

## **D. Félix Arias Goytre**

Director General de Suelo y Políticas Urbanas

Ministerio de Fomento

**-Moderador-**

Muchas gracias, Paco. Ahora cambiamos la mesa. Vuelvo a deciros que dentro de un par de meses —yo calculo que a principios de febrero— estos trabajos los divulgaremos, los colgaremos en red, distribuiremos y veréis que tienen mucho más contenido que lo que hoy ha servido como base de discusión. Hay mucha información debajo interesante.

## **D. Javier Ruiz**

**-Moderador-**

Buenos días. Como vamos mal de tiempo, vamos a intentar ser breves para ceñirnos, dentro de lo posible, al horario. Vamos a terminar la jornada, vamos a terminar esta sala dinámica con un coloquio-debate en el cual vamos a volver la vista a las experiencias en romera persona, a las experiencias en nuestro país.

Cuando hemos estado preparando una serie de instituciones —el Ayuntamiento de Madrid, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectura técnica, empresas como Ferrovial, etcétera y SEPES y el Ministerio de Vivienda, Ministerio de Fomento— hemos tenido una especie de consenso generalizado en que uno de los temas de los que había que hablar a la hora de hablar de ciudades era esta idea de regeneración urbana. Ha salido varias veces a lo largo de la mañana y ha salido varias veces a lo largo de estos días en el Congreso Nacional del Medio Ambiente la palabra “crisis”. Uno de los acuerdos a los que se ha llegado es que no estamos — pese a lo que todavía siguen sosteniendo algunos— ante una crisis cíclica, no estamos frente a un momento en el cual estamos atravesando un bajón y vamos a volver a recuperar determinadas formas de hacer, determinadas formas de actuar, determinados procesos, sino que frente a lo que estamos, claramente, es ante la aparición de un nuevo modelo, de un nuevo modelo económico, de un nuevo modelo social y, por supuesto, de un nuevo modelo espacial.

En este nuevo modelo espacial hay que prestar una atención a la ciudad existente. Ya no podemos plantearnos este crecimiento indiscriminado que hemos estado sufriendo —y digo “sufriendo” con toda intención— en determinados países y particularmente en España en los últimos años. Si bien los procesos urbanos han sido procesos fundamentalmente de crecimiento, eso no quiere decir que no haya habido una actividad importante, una actividad significativa, en los procesos de rehabilitación urbana, los procesos de regeneración urbana, y con una perspectiva integrada. Esos son los procesos que hemos querido traer a esta mesa final, como digo, en primera persona.

Para ello contamos con tres invitados que van a hablar brevemente y a exponer esta perspectiva antes de pasar al debate. En primer lugar va a hablar Juan Rubio del Val que es jefe del área de Rehabilitación Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza. Luego le daremos la palabra a Ramón García Bragado que es teniente de alcalde del Ayuntamiento de Barcelona. Finalizará Esteban de Manuel Jerez que es profesor titular y director del máster de Gestión Social del Hábitat de la Universidad de Sevilla. Juan.

## D. Juan Rubio del Val

Director de la Sociedad Municipal Rehabilitación Urbana de Zaragoza

Buenas tardes. Vamos a ir lo más rápidamente posible. Gracias a la Secretaría de Estado y Vivienda y al SEPES por invitarnos y tener la oportunidad de compartir con tanta gente conocida y algunos nuevos amigos que compartimos inquietudes profesionales muy similares. También gracias por ascenderme a director de la Sociedad Municipal. No sé si es gracias, como acaba de rectificar Javier, soy simplemente o solamente jefe del área de Rehabilitación Urbana desde hace veinte años.

Yo me imagino que a estas alturas de la mañana se nos pide a los integrantes de la mesa, en expresión futbolística, probablemente bajar el balón al suelo. Yo creo que ha sido una excelente exposición a lo largo de la mañana de lo más general a lo más particular. Debo felicitar a los organizadores y a los ponentes porque creo que han dado una visión muy atinada. Los que me conocéis sabéis que llevo tiempo dedicado a estos temas, casi veinticinco años, a la rehabilitación urbana en nuestro país. Provengo más de la acción como responsable de una parte concreta de Zaragoza Vivienda, pero también en este tiempo hemos tenido ocasión de reflexionar de una manera crítica e innovadora en relación a estos temas en las diferentes escalas. Hoy, esta mañana, toca hablar de la regeneración urbana que claramente —como bien ya se ha visto— tiene un marco más grande pero no se pueden ni se deben olvidar, en mi opinión, las otras escalas.

De alguna manera, yo doy la bienvenida a este cambio, a esta nueva ola en la que llevamos ya un par de años, en la que la rehabilitación, la regeneración, en definitiva, volver la mirada a la ciudad existente parece que está en el centro del debate urbanístico. Algunos, ya digo, llevamos bastante tiempo en relación con estos temas, primero en los centros históricos pero después en las áreas degradadas del resto de la ciudad. No sé si interpretarlo en una clave de fracaso porque no hemos sabido convencer al resto de la ciudadanía de la importancia de estas políticas, o si nos debemos manifestar contentos con que finalmente se llegue al convencimiento de que se debe actuar. Yo espero, en todo caso, que no se deba a la crisis y que no se quiera hacer recaer, entre comillas, en la salvación del sector de la construcción la intervención en la ciudad existente. Yo creo que la intervención en la ciudad existente, objeto del trabajo de muchísimos profesionales del urbanismo, del trabajo social, en los últimos veinticinco años que hemos convivido con la otra alma de las ciudades que hablaba en clave de expansión, digo que no haga recaer en estas políticas —que son necesarias por otros motivos—, la resolución de la misma.

Había visto el programa y sabía que se iba a hablar de tres experiencias internacionales y a veces uno tiene la idea de que Barcelona no es internacional. No sabía que Isabela y los de GEA iban a hablar de algo. No me importa que se vuelva a hablar porque he titulado la ponencia: “Poniendo en marcha la regeneración urbana... en España”. Evidentemente, sirve más de excusa la diapositiva. Ha quedado suficientemente claro qué entendemos todos por regeneración urbana integrada. El corolario del que parto o la base de la que parto es que en España no hay proyectos de regeneración urbana, salvo muy honrosas excepciones.

Voy a nombrar en primer lugar el barrio de La Mina que es Premio Nacional de Urbanismo. Diré alguna cosa más de lo que se ha dicho para resaltar lo que yo considero positivo y que puede ser replicable; Polígono Sur en Sevilla, que es una experiencia que también es muy conocida y que parte de unas grandes dificultades; intervenciones en La Arruzafa en Valencia y un plan en el que estamos interviniendo en Zaragoza en su base inicial.

Precisamente quería resaltar esto que aparece en pantalla. Para mí se ha dicho ya, han sido unas conclusiones estupendas tanto las de Ángel como las de Isabela y Carlos, pero querría significar que para mucha gente estos seis conceptos definen bien lo que puede ser un modelo replicable a diferentes escalas: Diagnóstico participativo, soporte legal en su caso de un planeamiento específico, un plan de gestión en el tiempo, un plan de viabilidad económica, —se ha dicho y se volverá a decir— concertación pública, primero entre administraciones —ya se verá o se ha visto cómo tanto en el espacio internacional como en el espacio español los únicos ejemplos exitosos, los pocos que hay, parten de la concertación institucional primero y también de la concertación público-privada— y, finalmente, la evaluación en el tiempo.

No insisto en los diferentes temas que suscitan el interés del trabajo en un territorio, son evidentes, un poco los diferentes porcentajes en el caso de La Mina que tampoco tiene mayor interés, pero sí quería destacar que a veces se critican estas políticas diciendo que son un sumidero de recursos públicos y que ahora mismo esto no toca. No se tienen en cuenta los retornos que tienen estas políticas que son muy altos. En concreto, en el barrio de La Mina están midiéndolos y están dando datos bastante afinados de un retorno por diferentes motivos —IVA, IBI, desempleos que se evitan—, en definitiva cercanos al 70% y falta medir un concepto muy importante: qué gasto habría habido que hacer en ese trozo de la ciudad si no se hubiera actuado. Ese intangible, que es más difícil de medir pero no imposible, también es necesario incorporarlo a esta visión de las políticas integradas urbanas. La mezcla, la mixtura, en fin, se ha hablado suficientemente como característica. Destaco la concertación institucional en donde cinco instituciones, incluida la Comunidad Económica Europea, participan. Es importantísimo este aspecto y nada se puede hacer si no se fomenta esta cultura de la concertación.

También, un poco un comentario, nada de Europa que pueda llegar en forma de ayuda económica, mejor dicho, solo va a haber ayudas para cohesión social y ahorro energético. Dos factores que inciden y mucho en este tipo de trabajos.

Polígono Sur yo diría que en Andalucía, según me consta —y pido perdón por la simpleza de la exposición—, de nuevo es una actuación multisectorial en un territorio. Yo creo que es un laboratorio de futuras actuaciones en el resto del territorio andaluz. En mi opinión, han elegido una solución que es la más difícil y no sería replicable el grado tan alto de dificultad pero que seguramente está sustituido por el grado de entusiasmo y de motivación de los técnicos —que conozco a algunos de ellos— en el trabajo y que, si se les da tiempo, conseguirán resultados. El caso de Valencia es un caso que lo traigo como la intervención inicial en fase de diagnóstico y de primeras propuestas sobre un tejido que ya existe, de estas características y que merece ser conocido. Muy brevemente dar la pista de que nosotros, a nuestra pequeña escala, estamos haciendo un trabajo de escala muy parecido en tamaño al plan de La Mina en un barrio no tan problemático social ni físicamente, pero yo creo que ese es otro debate. Probablemente no haya que esperar a la degradación. No quiero meterme con los mapas de vulnerabilidad que reflejan, como bien ha comentado Agustín, el problema. A lo mejor hay que adelantarse al problema, una degradación física y urbanística está anunciando, seguramente, una degradación social futura. Igual, es necesario detectar antes los problemas que no esperar a fotografiarlos. De nuevo, la intervención en varias escalas; diagnóstico participativo, más de un año. Estamos en el proceso de puesta en marcha del proyecto y muy ilusionados.

La última, muy conocida y que no se ha nombrado aquí, yo creo que tiene su cierto interés, es la Llei de Barris de Catalunya, que ya no es un experimento, que ya no es una cosa fugaz. Nace en 2004, lleva siete convocatorias 141 barrios no con problemas, que de estos hay muchos

como dicen ellos, lo que no hay es tantos con proyectos. Ellos acuden donde hay proyectos. Con estos datos, un millón de personas afectadas, la Ley de barrios yo creo que es un buen modelo a escala autonómica de concertación multisectorial que probablemente tenga carencias pero, sin duda alguna, en el panorama español desde mi punto de vista, desde nuestro punto de vista, es sin duda alguna un modelo a estudiar. De nuevo la participación probablemente con carencias porque hay algunas áreas que no funcionan.

La escalas. Solamente un apunte para decir que la escala de Zaragoza, el Programa Municipal de Rehabilitación Urbana, no debemos pensar que solo es posible intervenir en la escala barrio. Conviene tener una visión estructural desde nuestro punto de vista a nivel ciudad y eso debe ser algo más que el fruto de un calentón de unos años, debe estar estructuralizado, debe haber ordenanzas, debe haber marcos normativos. Nosotros lo estamos intentando a la escala barrio, barrios muy poblados de 40.000, 50.000 hasta 100.000 habitantes, con trabajos que se están impulsando y que, probablemente, sean el germen de una futura carta de barrios, plan de barrios municipal, etcétera.

Otra escala del conocimiento de la realidad que también es necesario incentivar es la escala del conjunto edificatorio. No ha lugar, algunos ya me habéis escuchado explicar el estudio sistematizado de 8000 viviendas que hemos hecho con cerca de cincuenta personas que ha dado lugar a unos proyectos piloto que tampoco es el momento de explicar pero sí un poco que veáis un poquito la escala, el trabajo. Estamos hablando de 2200 viviendas en cinco barrios. Estamos hablando de un trabajo de gestión y de acompañamiento social muy importante desde una oficina de ventanilla única donde las tres administraciones —DGA, o sea, Comunidad Autónoma, Ministerio de Vivienda y Ayuntamiento— participamos y sin la cual habría sido imposible.

Por tanto, tras este discurso acelerado y rápido, la conclusión es que se debe pasar definitivamente de lo experimental, de lo excepcional, a una situación más estable, tal y como estamos viendo a lo largo de los muchos congresos que están jalonando este año. Este será el tercero; ha habido uno en Madrid a mitad de año, ha habido otro en Barcelona importantísimo. Carencias. Voy muy rápido ya y voy acabando. Sigue faltando un conocimiento sistematizado del parque edificado a diferentes escalas, diferentes tipologías. Existen algunas cosas pero todavía yo creo que en esta escala se puede hacer. La legislación urbanística no contempla los procesos de regeneración y rehabilitación urbanas. El marco normativo que envuelve a la realización no está contemplado en horizontal. Se debe profundizar y mucho en los deberes de conservación y mejora e introducir el de rehabilitación que incluya la obligación, en determinados niveles, del aislamiento para diferentes supuestos.

Solo poner esta diapositiva para explicar cómo el marco normativo, desde hace unos años, es el de los tres troncos que suelo decir: El de la legislación del suelo por un lado, medidas de protección un poco a la defensiva. A la izquierda las políticas de fomento a veces sin coordinación, incluso de Ministerio de Vivienda o Secretaría de Estado actual. Y, en la parte de la derecha, legislaciones concurrentes que lo favorecen o lo dificultan y que el problema está en que no están sintonizados entre ellos.

Los procesos de rehabilitación, a mi juicio, presentan muchas incertidumbres y no tienen todavía ni el tamaño ni la escala para atraer al sector privado. Esto lo dice gente y mañana tendremos ocasión de hablar de ello con la empresa Ferrovial y unas experiencias que se están haciendo. Todavía no son sectores claros de actividad. Son los proyectos, los pocos como acabamos de ver, un poco excepcionales y estas materias hoy por hoy no son una materia

académica —se ha dicho ya esta mañana— y en muchos casos existe formación interdisciplinaria. Sin embargo, algunas luces; para acabar, dos diapositivas. Parece llegada la hora de este tipo de estrategias. Quizás debido al hartazgo del modelo anterior, debido a que empieza a haber algunos buenos resultados que animan pero, probablemente también —no hay que ocultarlo y menos aquí hoy— debido a un cierto cambio de tendencia en lagunas políticas emprendidas a nivel estatal que es de justicia resaltar: Ley del Suelo, Plan Estatal de Rehabilitación, Ley de Economía Sostenible —que merece un capítulo aparte, aparte del cuarto del título—, Declaración de Toledo, posible futura ley de sostenibilidad del medio urbano y escala autonómica y de ciudades que ya hemos visto.

Una mínima referencia e invitación a que se estudie y se ven estos seis artículos que yo creo que pueden cambiar y que pueden ser el avance de una futura o un futuro marco normativo muchísimo más sensible a todos los temas de trabajo sobre la ciudad existente en las diferentes escalas. A nadie se le oculta el potencial en clave de ahorro energético, a nadie se le oculta el potencial en clave de la generación de empleo pero, para ello, tiene que haber financiación adecuada, legislación urbanística adaptada, leyes concurrentes como la Ley de Propiedad Horizontal que lo favorezcan y una normativa técnica que hoy está ausente en la rehabilitación de ellas.

Perdón por la aceleración. Antes de despedirme, tres apuntes de conclusión muy sencillos: Creo que el problema consiste, desde mi punto de vista, en despejar el campo —en el sentido futbolístico— con las modificaciones normativas que he sugerido: fomentar desde las administraciones, tanto estatal como autonómica, la concentración de recursos y la cooperación administrativa. Creo que se debe apoyar un mayor conocimiento en la línea de los mapas de vulnerabilidad social pero a escalas más pequeñas de barrios, de conjuntos edificatorios, desde las administraciones central y autonómica. Por último, yo creo que es importantísimo poder visualizar cuanto antes los beneficios de este tipo de políticas impulsando en el tiempo, antes de que acabe esta legislatura, quince o veinte proyectos que sean elegidos por sus tipologías, por su motivación, el grado de concertación administrativa, por la propia viabilidad económica, que sirvan de laboratorio a futuro en estas políticas en las que todos estamos completamente de acuerdo pero que es necesario impulsar y extender, por así decirlo, las buenas prácticas.

Gracias y espero que contribuya al debate todas estas consideraciones que he hecho. Muchas gracias.

#### **D. Ramón García Bragado**

Cuarto Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Barcelona

Muy buenos días a todos. Tengo una pequeña presentación que dejaré a la organización; me decían si la quería pasar pero, si la paso, tenemos para veinte minutos, con lo cual voy a intentar ser más sintético y voy a hacerlo en prosa simplemente para destacar algunas cuestiones y después, si tenemos posibilidad de tener un mínimo debate, seguramente se ampliarán. Yo estoy de acuerdo en que se han dicho cosas muy interesantes y vale la pena destacar.

¿Qué ideas me interesa señalar a mí? Primero dos de carácter un poco conceptual: Una simplemente para cómo vemos nosotros el tema de la rehabilitación. En este momento, después de nuestra experiencia, nos gusta señalar que tiene cuatro efectos beneficiosos, que son beneficiosos o muy beneficiosos. El primero es el impacto económico del cual se ha

hablado, el efecto multiplicador de las subvenciones públicas como dinamizador de la inversión privada, los números son absolutamente espectaculares. El otro es el impacto social; lo que tiene la fijación de la población residente y generación de la necesidad de más mano de obra y más especializada. Por lo tanto, allí donde se aplican las políticas de rehabilitación con acierto, la gente se queda y, si la gente se queda, significa que, normalmente, son barrios antiguos, hay gente mayor y significa que los hijos vuelven cuando faltan los padres porque aquella vivienda tiene valor y se produce todo un fenómeno, podríamos decir, inverso al que estamos más acostumbrados de determinadas zonas de la ciudad.

Tiene sin duda un impacto en la sostenibilidad y en la innovación, sobre todo desde el punto de vista que significa apostar por el suelo consolidado y evitar la ocupación de nuevos suelos. En la medida en que se rehabilita y se recicla el suelo de la ciudad, pues todo eso que nos evitamos de salida hacia afuera. Desde el punto de vista de la rehabilitación, de la implantación de medidas tendientes a mejorar la lucha contra el ruido, el ahorro energético, etcétera, en el parque consolidado obviamente, se ha señalado y no insistiré.

Por último, un tema que no es menor y al que en Barcelona le prestamos mucha atención, es el impacto en la mejora del paisaje urbano. Mantiene la composición arquitectónica de los elementos exteriores, en la rehabilitación de los edificios. En Barcelona, cada vez que damos una subvención para rehabilitar un edificio, lo condicionamos evidentemente a que se quiten los aires acondicionados, a que se centralicen, las antenas, los cables de las compañías, en fin, todo lo que ha significado el paulatino paso del tiempo y, por decirlo así, el ir laminando las propiedades del edificio, se recuperan en ese momento.

El segundo concepto aparte de estos cuatro elementos que son los que nos mueven, en Barcelona también hay que decir que es cuestión de hacer de la necesidad, virtud porque las condiciones de Barcelona me imagino que muchos las conocéis. En Barcelona solo hay suelo urbano, son cien kilómetros cuadrados todo es suelo urbano, no existe el suelo urbanizable, no tenemos posibilidades de crecer, de ampliarnos. Es una ciudad muy densa, somos 1.700.000 habitantes en este momento viviendo en cien kilómetros cuadrados y con un millón de puestos de trabajo dentro de la ciudad. La influencia del mercado en producción de nuevas viviendas es muy pequeña en Barcelona. Luego daré unos datos que indican hasta qué punto es así. Todo eso determina unos modelos específicos de trabajo, sobre todo, en relación la importancia que tiene la gestión urbanística y la rehabilitación como mecanismo de actuación.

En la Ciudad de Barcelona, para que os hagáis una idea, aproximadamente el 30% de las viviendas de Barcelona, unas 200.000, son anteriores al año 1950. Solo un 7% de las viviendas, aproximadamente 7000, son posteriores a 1980 y se construyen en estos momentos en Barcelona entre 3000 y 5000 viviendas nuevas al año. En este momento más de la mitad las construye la administración, el Ayuntamiento o el Patronato de l'Habitatge. Viviendas de protección entre 3000 y 5000 nuevas viviendas al año y, sin embargo, se venden en el mercado entre 25.000 y 30.000. Es decir, hay un mercado de segunda mano potentísimo porque Barcelona, como las grandes ciudades, tiene una demanda externa que hace que haya una fuerte presión sobre estas cuestiones.

En relación con los temas propiamente de rehabilitación, de regeneración, cómo los vemos y cómo los planteamos. Yo creo que hemos abierto un poco el diafragma de visión sobre estas cuestiones. Desde luego, hay toda una política histórica muy conocida por las personas del Ministerio de la Vivienda —hoy Secretaría de Estado— porque nos han acompañado durante muchos años en ello, que es la política de la remodelación de barrios que tiene diferentes

orígenes o diferentes motivaciones o diferentes elementos motrices, sean las patologías —como el caso del Turó de la Peira con la aluminosis—, sean los temas del Bon Pastor, de las viviendas baratas que se construyeron con motivo de las inundaciones hace muchos años, son motivos diferentes. Son actuaciones que prácticamente comporta la actuación sobre una medida territorial completa. La Mina se ha explicado suficientemente pero hay muchos otros. En Barcelona hay muchas de las connotaciones de La Mina que participan de esta filosofía y, por lo tanto, en parte se trata de sustituir viviendas, en parte se trata de rehabilitar las viviendas existentes, se actúa sobre el espacio público, en fin, se actúa en conjunto sobre un determinado barrio. Luego daré algunas cifras.

En segundo lugar, obviamente en una ciudad como Barcelona, de base industrial y limitada como estamos, tienen una gran importancia los procesos de renovación, simplemente de renovación urbana, desde cuarteles hasta conventos hasta antiguas fábricas que pasan a formar parte de la ciudad y eso significa ni más ni menos que planificar los cambios de usos, calcular las intensidades, calcular los equipamientos, las dotaciones y, a partir de ahí, formular un determinado planeamiento en base a esto. Es darle un nuevo uso a un suelo que no era originariamente residencial y que, por lo tanto, pasa a serlo, en todo o en parte, en función de estas operaciones.

Yo creo que es muy importante señalar también una nueva concepción de la rehabilitación que yo creo que es indiscutiblemente muy importante para nosotros que es toda la que no responde tanto a un ámbito territorial, no responde tanto a la fijación de un territorio y, en este territorio, a través de una delimitación, de un área de un ARI o de un AERI, de un área especial de rehabilitación urbana o un área de rehabilitación intensiva, pues hace que se focalicen allí los recursos, sino que tiene que ver con la rehabilitación sin un ámbito territorial determinado en el conjunto de la ciudad en función de la categoría de los edificios o en función de los objetivos que tiene la propia rehabilitación.

Sobre el modelo territorial, los ARI o los AERI, en Barcelona empezamos en el año 1985 con la delimitación del área de reforma interior de Ciudad Bella y, a partir de ahí, se convirtió en una oficina que dinamizaba todo el proceso a través del cual se llevaba a cabo la rehabilitación del centro histórico de nuestra ciudad. Como modelo no territorial en estos momentos tal vez el caso más exitoso haya sido porque va a cumplir 25 años este año 2010, es el caso de la campaña “Barcelona, posa’t guapa”, que es un proceso municipal de subvención a la rehabilitación particular de todas las fincas sin limitación de un ámbito territorial determinado y que busca, precisamente, la mejora de los propios edificios. En buena medida, esta campaña se financia con los ingresos que provienen del control de la publicidad y, por lo tanto, es la oficina del Instituto Municipal del Paisaje Urbano la que se encarga de autorizar, como uso excepcional, las lonas publicitarias en la ciudad y con ese dinero se financia, no solo la rehabilitación de los monumentos sino también la campaña de “Barcelona, posa’t guapa”.

Finalmente, un modelo que podríamos denominar un modelo temático universal que en este momento yo creo que centra gran parte de nuestra atención, que tiene que ver con las subvenciones directas a determinados elementos que se han valorado como esenciales y muy especialmente el tema de los ascensores. En Barcelona tenemos aproximadamente 6000 edificios de más de planta baja más dos que pueden tener ascensor y no lo tienen. Por lo tanto, hemos lanzado una operación —ya estamos en el tercer año prácticamente— y la hemos presentado, en la cual se han colocado más de 500 ascensores con proyectos caso a caso, analizando la situación, y eso ha tenido un éxito extraordinario porque significa, sobre todo

para las personas mayores, la posibilidad de seguir viviendo en su casa o incluso de salir de su casa.

Este tema ha comportado una auténtica revolución en un sector que es el sector que se dedica a la rehabilitación de edificios y a la construcción de ascensores que se ha implicado completamente, los administradores de fincas, etcétera. Sobre esta cuestión de la intervención y de la rehabilitación, yo creo que se ha dicho pero, digamos, en el momento en que tú entras de verdad en los temas de rehabilitación, te das cuenta de determinados problemas que en la administración no tenemos bien conceptualizados. Uno es el tema de las mayorías y de las minorías a la hora de tomar decisiones para la alteración de elementos estructurales en las comunidades de propietarios. Sobre ese tema, en el tema de los ascensores, era un tema, imaginaos: Muchos de los que estamos aquí seguramente hemos puesto ascensor en casa y sabemos lo que significa cuando la de la planta baja dice: “No pago”, y otro dice no sé qué y el otro: “No vivo y, por lo tanto, no pago”, y a partir de aquí entra en crisis el sistema.

La verdad es que la operación de Barcelona nos obliga a entrar muy a fondo, muy en el detalle de toda esta problemática. Hemos previsto la posibilidad de financiar el cien por cien a determinadas personas cuyo nivel de renta no les permitía, para que no fracasase el acuerdo general y con el acuerdo también de inscribir la deuda en el Registro de la Propiedad y se cobrará en el caso de que se transmitiera la finca. Evidentemente las fincas se incrementan de valor, razonablemente, porque tienen el ascensor. Sobre todo nos hemos encontrado con muchísimos casos en los que, al plantearnos el hueco del ascensor, automáticamente la escalera quedaba fuera de normativa y, por lo tanto, los bomberos no autorizaban. Es decir, toda la problemática asociada a la ejecución concreta de los proyectos, que es extraordinariamente engorrosa desde el punto de vista de las grandes campañas, ha exigido un esfuerzo importantísimo que se ha hecho y que nos ha llevado a poder valorarla como muy importante.

Se ha hablado aquí a menudo de los agentes impulsores de la rehabilitación. En Barcelona hemos tenido una experiencia en que la copartición de competencias había llegado a ser extraordinariamente perversa en Barcelona teniendo en cuenta que había tres niveles de la administración con competencias cada uno de ellos —el autonómico, el estatal y el propio ayuntamiento— y dentro del ayuntamiento también, los gobiernos de coalición había hecho que dependieran de fuerzas diferentes. En fin, un auténtico lío.

La creación por la Carta de Barcelona del Consorcio Legal de la Vivienda, de l’Habitatge, entre la Generalitat y nosotros, nos ha dado un órgano de coordinación absoluta desde el punto de vista de la planificación y de las peticiones importantes y la creación de las diez oficinas de vivienda en cada uno de los diez distritos de Barcelona dependiendo del Consorcio, nos ha permitido acercarnos a todos los temas concretos en los que nos hemos estado metiendo. Es una gran experiencia y yo creo que ha sido muy positiva para abordar, precisamente, los temas de pequeña escala, de grano pequeño, que son los que desde arriba no se ven y que, en la hora de la realidad, cuando vas a hacer las cosas, son los que impiden sacar adelante los temas.

No me referiré, porque ya lo ha hecho mi compañero de Zaragoza, a un tema yo creo que muy importante; desde un punto de vista político fue un punto de inflexión del primer gobierno de Maragall. La aprobación de la Ley de Barrios en Barcelona ha tenido un efecto extraordinario. Hemos participado hasta ahora con diez barrios y la verdad es que es un planteamiento que yo creo que podría perfectamente generalizarse y sacarse adelante sin ningún problema porque

tiene mucho que ver con todo lo que se ha dicho aquí, es decir, con la cercanía, con la proximidad, con la participación de la gente, con un enfoque integral. Parte del dinero va a resolver problemas de espacio público, parte va a las propias edificaciones pero parte va a las dotaciones que hay que crear, parte va a los tejidos educativos. Si además se coordinara eso con los temas de los planes de ocupación, pues entonces es una bomba, es una bomba en el mejor sentido de la palabra.

Para acabar, muy rápidamente, dos cuestiones, simplemente dos cifras: En dos años en materia de rehabilitación, a través tanto de la remodelación de barrios como de las campañas generalistas como de las campañas específicas, hemos actuado en dos años en 57.000 viviendas, hemos invertido 276 millones de euros y, de esos 276, solo 74 eran subvenciones que provienen de las diferentes instituciones. Creemos que es un balance bueno. No puedo acabar sin hacer mención a la intervención anterior que considero muy valiosa sobre las zonas industriales. Realmente, en una ciudad de base industrial como la nuestra, este es un problema que en este momento se está planteando de una forma clara y de una forma rotunda. Evidentemente el problema de la especialización de las zonas industriales no es un problema, no es un tema baladí, tiene que ver con los impactos urbanos, tiene que ver con la entrada y salida de camiones, tiene que ver con toda una serie de elementos que, si se consiguen controlar y si se consiguen resolver, entonces la relación entre los tejidos de la ciudad y esa complejidad que todos buscamos, se puede producir.

En cualquier caso, este es un tema al que en Barcelona le estamos dando la vuelta. Discrepo de que el 22@ se vea como un sitio donde hay centros comerciales y lofts, no hay centros comerciales, ni un centro comercial y, por lo tanto, lo que sí es, es un proceso, como es bien conocido, de reciclaje de la ciudad para dedicarse a otros sectores productivos y económicos. Es verdad que hay un tema pendiente cuando hablamos de zonas industriales y, el día que haya un debate específico sobre este tema que yo invito, será un tema extraordinario. Es que, así como desde el punto de vista de nuestra cultura urbanística, el propietario del suelo viene obligado a asumir las cargas del planeamiento y, por lo tanto, se supone que los aprovechamientos y las cargas mantienen una relación, está por discutir qué son los aprovechamientos y las cargas en el suelo industrial, que es un tema delicado.

Si decidimos que los polígonos tienen que ser públicos y que la urbanización y las dotaciones las tiene que pagar la administración, pues entonces efectivamente será un paso pero estaremos subvencionando una actividad industrial pero tampoco es un tema que tengamos bien resuelto y, por lo tanto, es un tema muy interesante a tratar. Yo creo que SEPES, que es un agente importantísimo en la creación de polígonos industriales y en la compra de suelo para suelo industrial, tiene mucho que decir al respecto al igual que en Cataluña tiene que ver el Incasòl. Las ciudades que tenemos en claves industriales en el interior y que, por lo tanto, hay una actividad industrial muy útil para la ciudadanía porque es allí donde tiene que resolver parte de sus problemas, pues también tendremos que aportar, como es lógico, nuestra visión sobre esta cuestión. Nada más, muchas gracias.

#### **D. Esteban de Manuel Jerez**

Profesor Titular. Director Master Gestión Social del Hábitat  
Universidad de Sevilla

Buenas tardes. Me toca hacer un zoom todavía mayor y, dentro del cuadro que se ha presentado, aterrizar en una experiencia concreta de Sevilla, Polígono Sur —que ya se ha

citado— y extraer algunos aprendizajes que se pueden sacar de ella. Como reflexión inicial, deciros que todo el trabajo que os cuento es una reflexión en la acción, es teorizar a partir de la práctica.

Hace diez años organizamos en la Escuela de Arquitectura de Sevilla un debate que llamamos: “La Sevilla que tenemos, la ciudad que queremos”, y ahí conocimos a Félix Arias, por ejemplo, a Isabela Velázquez, y de ahí surgió una red ciudadana de base vecinal, de base ecologista, de base de derechos humanos, y un taller de asesoramiento a los barrios, el taller de barrios, que pusimos en marcha desde la Escuela y que estuvo asesorando, sobre todo, a barrios periféricos. La conclusión de esta jornada, hace ya diez años, que se hizo con motivo de que se iba a empezar a elaborar el Plan General de Sevilla, era que el problema de Sevilla hace diez años no era de crecimiento sino de regeneración y de mejora de la ciudad existente.

En aquel momento parecía que íbamos contra la corriente; yo creo que nos estábamos anticipando a lo que hoy empezamos a ver de forma clara. La necesidad del Plan de Sevilla en aquel momento venía demandada por la necesidad de suelo para la inversión, no porque faltara suelo para actividades productivas o residenciales.

En todo lo que estamos hablando hoy, creo que eso ya hace un concepto complejo de hábitat en el que hay que interrelacionar situaciones que son físicas con situaciones sociales, económicas, jurídicas y políticas y que nos forman un triángulo: Aquí tenemos los vértices de ese triángulo entre la urbs, la realidad física; la civitas, la ciudad entendida como realidad social y cultural; y la polis. Cualquier actuación de regeneración urbana tiene que intervenir integralmente en las tres y la hipótesis que hoy ponemos sobre la mesa hoy, enlazando con una de las cuestiones que planteó Antonio en su intervención inicial, es la necesidad de que se implique toda la ciudadanía y eso nos habla de una reconstrucción de la polis, una actualización, una reconstrucción de la polis, que nos haga pasar de la condición de usuarios, de demandantes, de consumidores, a la de ciudadanos, ciudadanos con derechos pero también ciudadanos corresponsables con su ciudad. Hemos visto hoy, a lo largo de la mañana, muchas iniciativas que han surgido de la propia sociedad.

Esta otra diapositiva viene a mostrar un cuadro de quién promueve la ciudad y qué papel puede tener el Estado en función de esas posibilidades. Mayoritariamente nos movemos, parece, en un paradigma de que a la ciudad la genera el mercado y el urbanismo se ha ido ocupando de dar suelo y las políticas de vivienda de dar facilidad para que el mercado intervenga. Hemos tenido épocas en las que, en todo el mundo y en nuestro país, ha sido muy importante la promoción pública directa porque nos dábamos cuenta de que el mercado era insuficiente, especialmente en los períodos de gran migración interior que se han vivido en España y se han vivido en todos los países en vías de industrialización. Hemos tenido un tercer sector, el de la autogestión popular, que ha surgido ante la insuficiencia de los dos sectores a nivel cuantitativo y que ha generado en Sevilla —para que nos hagamos una idea y no irnos a situaciones latinoamericanas— el 40% de la ciudad del siglo XX por autoconstrucción al margen del planeamiento.

Ante este panorama, el Estado puede tener un papel de iniciativa pública directa. El caso de Polígono Sur que presentaremos obedece a ese paradigma donde el Estado es el que provee de viviendas a un barrio donde hoy viven 50.000 personas. Tenemos iniciativas del Estado que favorecen que los ciudadanos puedan acceder al mercado, toda la política de viviendas de protección oficial en la que se facilita suelo a la iniciativa privada, tanto promotor como los privados para acceder a la vivienda por ese sistema. Yo me voy a centrar hoy en un modelo que

creo que es de futuro y creo que hay que tener más capacidad, justamente, de tener un papel activo por parte de la ciudadanía que son aquellas intervenciones en las que el Estado facilita la autogestión.

En el caso de Polígono Sur, yo no sé si intentar abrir otra proyección en la que tengo el fondo verde y se ve porque es que aquí voy a tener que explicar todos los triángulos de los vértices. En este triángulo tendríamos cómo es la promoción pública directa del Estado en al que juegan un papel fundamental los políticos y los técnicos —fundamentalmente los urbanistas— y los ciudadanos tienen una condición de usuarios y, por tanto, no participan en ningún momento en el proceso. Llevado este marco conceptual a Polígono Sur, vamos a ver primero cuál es la problemática de partida en la que nos encontramos treinta años después de su fundación. La imagen ya nos muestra un ejemplo con una arquitectura racionalista, es decir, una intervención pública directa basada también en un paradigma técnico racionalista, simplificador como se denomina hoy desde la teoría de la complejidad, plasmado en esas casas sobre pilotes dejando los bajos libres, donde no hay actividades productivas ni sociales, para que fluya la naturaleza debajo de los bloques.

Polígono Sur —para que nos situemos dentro del mapa de áreas vulnerables de Sevilla de 1991— está en esta zona y es un polígono que surge aislado, fuera de la ciudad, separado de ella por el ferrocarril, separado de ella por el límite también del campo de Río Guadaira, por un polígono que lo separa del resto de crecimientos residenciales a la derecha y, en esa bolsa, se meten 50.000 habitantes que son conocidos por el estigma de las tres mil pero que en realidad pertenecen a cinco barrios muy diferentes de los cuales, si vemos un mapa social, hay un gradiente de vulnerabilidad, de degradación social, hacia el sur. Nos encontramos aquí en la zona de Martínez Montañés, la mayor complejidad física y social. Allí es donde hemos intervenido inicialmente como arquitectos contratados por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y, posteriormente, en el campo del plan integral.

Estamos hablando de 1600 viviendas aproximadamente organizadas en conjuntos donde se produce una cierta ambigüedad en estos espacios intercomunitarios. Aquí vemos un mapa de la degradación y vemos que también, dentro de esta zona, la más degradada es la que está a mi derecha. Concretamente, hemos traído imágenes del primer bloque que rehabilitamos, el 5-7 y donde también se produce al mismo tiempo y semejante, casi un calco de la imagen anterior, un mapa de la desestructuración de las comunidades. Aquí tenemos las comunidades vecinales constituidas o medio organizadas y aquí prácticamente inexistentes. Esas dos variantes van a ser el eje de las reflexiones que luego aportaré.

Vemos algunas imágenes del espacio físico de Polígono Sur, una pintada que habla de que las tres mil —los propios vecinos les llaman las tres mil—, también en Sevilla surgió una plataforma que se llama “Nosotros también somos Sevilla” que es el motor de toda la intervención. La iniciativa social ha sido el motor de la intervención pública. En esta imagen vemos en qué estado estaba la torreta 5-7, uno de los epicentros de la mayor degradación, donde podemos ver cómo todavía estaba habitado el edificio, había algunas familias, estaba en proceso de realojo para la intervención, pero el estado de degradación es máximo, los vecinos se aíslan y se protegen como si estuviéramos en zona de guerra y se produce o se reproduce en este bloque un proceso de deschabolización vertical producto del realojo aquí de una población chabolista a la que no se le ha hecho ningún tipo de acompañamiento social. El estado en el que estaba el interior de las viviendas y los patios tendedores. Estas son fotos del primer día de toma de datos y cuando llegamos al cuarto piso nos encontramos con que hay gente que todavía tiene humor y poesía para decir: “Aquí hay alguien que vive”.

Cuando llega uno arriba y se asoma al barrio y ve la naturaleza y ve el borde de ciudad y ve la distancia que hay entre bloques dice: “Desde un punto de vista urbanístico uno no se imagina que la situación social pudiera ser así”. Esto es lo que llaman los viviendistas latinoamericanos el problema de los “con techo”, de políticas de viviendas sectoriales paternalistas, donde durante muchos años no se ha cuidado la gestión del alquiler, no se sabía muy bien quién vivía allí y se han producido círculos viciosos en los que, en bloques como este, se queda quien no puede irse a otro sitio y quien viene —como antes se decía en alguna de las intervenciones— es quien no puede ir a otro lado o quien va buscando este tipo de ámbitos para actividades delictivas.

Sin embargo, enfrente de nuestro bloque, fotografiamos esto, esto es el balcón de enfrente, y esto nos está diciendo que enfrente no ocurre lo mismo. Si empezamos a mirar, resulta que enfrente la comunidad funciona y está organizada. Estas situaciones, Víctor Pelli nos dice que los arquitectos —es un mensaje dirigido fundamentalmente a los arquitectos— debemos de buscar la poesía o la belleza en el diseño de los procesos y no tanto en el de los objetos, y fue el problema que nos planteamos nosotros cuando nos tocó rehabilitar este edificio. ¿De qué sirve rehabilitarlo si no tenemos un proceso social, si no sabemos cuáles van a ser las nuevas normas de uso posteriores?

En el marco del plan integral que vino después y se superpuso al proceso de rehabilitación que había empezado desde la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, intervienen cuatro ejes: el de urbanismo, el de inserción sociolaboral, el de salud comunitaria y el de intervención socioeducativa. Nuestra hipótesis como arquitectos era que la intervención en vivienda debía articular todas las intervenciones porque tiene un potencial entendido de manera compleja para reconocer toda la problemática que aparece en un conjunto de viviendas, primero particular, la comunidad, que para nosotros debía ser una condición de partida para intervenir, primero organizar una comunidad, y luego para detectar todo tipo de problemas. Pero es que, además, efectivamente, hay una cláusula social que permite generar empleo en la rehabilitación de los edificios.

Nuevamente el triángulo, en este caso de Polígono Sur, donde nos muestra cómo hay una complejidad en lo político, hay un comisionado, una figura especial que coordina toda la administración y todos los sectores de las administraciones que intervienen en el barrio. Hay equipos técnicos de distintas áreas. Aquí debemos de constatar que una de las principales dificultades ha sido ponernos a trabajar juntos. Se han seleccionado con mucho cuidado los técnicos de todas las áreas pero es muy difícil porque no tenemos formación para trabajar de forma integral y, desde el lado ciudadano, existía esta plataforma vecinal que os decía y se han articulado desde el plan integral comisiones de barrio al mismo tiempo que se trabaja con las comunidades.

No me voy a detener en el mapa, en el organigrama, donde nos sitúa a los arquitectos en relación con otras áreas y donde aparecen las administraciones con sus respectivas responsabilidades. Surco, la empresa que hemos constituido para la rehabilitación de los bloques estaría aquí ubicada. Y, ya para sacarle lecciones y aprendizajes, uno primero es que hay que cambiar la cultura de gestión pública. Tenemos la cultura en nuestro país de que la gestión pública de viviendas en alquiler, una vivienda regalada, en la que el usuario solo demanda cosas, no se responsabiliza de nada, no paga su cuota, no paga a la comunidad. Entonces, hay que hacer un cambio por parte de la administración y también por parte de los vecinos. Hay que pedirles que, después de la intervención, las cosas van a cambiar, que hay que asumir responsabilidades y el hecho de que esto haya sido así ha provocado, ha

desembocado en un modelo insostenible en estos barrios pero también, si no lo revertimos, de cara a futuras intervenciones públicas. La rehabilitación como oportunidad para poner en marcha un proceso de transformación que, dice Pelli, si no reduce la pobreza, por lo menos reduce la exclusión si incluimos a la población en todo el proceso.

La primera fase de participación es el diseño de los proyectos. Los proyectos cambiaron cuando se discutieron con los vecinos. La propiedad quería recuperar los bajos de los edificios que habían sido ocupados ilegalmente por los vecinos. Allí tenían sitios necesarios para ello, aparcamientos de bicicletas, trasteros. Bueno, hubo que replantear el proyecto y cubrir esas necesidades de otra manera que fuera compatible con uno de los ejes del plan que era que en los bajos pudiera haber actividades productivas, actividades comerciales, actividades sociales. Se dio solución a esto, se diseñaron unas taquimotos para meter las motos, los trasteros se llevaron arriba y se cambiaron las cubiertas inclinadas por cubiertas planas y el resto ha sido una intervención fundamentalmente de cambio de cubiertas y de infraestructura.

El segundo eje de participación, el más difícil, el que más demandan en realidad los vecinos, es la intervención sobre un espacio público que no les pertenece, que está degradado, que es inseguro y aquí la intervención ha venido de la mano de la colaboración entre alumnos en prácticas del máster de Gestión Social del Hábitat y los equipos que intervienen sobre el terreno del comisionado y de su arquitectura. Se diseña un programa en el que aparece el arte público desde la escuela, desde los jóvenes del barrio y donde se hacen recorridos en el barrio para hacer un autodiagnóstico con los vecinos para plantear propuestas de intervención en una idea que se llama Corredor \_\_ Barriadas que trata de articular peatonalmente el espacio público, idea que se complementa con intervenciones en estos espacios ambiguos de propiedad intercomunitaria donde los vecinos detestan el problema de que son inseguros porque entran las motos y los niños no pueden jugar y, con unos artistas mexicanos, se diseñan unos bultos para dificultar el acceso al barrio de los motos. Se discuten con los vecinos, se construyen con ellos y han incentivado que todos los vecinos del barrio, de los conjuntos próximos, quieran imitar esta iniciativa.

Aquí corto la intervención. Tenía algunas ideas para el debate pero las dejo para la intervención posterior. Muchas gracias.

#### **D. Javier Ruiz**

Bueno, como hemos empezado tarde, andamos mal de tiempo. Sin embargo, habíamos prometido coloquio-debate y por lo menos diez o quince minutos de coloquio sí vamos a tener. Así que vamos a dar la palabra a la sala con unas condiciones y esas condiciones son de brevedad, de ser lo más sintéticos posible. Si alguien quiere hacer alguna pregunta a la mesa... Bueno, esto espero que sea debido a la hora y al agotamiento y no sea debido a la falta de interés de la mañana. En este caso, pues Juan se va a atrever.

#### **D. Juan Rubio del Val**

La palabra "escala", que creo que ha salido varias veces, está claro que estamos hablando de la escala barrio. Sin embargo, quería un poco lanzar el tema y no sé si es quizás demasiado temprano para Félix, para los nuevos responsables de las políticas de suelo de la Secretaría de Estado: Si además de las iniciativas que están en marcha, que metodológicamente sin duda

tienen un gran interés, de la delimitación de mapas de vulnerabilidad... No te vayas, Félix, que la pregunta era para ti. Perdona, si te tienes que ir, no. Una cosa muy sencilla: El tema de las escalas está claro que se está trabajando en la línea de los mapas que nos ha explicado Agustín que viene de lejos, que se tratarán de actualizar. ¿Hay algún otro tipo de estudios que permitan un conocimiento de la ciudad existente? También sé que se está trabajando en temas de áreas industriales que permitan impulsar, desde la administración central o a través de las comunidades autónomas o a través de ayuntamientos, otras áreas de conocimiento del parque edificado a diferentes tamaños y escalas. Esa sería la pregunta, si hay algo, si hay alguna intención al menos, si lo consideras oportuno, interesante.

#### **D. Félix Arias Goytre**

Bueno, hay información utilizada en distintos casos, yo la utilicé y está publicada en algunos artículos y en el Ministerio se está pensando si se puede utilizar, que es bajar directamente a la sección censal, que es un poco el ejemplo inglés. Es tener una serie de informaciones de este tipo que se puede explotar, no ya a nivel de barrios pre-estudiados, sino que tienes todas las secciones con su información y, a partir de ahí puedes trabajar, en secciones concretas o en agrupaciones de secciones que no necesariamente tienen que ser el enfoque que le dimos al estudio de los barrios en vulnerabilidad que son barrios que, al mismo tiempo, han tenido un estudio urbanístico y son tipologías edificatorias concretas, pensando ya en políticas específicas porque no es lo mismo llevar una política sobre un casco que la política sobre un barrio que es abierto o que la política sea en una zona dispersa.

Entonces, eso sí, sobre industria no hay información. O sea, la información de los espacios industriales, como decía antes Paco, tendría que verse, hacerse un estudio metodológico para ver cómo se incorpora una capa de empleo o de actividad económica, con qué características de establecimientos, de tipos de actividad, de tamaños, de lo que sea, que fuera útil para entender los procesos que pueda haber en el tejido económico. Pero, sobre eso, yo no conozco ningún estudio en España que se haya hecho ni fuera tampoco, quitando el inventario holandés que Paco ha mencionado de pasada y que, cuando se presenten los estudios estos dentro de un par de meses, se podrá ver. En Holanda sí se ha hecho un inventario en el cual el 30% de las industrias, de las zonas industriales, actualmente en Holanda, los holandeses consideran que es obsoleto y que, si no se hace nada, pasará al 60%. De ahí, esa política.

En este país ni siquiera existe esa información. Presumiblemente, es mucho peor la situación. Sin hacer mucho esfuerzo, se puede decir que es mucho peor.

#### **Público**

Simplemente, en relación con este tema, nosotros sí que estamos levantando el plano industrial del área metropolitana. Pero, simplemente, dejar constancia de la tragedia que, desde ese punto de vista, supuso la desaparición del impuesto a actividades económicas, del IAE, porque significó deshacer los ficheros y los archivos de la actividad económica de las ciudades. Es decir, aquella decisión, que fue una decisión electoralista adoptada por un gobierno del Partido Popular en un momento caliente detrás, ha sido un auténtico lastre que, a los que estamos en la gestión ordinaria de los ayuntamientos, nos ha dejado sin un instrumento absolutamente esencial para tener, si me permites la palabra, catastrado, para tener registrada la actividad económica. En este momento, la actividad económica de la ciudad, no tiene ningún elemento registral sobre el cual poder estudiar.

## Público

Era una pregunta para Ramón García. Con la brevedad necesaria de las intervenciones, comentaste que ibas a dar un dato que me parecía muy interesante y es el efecto multiplicador que tiene para la inversión privada la inversión pública inicial que hay que aportar para iniciar procesos de regeneración urbana. Este dato dijiste que era una cifra importante y sí que me parece relevante comentarlo porque es fundamental que iniciativa pública y privada y fondos públicos y privados estén comprometidos en una actividad como esta, si no fracasara.

## D. Ramón García Bragado

Te agradezco porque lo he pasado de manera muy general. Es decir, solo he dado una magnitud y es, en dos años... Dicho de otra manera, con una subvención de 74 millones de euros, una inversión de 276 millones de euros y eso da la relación de, por cada euro de inversión de subvención, para entendernos, la aportación pública, aproximadamente, moviliza tres euros de inversión privada. Si además se tiene en cuenta que esta inversión privada es con factura, es decir, no es economía sumergida porque, si no, no entra. Si tienes en cuenta además que son en unidades muy pequeñas, con lo cual va destinado a empresas pequeñas y locales, a empresas locales, es decir, no tiene absolutamente nada que ver 100.000 euros invertidos en rehabilitación que 100.000 euros gastados en una autopista, sin hacer demagogia con la autopista, es decir, simplemente urbanizar una calle, no tiene absolutamente nada que ver respecto de la eficacia que tiene desde todos los puntos de vista. Este estudio que se ha presentado y que no lo he recogido íntegramente, es también escandalosamente positivo respecto de la recuperación por parte de las instituciones del dinero a través de los impuestos.

Es decir, como lógicamente los impuestos —a pesar de que ahora baje el IVA para una parte de la rehabilitación— gravan los 276 de la inversión, evidentemente los 74 se recuperan. Lo que pasa es que los recuperan... Es decir, dentro de la inversión de 74, aproximadamente la mitad es una inversión municipal. El ayuntamiento no lo recupera pero la administración del Estado, a través del IVA, lo recupera con creces. Es el mejor negocio que hay en este momento, invertir en rehabilitación porque recuperas el IVA de la rehabilitación y, encima, haces emerger una parte importantísima de la economía sumergida que se mueve en estos temas.

## D. Juan Rubio del Val

Simplemente apuntar que coinciden los datos con lo que tenemos medido en Zaragoza esa proporción un uno a tres, uno a cuatro. También un poquito el que a veces conviene medir las cosas. Nosotros hicimos una cosa muy sencilla que fue medir el esfuerzo inversor de los ayuntamientos de las seis principales ciudades españolas solo de los ayuntamientos en materia de incentivo a la privada. No sabíamos el resultado. Zaragoza tiene diecisiete euros por habitante y la siguiente que más tiene es Bilbao con diez, Barcelona con ocho, Madrid con cuatro, Valencia con 0,6 euros por habitante y Sevilla y Málaga cero cada una. Debo aclarar que en Sevilla y Málaga pasa, como pasa en la comunidad valenciana, y es que las intervenciones sobre la iniciativa privada competen desde hace años a la comunidad autónoma. Pero también es bueno de vez en cuando medir el real esfuerzo inversor en esta materia.

## Público

A mí me gustaría un poco lo que está en el ambiente, que todos sabemos pero que creo que hay que incidir en el tema: Yo creo que todas las intervenciones son interesantísimas pero, de alguna forma, reflejan lo que hay y es que al subsector económico, por llamarlo de alguna manera, de lo que es la regeneración urbana integrada, le falta una normalización y no está normado. Es más, la economía, el sector económico productivo, no está preparado para él y hay unos déficits importantes en normalizaciones todavía. Yo creo que, aparte de lo que se ha hablado, habría que hacer un esfuerzo importante en todo lo que son las tres escalas que dice Juan. Yo creo que hay que identificar las tres escalas de ciudad o barrio, de conjunto urbano y de edificio incluso, para llegar a todos los niveles, pero no solo eso, yo creo que hay que hacer un esfuerzo especial en crear herramientas de gestión. Mientras las comunidades de propietarios no tengan personería jurídica, no puedan o sea difícil que se reagrupen en entidades con capacidad de gestionar fondos y de recibir financiación, va a ser muy complicado. Es decir que la participación ciudadana debe tener unas figuras detrás que la avalen y la permitan, con capacidades realmente como la empresa que se ha visto en Coin Street, la empresa social, de funcionar autónomamente. Creo que además haría falta un esfuerzo para integrar financieramente al capital privado, ese capital privado que hay disperso que es el pequeño ahorrador —que ahora el ahorro está en crecimiento porque la inversión se ha reducido—, captar ese pequeño ahorro o no sé, a lo mejor con el modelo del Estado de Nueva York que crea un fondo de inversión que capta capital privado y lo gestiona desde la administración para reinvertirlo en la ciudad, puede ser una modalidad u otra que se nos pueda ocurrir. De hecho, creo que habría que dar el crédito a la comunidad. Si las comunidades tienen personería jurídica, esas agrupaciones podrían mejorar la actuación o el crédito refaccionario, es decir, muchas figuras.

Recientemente se ha avisado o se ha anunciado el deseo de que el Estado tenga la ley de calidad y de sostenibilidad del medio urbano. Yo creo que es esencial para que actúe como cascada, se empiece ordenando todo el problema de esta manera, y actúe como cascada en las comunidades autónomas o en los ayuntamientos lo que a cada uno le compete y se cree realmente una normalización, incluso técnica, a todos los niveles del sector porque, si no, cada uno va a trabajar voluntaristamente, con un gran esfuerzo, muy esforzados para el resultado final que se consigue. Creo que eso es así, es una pregunta a Félix, supongo que se estará trabajando en ello y que iría por esta línea, o no, no lo sé.

## D. Félix Arias Goytre

Parte de lo que has dicho se trata, efectivamente, en el proyecto de ley del desarrollo sostenible del medio urbano —ahora se llama de calidad y sostenibilidad del medio urbano, hay diferencias de nombres—, que se pretende tener el borrador concluido antes de Navidades. En ese momento se pasará a conocimiento de las comunidades autónomas y se empezará la tramitación.

## D. Javier Ruiz

Carlos.

## **D. Carlos Ferrán Alfaro**

Arquitecto

Dos cuestiones, si se me permite. Tienen que ver con lo que se ha dicho y son de carácter general. La primera se refiere a la intervención sobre la ciudad existente o sobre la realidad existente. Yo creo que es muy importante que la realidad existente se amplíe, no a la ciudad, no solamente al espacio urbano, sino al espacio natural también. Ambos están en este momento tan íntimamente unidos que es prácticamente difícil diferenciarlos, diferenciarlos como ha hecho el atlas del Ministerio, magníficamente producido hace un año o año y pico pero que realmente desarrollaba enormemente las áreas urbanas y se dejaban las áreas naturales, que ya eran muy pocas las que quedaban. Con un poco más de esfuerzo, se podría haber hecho un atlas completo de todo el espacio.

Añadido a esto, el espacio hoy ya no es un espacio que sea natural o que sea urbano por sí mismo; depende muchísimo de la percepción de los ciudadanos y hoy el espacio natural, sobre todo, lo percibimos con matices y con información que antes realmente las generalizábamos como espacio rural, espacio natural, pero hoy se diferencian sus habitantes, sus elementos, sus componentes, sus composiciones del espacio natural. Lo mismo sucede con el espacio urbano. Entonces, la primera cuestión es sobre esta diferenciación del espacio urbano de la realidad general, el espacio en términos generales, natural y urbano y, por supuesto, intermedio. Esta es una pregunta que puede ir a Félix porque él tomará posesión del atlas o habrá tomado posesión del atlas y yo creo que, para la próxima edición, yo creo que sería importante que se incluyera algo más de espacios naturales.

Entonces, a lo que se refiere la segunda cuestión es al problema del difícil encaje de quienes tiene un papel profesional o técnico en estos temas, y más concretamente con la dificultad que se tiene dentro de los arquitectos —que supongo que en esta sala son muchos— que han sido preparados a lo largo de la historia —no siempre, pero se puede decir que la historia muy reciente— para realizar cosas ex novo. La ciudad ex novo, los edificios ex novo y trabajan para producir cosas nuevas. Quiero comparar esto con otras profesiones y voy a poner una que no se ha nombrado en toda la mañana y es la profesión médica. Los médicos no saben hacer cosas ex novo excepto en las películas, pero los médicos saben actuar sobre cuerpos vivientes sin anestesia y con anestesia. En estos trabajos que se han enseñado, es importantísimo el poder saber trabajar sobre lo existente, sobre sus problemas específicos. Entonces la pregunta es: ¿No debería ser la preparación de los arquitectos orientada ligeramente aunque fuera a esta actividad que es hasta cierto punto nueva y que, como se ha demostrado, han sido parte inventos, parte intuiciones y parte magníficas operaciones profesionales?

Yo creo que, de cara al futuro, se tiene que producir en las escuelas de arquitectura y en otros medios donde se enseña la arquitectura, el que se pueda actuar con un lenguaje claro sobre lo existente, lo mismo que hemos tenido para realizar la ciudad y los edificios ex novo.

## **D. Esteban de Manuel Jerez**

A mí, como profesor de la Escuela de Arquitectura, me gustaría contestar a la segunda. Efectivamente creo que hace falta un nuevo paradigma de formación para los arquitectos lo mismo que para otras profesiones; un paradigma que debe atender a la complejidad. Enlazando un poco con tu primera pregunta, para los arquitectos urbanistas, campo es lo que todavía no es ciudad. Es decir, se ve en negativo lo mismo que la industria es un área de oportunidad

cuando está dentro de la ciudad. Entonces, hay que cambiar la visión que tienen los arquitectos, complejizarla, respecto a estas cuestiones de entender su trabajo más enfocado a la rehabilitación, que va a ser la mayor parte del trabajo que van a tener, por otra parte, en el futuro y no solo la rehabilitación de edificios sino la regeneración de ciudades. Para hacer eso, otra cuestión fundamental —yo lo apuntaba antes— es la necesidad de aprender a trabajar con otras profesiones de manera interdisciplinaria, que no es fácil. Para eso creo que tiene que haber —nosotros lo estamos ensayando en el máster— equipos de alumnos y de profesores interdisciplinarios trabajando en un proyecto común, aportando conocimientos de las diversas disciplinas en el ámbito de la formación y eso acompañado con proyectos reales, con las administraciones, con actuaciones que ha vivido la ciudad de manera que los alumnos aprenden haciendo en un contexto práctico.

Creo que son las dos cuestiones fundamentales: visión compleja de la arquitectura en relación con otras áreas y aprender a trabajar interdisciplinariamente.

#### **D. Félix Arias Goytre**

En cuanto a los espacios naturales no te preocupes, Carlos, que lo miraremos y vamos a ver cómo lo podemos mejorar.

Cerramos la sesión. En todo caso, mañana por la tarde hay una mesa redonda donde estos temas se van a seguir tratando y se pueden debatir.