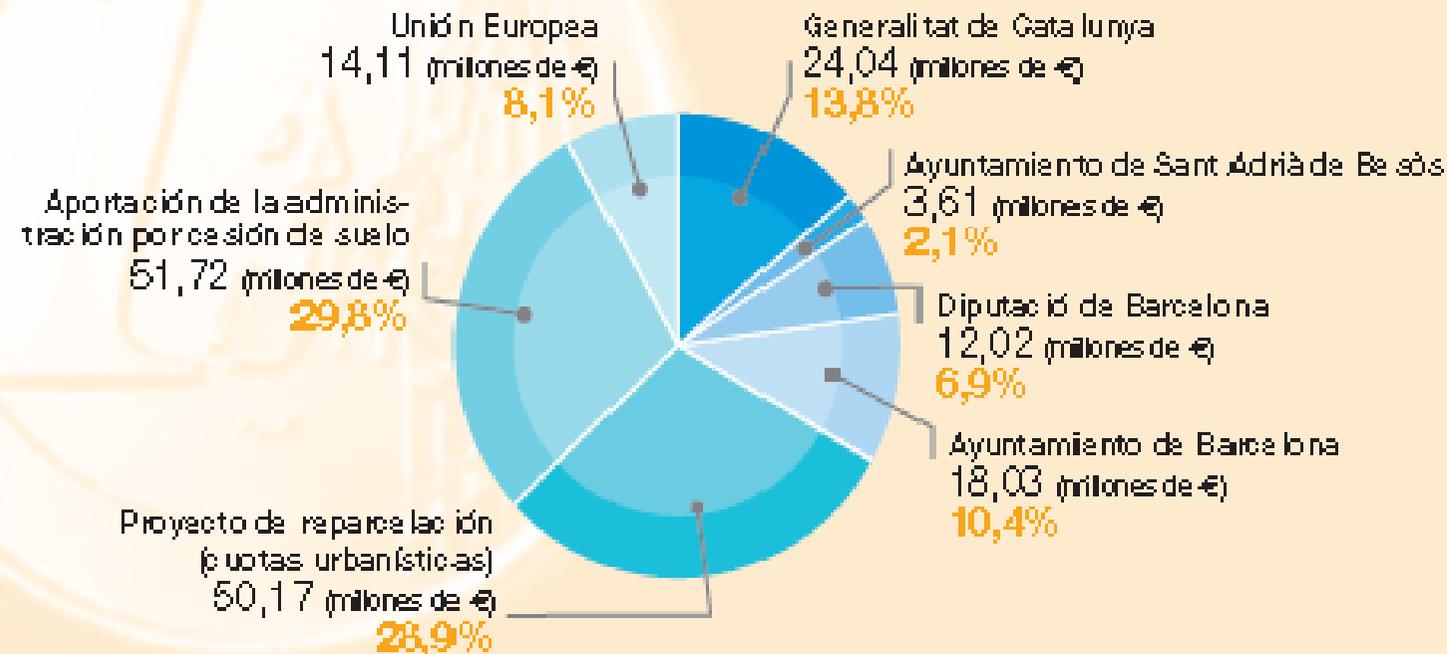
PLAN DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA

ORIGEN DE LOS RECURSOS (Cifras en millones de euros / porcentaje)

IMPORTE TOTAL

173,70

(millones de €)



Estos programas en los que intervienen todas las administraciones locales, son los únicos capaces de “atraer” las **ayudas europeas**, que hoy por hoy, en el mejor de los casos, solo se pueden obtener para favorecer la **cohesión social** de áreas deprimidas socialmente y para el **ahorro energético en edificación existente**



ejes básicos de actuación :
**Urbanismo, vivienda y
convivencia vecinal**

**Inserción socio-laboral y
promoción de la iniciativa
económica**

Salud comunitaria

**Intervención Socioeducativa-
Familiar**

Empleo (Centro de Orientación y Empleo).

Vivienda (Gerencia EPSA del Polígono Sur).

Urbanismo (Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla

Salud Comunitaria (Red Básica de Salud: Centros de Salud del Polígono Sur).

Educación (Colegios / Institutos de Educación Secundaria).

Intervención Social (Servicios Sociales Comunitarios).

Órgano de Seguridad del Polígono Sur. Seguridad: Policía de proximidad)



PANORAMICA BARRIO RUSSAFA



PLAN ESTRATEGICO BARRIO DE RUSSAFA. EJES DE ACTUACION



1. INVERSIONES.

EJE 1. ARTICULACION E INTEGRACION DEL ESPACIO URBANO

EJE 2. EQUIPAMIENTOS DE FORMACION

EJE 3. INFRAESTRUC. DE APOYO SOCIAL-ASISTENCIAL

EJE 4. DESARROLLO DEL TEJIDO PRODUCTIVO, LA INDUSTRIA ARTESANA Y COMERCIO

2. PROGRAMAS DE APOYO.

EJE 5. APOYO A LA ACTIVIDAD COMERCIAL

EJE 6. RUSSAFA VERDA

EJE 7. RUSSAFA CULTURAL

3. DIFUSION Y GESTION.

EJE 8. INFORMACION Y PUBLICIDAD

EJE 9. GESTION Y SEGUIMIENTO

EJE 10. ASISTENCIA TECNICA

Población: 13.814 habitantes

- Alto grado de envejecimiento
- Elevada proporción de población extranjera

Nº de viviendas ± 6.000 viv

- 75% de las viviendas tiene más de 40 años
 - El 50% de las viviendas carece de ascensor
- Tamaño medio de las viviendas: < 60 m²

Fomento de la rehabilitación del parque edificado

Equipamientos de uso colectivo

PLAN DE BARRIO

Mejora ambiental y funcional del espacio público

Revitalización de la estructura urbana

Movilidad y transporte





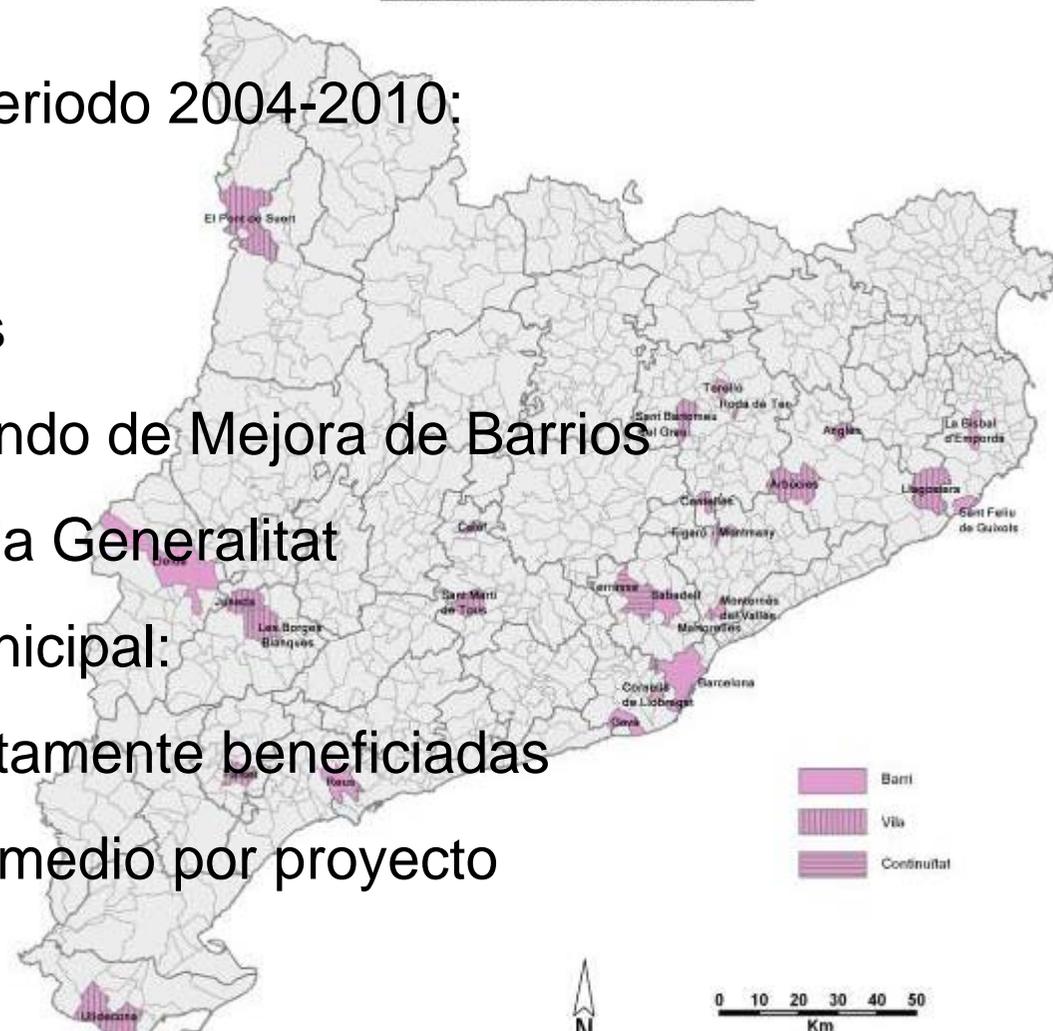
Generalitat de Catalunya
www.gencat.cat

Llei de barris. Convocatòria 2009

LEY 2/2004

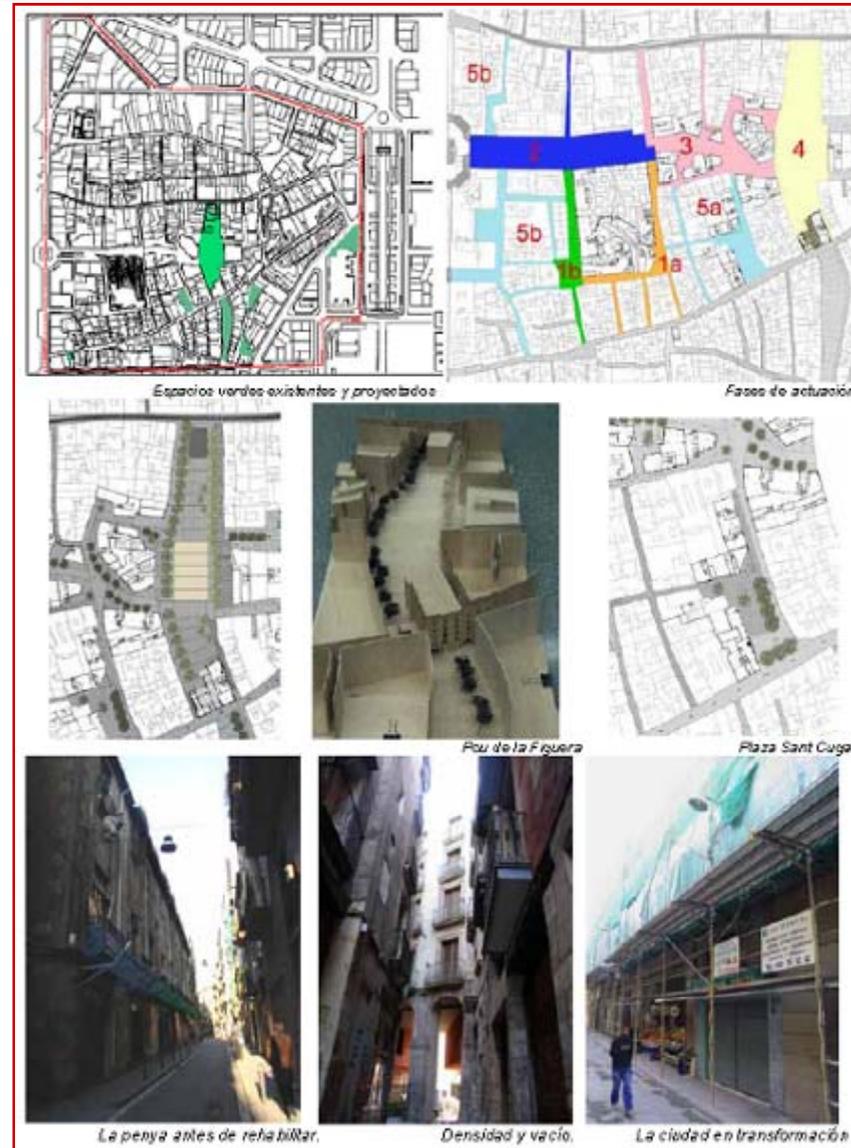
Programa de Barrios en el periodo 2004-2010:

- 7 convocatorias
- 141 barrios con proyectos
- 1.300M€ Inversión del Fondo de Mejora de Barrios
- 700M€ Inversión total de la Generalitat
- 600M€ Inversión total Municipal:
- 1.000.000 personas directamente beneficiadas
- 11M€ de presupuesto promedio por proyecto



DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN DEL PROGRAMA DE LA LEY DE BARRIOS (2004-2010)

- 46% ■ **Espacio público**
- 9% ■ **Rehabilitación edificios**
- 22% ■ **Equipamientos públicos**
- 1% ■ **Tecnologías de la información**
- 4% ■ **Sostenibilidad urbana**
- 2% ■ **Equidad de género**
- 9% ■ **Desarrollo social y económico**
- 7% ■ **Accesibilidad**



Imágenes del Bº de Santa Caterina y San Pedro de Ciutat Vella en Barcelona:

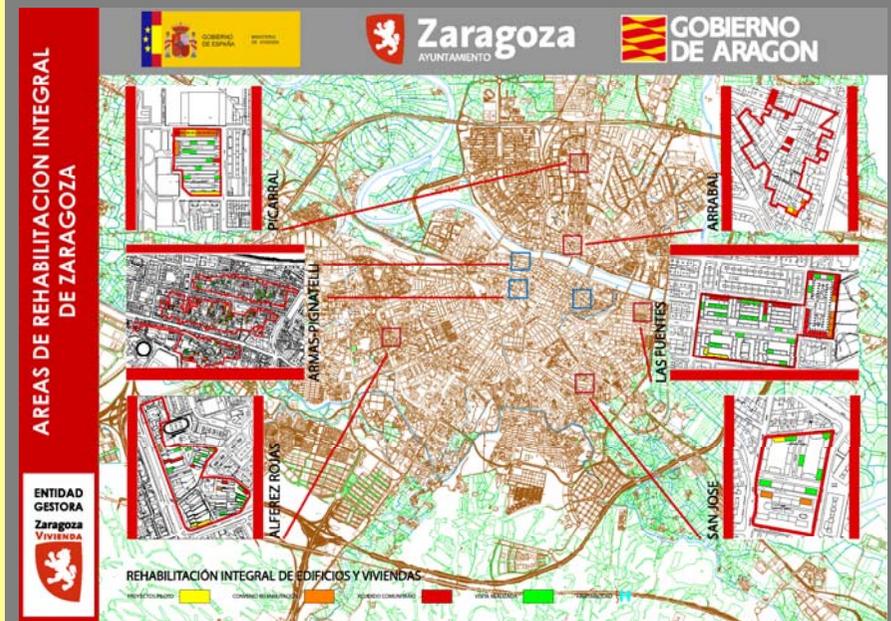
FUENTE: REURSA



Programa Municipal de Rehabilitación Urbana

“Conjunto de actuaciones y estrategias dirigidas al fomento y estímulo de la rehabilitación residencial de iniciativa privada de manera sistematizada, en colaboración con otras administraciones en régimen de “ventanilla única”.

Puede conjugarse con el fomento y apoyo de planes de revitalización de barrio o de proyectos integrados de regeneración urbana de determinadas áreas socialmente mas vulnerables”.



PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION URBANA
ZARAGOZA

LA GESTION REAL : Rehabilitación Urbana en Zaragoza

- ESTUDIAR Y PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO PREVIO

- ESTUDIOS SOCIOURBANISTICOS DE BARRIOS
Estrategia de sostenibilidad medioambiental
- Estrategia de participación y cohesión social

www.revitasud.com

- **PLAN REVITALIZACION AREA PICARRAL-BALSAS**
- **CONVENIOS BARRIOS**



ESTUDIO DE 21
CONJUNTOS
URBANOS (8.000
VIVS.)

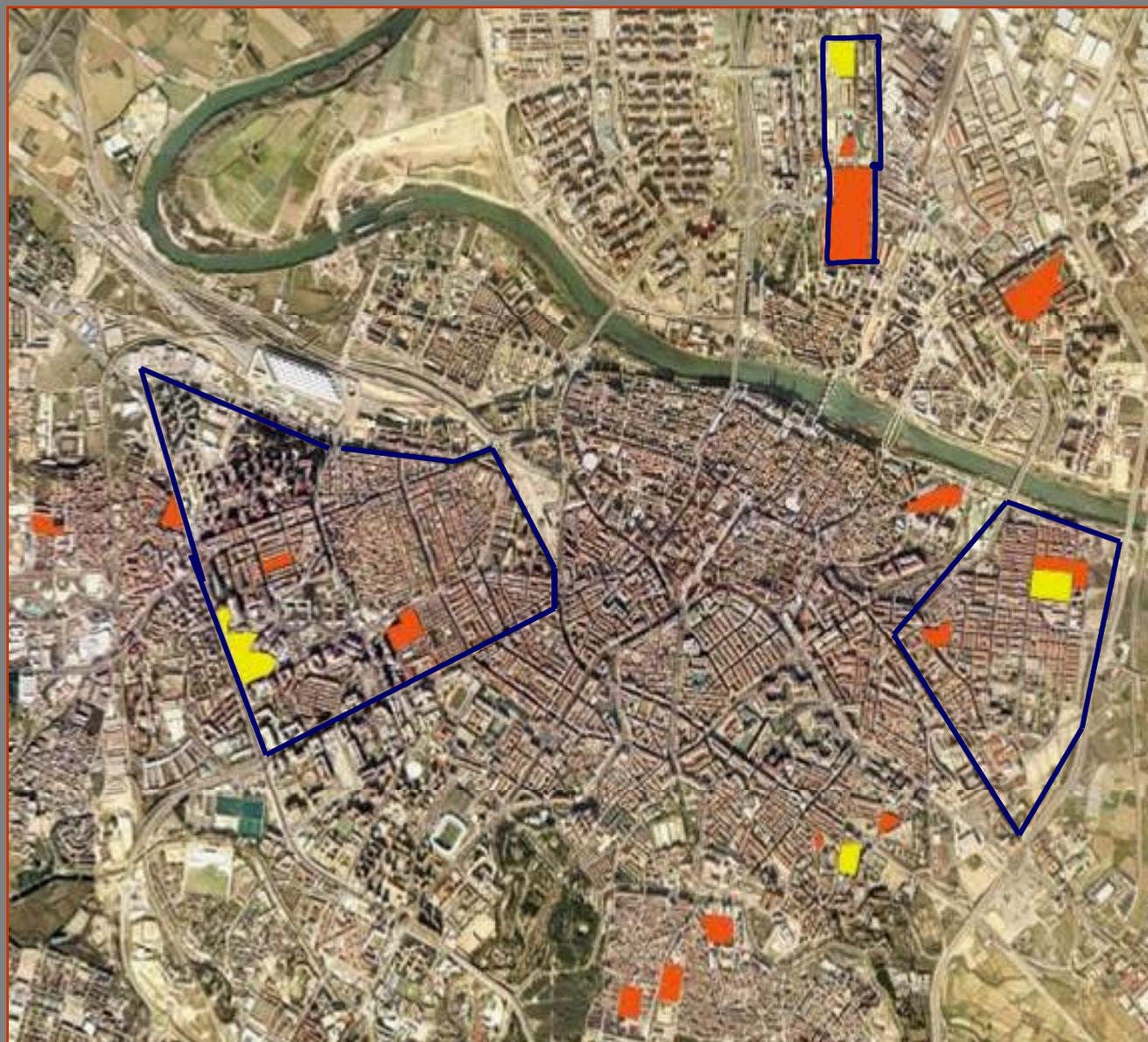
Diagnostico físico

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





ARI-ARCH: LAS FUENTES



ARI ALFEREZ ROJAS



TOTAL 4 CONJUNTOS (ARIs)

**Edificios
67**

**Portales
243**

**Viviedas
2200**

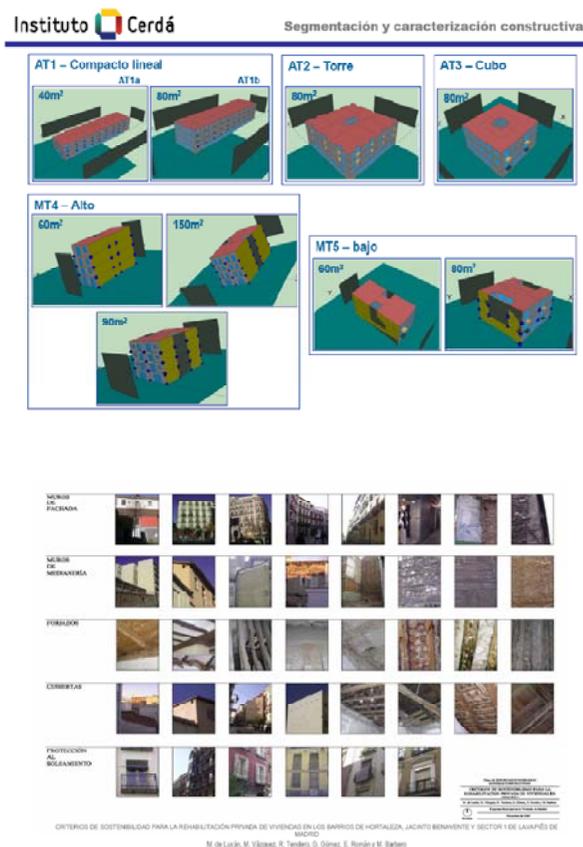
**% /total
25,69**

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

QUE LO ESTA IMPIDIENDO ?

- **Escaso y poco sistematizado conocimiento del parque edificado (1940/1980 y 1980/2007) por épocas y tipologías, para su posterior rehabilitación**

Existen algunos estudios en España, que o bien son excesivamente generalistas, pero valiosos (caso del Rehenergia), o excesivamente locales, pero metodológicamente replicables (Madrid, Zaragoza). Las escalas adecuadas son :autonómica y en ciudades medias o grandes la local.



REHENERGIA

Socios : I. CERDA, Mº VIVIENDA algunas CC. AA. y Ayuntamientos, Gas Natural, Renta Inm, Adigsa, Visesa, etc

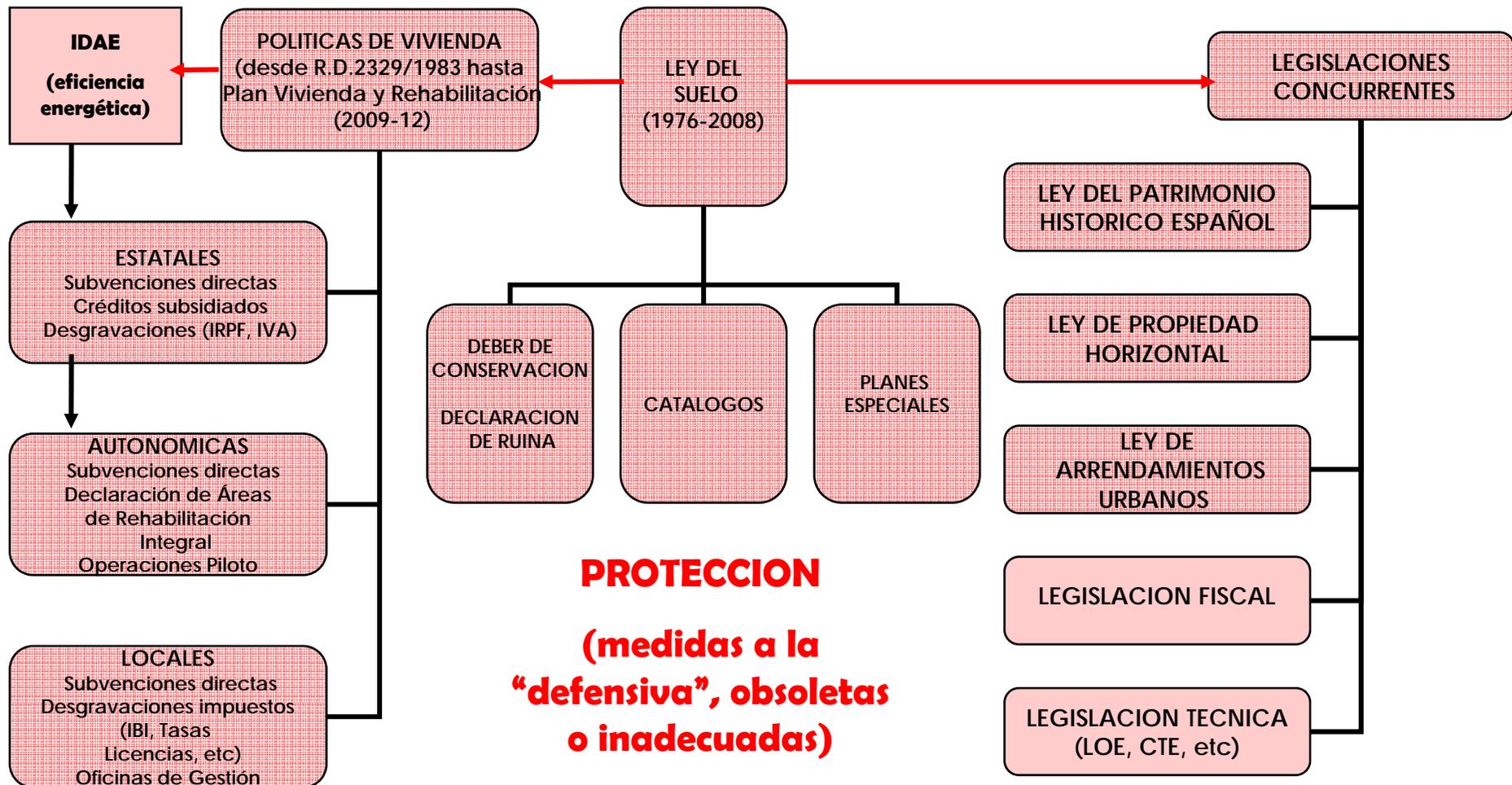
ESTUDIO Cº HISTORICO Y BARRIOS PERIFERICOS

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid-ETSAM (M.Luxan)

21 CONJUNTOS URBANOS (8.000 vivs.) Estudio y propuestas de rehabilitación en Zaragoza Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda (G. Ruiz -J. Rubio)

- *La legislación urbanística no contempla los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana de forma adecuada.*
- *El marco normativo que “envuelve” a la rehabilitación no está contemplado de manera coordinada (en “horizontal”)*
- *Es necesario regular a la vista de las necesidades actuales, los deberes de conservación y mejora e introducir el de rehabilitación, incluyendo la obligación de determinados niveles de aislamiento, en determinados supuestos.*

◉ MARCO NORMATIVO



**ESTIMULO, FOMENTO A LA
REHABILITACION DE ...VIVIENDA**

LO FAVORECE O LO DIFICULTA

PROTECCION
(medidas a la
“defensiva”, obsoletas
o inadecuadas)

- **Los procesos de rehabilitación residencial presentan muchas incertidumbres y no tienen tamaño ni escala suficiente para atraer al sector privado de la construcción.**

(“La viabilidad de los proyectos de rehabilitación está supeditada a un elevado número de decisiones individuales, muchas veces condicionadas por las dificultades de financiación de las familias, en un marco legal que no aporta certidumbre a los procesos de rehabilitación”

La incertidumbre desaparecería si, bajo determinados supuestos tasados y en un marco de seguridad jurídica para los propietarios, la rehabilitación energética fuera obligatoria. Como me decía recientemente un alto cargo de una sociedad pública, se trataría de equiparar la “ruina estructural” de los edificios a lo que podríamos llamar “ruina energética”. Valentin Alfaya. Directivo de Ferrovial)

- **La rehabilitación y la regeneración urbanas no son sectores definidos de actividad.**
- **Los proyectos integrados de regeneración urbana de barrios, no forman parte de la cultura administrativa en nuestro país, con algunas excepciones (Cataluña)**
- **Estas materias ni son una disciplina académica, ni en muchos casos existe formación interdisciplinar, salvo alguno posgrado reciente**

➤ ***Parece llegada la hora de este tipo de estrategias y de un cambio de modelo urbano***

....quizás debido al hartazgo y las consecuencias producidas por el modelo anterior.....

....quizás debido a que el sector está asumiendo un déficit de este tipo de obras frente a lo que ocurre en nuestro entorno mas próximo...

....quizás debido a la comprobación de algunos resultados positivos en actuaciones puntuales de este tipo

....quizás debido a cierto cambio de tendencia en algunas políticas emprendidas nivel estatal,

- *Ley del Suelo TRLS2008*
- *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*
- *Ley de Economía Sostenible (Titulo III, Capitulo 4º)*
- *Declaración de Toledo (Junio 2010)*

a nivel autonómico

- *Ley de Barrios (Cataluña)*

y local (muy pocas ciudades aun)....

LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE (Titulo III, Capitulo IV)

- **Artículo 108.- Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano sostenible**
- **Artículo 109 Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible**
- **Artículo 110.- Rehabilitación y renovación para la sostenibilidad del medio urbano**
- **Artículo 111.- Actuaciones de renovación y rehabilitación urbanas.**
- **Artículo 112.- Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano**
- **Artículo 113.- Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.**

➤ ***El potencial de la rehabilitación residencial con criterios de ahorro energético, en nuestro país es evidente y puede contribuir a :***

.....a mitigar el cambio climático y ahorrar emisiones de CO2

....a generar empleo en un subsector del de la construcción bajo mínimos y con pocas perspectivas de volver a la situación anterior

Siempre que:

- haya una financiación adecuada***
- una legislación urbanística que equipare la ruina estructural con la ruina energética***
- una Ley de Propiedad Horizontal que lo favorezca***
- una normativa técnica (LOE, CTE) adaptada para edificios existentes.***



MUCHAS GRACIAS

10º Congreso Nacional del Medio Ambiente (Conama 10)

Poniendo en practica la regeneración urbana integrada...en España

JUAN RUBIO DEL VAL, Arquitecto Urbanista

Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA



24 de noviembre de 2010