



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

Mesa redonda: “Ordenanzas locales de sostenibilidad y experiencias en planes integrales de rehabilitación”

D. JUAN RUBIO DE VAL. Arquitecto y Director del Área de rehabilitación urbana y proyectos de Innovación Residencial. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

Buenos días, muchísimas gracias, como es de rigor, pero de manera muy sincera a los organizadores de la Cátedra que se está configurando como un foro de evidente referencia en materia de ahorro energético en España y felicitarles por la elección de los temas y por el poder de convocatoria que tienen que desde luego me admira y que espero o saber copiar o esperamos saber copiar.

Voy a intentar ya en esta parte final de la mañana, tratar de explicar especialmente a algunos que quizá no lo sepan bien, que pinta el tema de la rehabilitación, aunque yo creo que una magnífica intervención de Jesús Andrew empezaba explicarlo, en un contexto de una catedral que tratará de infundido o de relacionar a las empresas, al sector público en materia de ahorro energético. Espero poderlo conseguir en la media hora siguiente. Quería antes de que se me olvide Jesús agradecerle las palabras tan amables que has tenido al inicio, de recordar un poco el proceso en el que estamos, que es un proceso como vamos a ir viendo todos, que es un trabajo de equipo, no es un trabajo individual, pero en todo caso te lo agradezco.

La rehabilitación es algo más que una posibilidad de ahorrar energía, sin duda lo es, pero tampoco podemos despreciar en opinión el vector energético de la misma, se debe aprovechar los momentos en los que estamos para el impulso definitivo de la misma; tercera consideración previa hay muchas formas de hacer ciudad y a lo largo de la mañana hemos podido ver cómo en los últimos 25 años en nuestro país conviven como poco, dos almas que sirven para las ciudades: un alma que ha producido algunos engendros que han salido esta mañana y que en algunas otras presentaciones saco el aula Robico, de Seseña y otras muchas cosas, tampoco hay que irse tan lejos para mirar algunas de las cosas que no se deben hacer, pero también hay en este periodo de tiempo, muchos profesionales que nos hemos dedicado a tener en la ciudad existente, nuestro objeto principal del trabajo.

Como preveo, vamos un poco no he podido evitar, me siento muy honrado por la invitación en nombre de la red de la Sociedad Zaragoza Vivienda; pero no puedo evitar desde el principio de que he entrado esta mañana en esta magnífica aula, en recordarme no sé porque a una plaza de toros, por la manera un poco de la disposición, se está muy bien es un excelente. En cualquier caso como preveo un toro un poco difícil de este final de la mañana, quiero dedicar la intervención a todas, todos los que tenéis la amabilidad de estar aquí, pero de una manera muy especial a los que en estos últimos años nos habéis acompañado a la Sociedad Zaragoza Vivienda, a iniciar un camino que sin duda ha tenido un está teniendo un reconocimiento en el conjunto de España, e incluso en Europa, en la materia de rehabilitar edificios y barrios tradicionales de los años 50 – 60; Veo en sala muchos compañeros: a Gerardo Ruiz, Gerardo Mompeceres, Ana Morón, Sergio Marta; sin duda alguna a la gente de la propia Sociedad,



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

compañeros de fundación Ecología y Desarrollo; me olvido de mucha gente, no me puedo olvidar la presencia en la quiero reseñar de José Luis Castellanos el anterior director general de vivienda y rehabilitación que yo creo que es culpable en el buen sentido de la palabra de este buen clima de concertación institucional que continúa el actual Director y que cómo vais a poder ver, si llego a tiempo de las conclusiones, sino, aprovecho para decir que las suscribo absolutamente todas las que acaba de exponer Jesús Andrew, que ha sido decisivo.

Preveo problemas con el aparatito éste, porque la presentación va a ser un poquito rápido por algunos temas y voy a tratar de que en el tiempo que me queda de conseguir explicar seis puntos: de dónde venimos, para explicar de dónde viene la actuación de Zaragoza Vivienda, hacen una reflexión un poco sobre el parque de viviendas existentes más necesitados este tipo de intervención. Un panorama a toda velocidad de las estrategias seguidas en España, las líneas de trabajo emprendidas en Zaragoza, las propuestas de rehabilitación concreta del proceso de gestión y si da tiempo que lo dudó, intentaré formular algunas que conclusiones.

La rehabilitación nace, no me voy a ir muy como un atrás, podría explicarse la rehabilitación, la regeneración urbana, me da igual, yo siempre empleo la terminología: rehabilitación Urbana que va más allá por supuesto de la concepción de la rehabilitación de un edificio, pero nace como un principio digamos de defensa ilustrado culturalista que pretendía la conservación de los hitos culturales edificados. Más tarde los enmarca como no puede ser de otra manera en ámbitos urbanos más complejos y especialmente en los centros históricos. Esto permite comprobar las brutales transformaciones que sufre la ciudad histórica en este período más o menos que podríamos situar en el entorno de los 70 finales y principios de los 80, para comprobar la degradación de tanto morfológica, funcional y social que ha producido y que todos unos y otros más o menos experimentados tenemos en nuestra cabeza; finalmente la evidencia de que tales problemas, que la corrección de estos procesos no podía abordarse desde la exclusiva óptica de la recuperación física, es como poco a poco ha ido deviniendo de alguna manera, una teoría de la rehabilitación urbana como una verdadera opción urbanística que tiene como decía antes en el estudio y en las propuestas sobre la ciudad existente, un poco su principal objeto para finalmente mejorar la calidad de vida que es el objetivo final.

Para que se sepa un poco de qué estamos hablando, aunque yo creo que a lo largo de la mañana quizá estas consideraciones tengan algo más demérito cuando han sido de una manera poco "Leitmotiv" y la fundamentación del trabajo de muchísima gente los últimos años aunque ahora parezca esto es lo que toca. La rehabilitación urbana debe partir de nuestro primer diagnóstico pluridisciplinar que vaya más allá de los edificios, de las infraestructuras o incluso los espacios públicos para implicar a los diferentes actores; resumen; el objetivo de la revitalización de zonas degradadas, es situar estrategias de regeneración que primero: frenen el deterioro tanto del tejido social como del tejido urbano, que preserve los valores patrimoniales de todo tipo no sólo los históricos y culturales, los barrios tradicionales tienen un valor inmaterial que es necesario reclamar, para terminar reforzando la cohesión social y favorecer la actividad económica; en definitiva mejorar la calidad de vida de sus habitantes y usuarios habituales. ¿Qué ha ocurrido un poco resumidamente en los últimos 15 - 20 años? pues de alguna manera que sea pasado de considerar la conservación individual de los



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

inmuebles, a una consideración más urbanística; de las técnicas de recordar a la gente sus obligaciones el palo a la zanahoria, al fomento de la rehabilitación de vivienda; de la intervención exclusiva en zonas de interés histórico artístico, a la intervención en áreas degradadas del conjunto del tejido urbano y también por qué no decirlo de una evidente descoordinación legislativa sectorial en los principios, a una visión integral de la rehabilitación con todas las carencias que todavía.

Sobre este punto, sobre el tema de la normativa o del marco normativo, quería explicar en un par de minutos un poquito como estaba y sigue estando yo creo en gran parte, el marco normativo de lo que estamos hablando; parte naturalmente de un legislación urbanística, ley del suelo con todas las variaciones que habido, pero que se manifiesta en los deberes de conservación, la declaración de ruinas, en fin; y en tres o cuatro instrumentos para tratar de evitar el deterioro sobre todo los centros históricos que fue para lo que nacieron muchos estos ; en paralelo las políticas de fomento de la vivienda que parte del año 83 y luego en cadena van de alguna manera derivando a estímulos parecidos de las Comunidades Autónomas y que lo que hacen es atraer mediante el fomento, mediante la las ayudas directas a las propietarios privados y en otro lugar pero no menos importante, estarían las veces las legislaciones concurrentes que también han sido nombradas y que son muy importantes en todo lo que estamos trabajando los últimos años en esta materia; a nadie se le escapa una ley de propiedad horizontal que nace en los años 60 claramente es insuficiente para la intervención que se propone, que venimos proponiendo desde diferentes administraciones y también las legislaciones fiscales, etc. Yo las he calificado de alguna manera como las del centro de protección, medidas a la defensiva las de la izquierda de estímulo y las otras pueden ser decisivas, porque lo pueden favorecer por lo pueden dificultar. El problema es que entre estos tres troncos no existe una coordinación, no hay una visión horizontal del problema de la rehabilitación.

Zaragoza como en otras muchas ciudades desde el año 1985 se vienen empleando ingentes recursos destinados primero al centro histórico, desde el primer momento se quiso que hubiera un instrumento normativo estable, es decir, se trataba de hacer algo que perdurara en el tiempo y la verdad es que se ha conseguido; en el año 89 se aprueba en consonancia con las de las ciudades más pioneras una ordenanza municipal iba a tratar de establecer el marco del estímulo de las ayudas a la rehabilitación de iniciativa privada, primero el ámbito se centra en el centro histórico y en los edificios catalogados de todo el término, las ayudas van en función de la situación por una o de las características socioeconómicas de los solicitantes por otro, son compatibles con las de otras administraciones y se priman los elementos comunes. Todavía esto era en el marco de iniciativas municipales más o menos integradas tipo PITCH (Plan Integral del Centro Histórico) lo nombré porque nos recuerda cómo en los centros históricos que intentamos y seguimos haciéndolo de atacar por así decirlo problema de la recuperación de determinadas zonas de la ciudad desde diferentes puntos de vista, tanto desde la parte más física, más edificios, más el espacio público, como el de la parte más social vinculado a programas de educación, empleo, salud, servicios sociales, etc. Sin embargo quiero señalar algo que dicho muchas veces, es que la mera acumulación de políticas sectoriales por sí sola no genera integralidad, lo que genera la integralidad es una voluntad clara de hacerlo de



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

manera integrada en el territorio y eso vale para las actuaciones de las diferentes áreas municipales, pero también para las diferentes áreas de la Comunidad Autónoma que tantas competencias en esta materia. El segundo periodo de la ordenanza extiende en el año 2001 con la aprobación de todos los grupos políticos de las ayudas a todo el término municipal a edificios de más de 40 años; de nuevo las ayudas están graduadas en función ya de áreas, de determinadas áreas y de las condiciones socioeconómicas de los solicitantes; todavía en ausencia de otras estrategias de regeneración urbana a escala de barrio. Unas cifras un poquito gruesas de resultados en las que vemos cómo se concentra en cuatro barrios estamos hablando de un periodo medir hasta 2008, nos falta medir, en el que 46 millones de euros de ayuda ha generado 130 millones de inversión privada, como decía se concentran básicamente en cuatro barrios, la ayuda media es del 34,13, han afectado a 6800 viviendas del centro histórico, que es la tercera parte y han beneficiado en el período completo a 2800 edificios y 32.170 viviendas; en la mitad de las que tienen más de 40 años o tenían mejor dicho en el año 2001, luego todavía a pesar del esfuerzo, sigue quedando muchísimo por hacer.

Bien, pasamos reflexionar en la segunda parte de la intervención sobre otra parte muy distinta del patrimonio edificado en nuestro país, un patrimonio que todos conocemos se realiza de manera masiva de manera rápida debido a la gran necesidad de hacer muchas viviendas en un corto periodo de tiempo, en un proceso que vivimos muchísimas ciudades españolas en los años 50 y 60, clarísimamente con unos estándares de confort completamente alejados de las demandas actuales, estos espacios se caracterizan, ya se pueden imaginar ustedes, por una baja calidad, pero sobre todo y más en el sitio que nos ocupa, tienen en general los elevados consumos energéticos y muchísimos problemas que conviene atacar, si es posible todos a la vez, esto puede provocar la salida de una gran parte si no se actúa, del mercado de vivienda de una cantidad ingente de las mismas; puede también derivar en problemas de marginación o de marginalidad de gran número de zonas de nuestras ciudades y sería desde un punto de vista de la sostenibilidad económica social y ambiental claramente insostenible, se está dando en algunos casos como algunas infraestructuras, algunos equipamientos se están no utilizando, mientras que en paralelo en las ampliaciones de las ciudades faltan equipamientos que tanto tiempo ha costado construir.

Como toda amenaza es una oportunidad, Zaragoza tiene más de 70.000 viviendas, insisto tenía en el año 2001 de más de 40 años y al mismo tiempo son una clara oportunidad en muchísimas claves; pero hay una de ellas que es la importancia que tiene en el sector de la energía el sector de la edificación en su conjunto y como los bajos niveles de aislamiento de todo este parque hacen completamente imprescindible la intervención y los inadecuados sistemas de regulación, en muchos casos cuando oía que no tienen calefacción, sí que tiene calefacción, tienen algunas estufas de butano, tienen algunas cosas que la declaración dice que no es calefacción porque naturalmente la gente a tanto no llega, pero efectivamente hay unos graves problemas de confort y muchísimas partes; por eso concluimos el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible en nuestras ciudades, descansa en buena parte nuestra opinión en la rehabilitación de este parque residencial; de la misma manera que en el conjunto de toda Europa hace años que lo vienen haciendo y hace años que nos vienen insistiendo, que es el único camino para cumplir con los objetivos Kioto; muchas veces pensamos que las ciudades



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

son el problema, Jaime Lerner arquitecto y ex alcalde de Curitiba tiene una frase que me encanta "las ciudades no son el problema sino son la solución" cada vez vivimos más gente en las ciudades y cada vez digamos, los problemas de las ciudades son más necesarios resolverlos para volcarnos en ese objetivo de la sostenibilidad que todos compartimos.

Se ha dicho pero destacó que al final todo este tema va resolverse en tres o cuatro o asuntos no nomás: en la movilidad que ha sido suficientemente reiterado lo largo de la mañana, en la minimización de los consumos de energía vinculados al uso las edificaciones, en la implantación masiva de renovables y por supuesto el tratar de dejar de ocupar suelos y aumentar la superficie vegetal; incluso levantando hormigón esos "Brown Field" que decía esta mañana la Subdirectora, se están dando ya en algunos países, lo que es levantar el hormigón y recuperarlo para el verde y para el resto de la ciudad; ante este panorama, a esta ecuación que protestan los arquitectos la entendemos, es una ecuación que propone un arquitecto que merece la pena seguirle Mariano Vázquez Espín del grupo de edificación de la Universidad de Madrid de la Escuela de Arquitectura, propone o resume cuáles son los consumos vinculados al alojamiento, el coste energético que supone la fabricación, dividido por la vida útil del edificio, más el consumo que se realiza en el uso de su edificio más la demolición; a su vez dividido por la vida útil; bien con este planteamiento tan elemental, el estudio un poco los consumos vinculados al alojamiento y vemos como edificios de los años 50 o 60 tienen un coste de fabricación, digamos muy potente frente a otros más recientes. Él lo que hace es considerar, proponer un modelo de actuación 100 por así decirlo lo que serían actuaciones edificios construidos ya después de los años 80 con un cierto reglamento térmico, pero que su vida útil razonable estará en torno los 30 años y propone de alguna manera cuatro posibles modelos, el que existe si ha de continuar así una vivienda cuando ya los 30 años pues tiene los consumos que tiene; él habla de que a lo mejor ampliando o prolongando la vida útil ya empezamos a bajar una buena parte de la energía; si nos planteamos además de eso rehabilitar edificios de los años 50 - 60, esto todavía supone un mayor ahorro y finalmente propone una rehabilitación definitiva de los edificios peor dotados que serán aquellos que van a proporcionarnos aproximadamente ahorros del 53%, esto no es ciencia ficción como podemos ver a lo largo de la charla. Final: disminuir el consumo durante el uso, aumentar la durabilidad y por tanto la vida útil de los edificios y disminuir el costo de fabricación. El potencial que tenemos en nuestro país es muy grande, se ha dicho ya y no vamos a insistir, en España existen no 33 millones vivienda o por lo menos no tenía certificados así, en torno a unos 25 millones de viviendas de los que más de la mitad tienen 30 años, pero en definitiva si fuéramos sólo a los edificios usados habitualmente tenemos 8 millones y medio de viviendas que tienen más de 25 años ocupadas de manera habitual y 5 millones y medio que tienen más de 35, mejor dicho tenían en el año 2001 con costes y con procedimientos que todos los que estamos aquí más o menos sabemos relativamente sencillos de trabajar en la envolvente de diferentes maneras, vamos a conseguir unos ahorros y unas amortizaciones relativamente razonables y vamos a conseguir unos ahorros tanto en dinero como en el CO2 no emitido y vamos a llegar a cifras que ella digo de manera bastante realista, van a estar en torno al 49 - 50%, por redondear, tanto el ahorro de temas de CO2, como el ahorro real de demanda de los edificios; si esto eligiéramos con viviendas de tipo medio de 80 m, estaríamos hablando de un ahorro implicaría 3.100.000 ton de CO2 menos que se echarían a la atmósfera, equivale a todos los



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

coches que hay en Dinamarca. Mientras tanto en España estamos y es así conviene recordarlo, alejándonos de los objetivos, solamente hemos parado como consecuencia de la crisis pero con datos del año pasado estamos un 27% fuera de objetivos, este desfase del 27% que podría costar a España entre 3500 a 4000 dependiendo del coste en el momento correspondiente de millones de euros en compra de misiones; imaginen todos ustedes lo que se podría hacer con éste dinero. No voy a tratar de convencerles mucho corredor está la mayor parte convencidos de los beneficios de este tipo de políticas tanto en los edificios como los barrios, pero sí un pequeño repaso muy somero que lo dejo en pantalla y para a quien le interese de beneficios en clave económica.

Por cada euro de estímulo de siempre a las administraciones se dinamiza la actividad empresarial en este sector con cuatro euros de actividad, además de todo el efecto multiplicador, imaginen un poco la relación entre puestos de trabajo vinculado a este sector y otra cosa que he oído esta mañana, estas políticas tienen un retorno altísimo en forma de impuestos, decimos un dinero tirado a la basura, siento diferir del compañero de mesa en que haya ayuntamientos que crean que porque no hay dinero no se pueden hacer estas cosas, estas estas políticas sin duda alguna estimular la actividad económica y tienen un retorno por vía de impuestos locales, autonómicos y nacionales que llegan al 85% según mediciones hechas por la Generalitat de Cataluña; bien los beneficios sociales son evidentes en la clave del barrio de Ciudad y del entorno próximo en donde se sitúan este tipo de intervenciones, también consolida redes sociales y relaciones humanas en esa ciudad compacta que todos decimos que queremos, pero que no todos le actuamos para que eso ocurra, es decir la ciudad compacta que es la que queremos, es la que se provoca con políticas de este tipo y también equilibra gastos, hay que pensar que hay gente que no es el de la calefacción no porque sea muy ahorradora, es porque no tiene dinero para hacerlo; nosotros tenemos en nuestras viviendas sociales cerca de 2000, mucha gente que no enciende la calefacción no por nada, sino porque no tiene dinero para hacerlo; también aquí el término pobreza energética ya se ha creado toda Europa debemos tenerlo muy en cuenta cuando estemos hablando estos temas. Es tan evidente que los beneficios ambientales son los que señalan en pantalla. Ante este panorama ¿qué estamos haciendo en España? estamos haciendo varias cosas voy a pasar muy rápido, las políticas de fomento que en cierto modo ya Jesús las ha anunciado y que a la postre son de las más eficaces, porque están movilizándolo muchísimo recurso público desde las administraciones tanto central como autonómica y de los ayuntamientos que se unen a este tipo de iniciativas y que yo creo que están ahí y que son yo creo necesarias muy necesarias todavía y en esa línea por así decirlo de convergencia normativa, nos estamos moviendo en el Ayuntamiento de Zaragoza, en la Comunidad Autónoma, queda decir que en los últimos, yo calculo que 10 años hemos tenido en esta materia la sintonía total, parece mentira pero es curioso que nos ponemos de acuerdo y trabajamos en cómo y esto nos agradece muchísimo a gente. Hay otro tipo de programas que son los programas integrales de actuación en barrios cuyo modelo es la ley de Barrios catalana que ya han copiado los de Baleares y espero que algún día copiemos directamente en Aragón, que de alguna manera lo que debe hacer es concertar en determinados territorios la actuación de varias consejerías de la comunidad autónoma a instancias de los ayuntamientos. Son los barrios con proyectos los que tiran de este tema, no son los barrios con problemas que de esos hay muchos, son los barrios con



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

proyectos. Otro tipo de planes son los planes estratégicos de los cuales algunos hay ejemplos en Barcelona, en los trabajos que hemos venido desarrollando en Las Fuentes y Delicias en Zaragoza, o en el Prat en el barrio de la Ruzafa de Valencia. El siguiente el grupo de estrategias estarían un poco vinculados al mayor o menor peso que tiene la rehabilitación en el tema; con poca rehabilitación y mucho mantenimiento, serían los programas de prevención de todo el parque público de vivienda social en Cataluña, que recibió la empresa ADIGSA 60.000 viviendas y que ahora apenas le quedan ya 20000, pero que con un programa sistematizado ha ido actualizando en clave energética de accesibilidad o bien el programa de rehabilitación que tendré ocasión de apuntar alguna manera a lo largo de la intervención. Otros programas vistos de rehabilitación - remodelación en donde hay una mezcla de unos casos se remodela, es decir se sustituye en otros se rehabilita y finalmente los declara remodelación, esto es demoler y sustituir como es programa revivir los barrios de Cataluña o la experiencia del Beurko. Paso simplemente muy a la carrera para indicar que hay algunos pero no muchos estudios sistematizados del parque de viviendas esta época algunos vinculados a programas europeos y otros los que veis en pantalla que son una referencia en el sector todavía insuficiente. Los programas del tipo Barrios es lo que quería detenerme solo un poco dan una idea de qué tipo de sectores son los que se manejan, bien es cierto que se centran mucho en el cuarto inversión en cuanto a espacio público, pero atacan desde diferentes puntos de vista los problemas de un barrio, esto no es una experiencia a nivel singular que ha quedado hay suelta, es una ley del año 2004 que ya tiene siete convocatorias y que tiene aproximadamente 141 barrios donde se ha intervenido afectando a 1 millón de personas; luego es una experiencia cuyo ejemplo relativamente próximo, cercano no pasaría nada porque lo intentáramos analizar y copiar en Nuestra comunidad autónoma. El otro caso, el caso de la remodelación, quizá con un ejemplo de lo que a mí me parece mejor y esto que aunque desde un punto de vista de gestión es muy interesante, este sería el ejemplo de cómo se interviene en un barrio que existe el barrio del Polvorín en Barcelona y cómo se actúa, vemos en la planta de arriba cuál es la situación de los edificios en origen y cómo mediante un proceso lento de casi 10 años de gestión, se va sustituyendo los edificios anteriores por otros nuevos; quizá la imagen no es de este barrio es de otro, la imagen de esta foto es muy expresiva de cómo el edificio anterior convive todavía hasta que se hace el nuevo. Estos son unos programas o modélicos desde el punto de vista de la gestión, pero a mi juicio insostenibles y nada reciclables ni en el momento actual proveniente del futuro. Otro ejemplo esto es Beurko, un barrio de unas 400 viviendas, que se transforma por la gestión del LARCOVI en un barrio de 1200 para que al ayuntamiento no tenga que intervenir en esto.

Llegamos a Zaragoza, es poquito tarde pero voy a intentar, ¿qué hemos hecho en Zaragoza? lo que hemos hecho nosotros es mirar al exterior aprender de otras ciudades, de otros territorios con un proyecto REVITASUD en el que algunos de los que estáis aquí habéis colaborado, hemos aprendido mucho, también he visto y quiero agradecer la presencia de los compañeros del proyecto RENAISSANCE que es un proyecto estamos a punto de terminar en el que hemos metido el barrio Valdespartera, con la colaboración natural de Ecociudad Valdespartera pero también un barrio del norte el Picarral, en donde hemos tenido la colaboración, el ejemplo de otras actuaciones en Lion, en donde el eje directo es la reducción energética y la implantación de renovables a escala de barrio, esto lo hemos hecho con la actuación de la Sociedad



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

Municipal de que las 600 y pico viviendas, veis algunos ejemplos de viviendas ya terminadas, excelentes viviendas con criterios de arquitectura Bio climática y de un ahorro energético evidente, esta está un poco retrasada del tiempo; una cosa muy importante además de hacer demostración, hemos hecho formación; se han hecho charlas con absolutamente todos los vecinos de estos grupos con el fin de explicarles cuáles serán los criterios éticos que se habían hecho estas viviendas, por ciento con una receptividad extraordinaria a pesar de algunos recelos por parte de algunas personas. Además de formación, se está trabajando intensamente, no por parte de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, sino otros socios, en la monitorización; trataremos de aprender esta experiencia.

También en el tema del Picarral que veremos más adelante y también lo estamos haciendo con el Colegio Público Santo Domingo, con una doble finalidad: ahorrar energía en un edificio público y formar a la comunidad escolar o al menos tratar de influir en este tipo de temas; tan importante, este es el ejemplo de una fachada rehabilitada con relativamente pocos medios como la el grado de pedagogía que se hace con las personas. Otra escala del trabajo que estamos desarrollando, que no da tiempo como es lógico a fin de explicar mejor, es la escala barrio, aquí estamos impulsando a instancias de las asociaciones de vecinos más activas, estudios de revitalización en otros lugares serían ciudades enteras: Delicias de 1000 habitantes, en fin hay veis el tamaño; esto está deviniendo en planes concretos como el caso del Picarral que ha desarrollado el equipo en el que intervienen Mario Gaviria, que habéis tenido ocasión de escuchar largamente, por cierto esta mañana y de Sergio Marta que también nos acompaña en un plan de intervención como consecuencia de estos trabajos; también estamos tratando de modificar algunas normativas que permitan pequeñas intervenciones, pequeñas sustituciones de edificios y naturalmente hemos tenido que modificar la ordenanza municipal para adaptarla a esta situación.

En este tercer período la clave ha sido por un lado: la convergencia normativa con la diputación General sigue siendo un ámbito los edificios de más de 40 años y hemos puesto el acento en dos aspectos uno: en la concentración de las ayudas y de la gestión en áreas la ARI tanto del centro histórico, como fuera del centro histórico y unas áreas que hemos denominado municipales y en menor medida, en el resto y otra cosa que hemos hecho muy importante en opinión, es centrar las ayudas en lo que hemos llamado "obras preferentes" que son básicamente ahorro energético, renovables y accesibilidad en estos tres aspectos las ayudas se concentran tanto en lo económico, como en el esfuerzo de gestión en una clara convergencia con la comunidad autónoma. Aquí se ve un poquito como se concentran una mayor ayuda de las ARIS ARCH del 40% un poco menos en las áreas municipales y un poco menos en el resto del término municipal con los límites que veis hay.

Por último el trabajo de análisis de más detalle que hemos realizado los últimos años de 21 conjuntos situados en toda la ciudad que afectan a 8000 viviendas, trabajó en el que han intervenido un montón de profesionales, concretamente casi 50, en el que pretendíamos un diagnóstico físico y social para reconvertir en la medida que fuera posible, estos edificios a niveles estándar actual y para ello, para proponérselo a las administraciones y como es lógico a los propietarios.



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

Esto lo dividimos en cuatro partes y han ido diferentes equipos en otros lugares es de justicia ver cómo la zona de las Fuentes ha intervenido el equipo a cuyo frente estaba Mompeceres o en el caso de San José Paco Pol y Teresa Arenillas o en el caso del equipo de Daniel Olano o Sergio Marta, como actor principal o en el área de Delicias Oliver Casetas con el equipo idóneo y con la Universidad Zaragoza cuyo frente lamentablemente no está ya en el área de sociología Ángela López a la que le quiero hacer un especial homenaje en el día de hoy en este sitio.

Este trabajo es un trabajo que no voy a explicar evidentemente, que ha durado casi tres años, que lo que trata es de hacer un estudio sistematizado de un parque amplio con las finalidades que he señalado, ha sido coordinado por Gerardo Ruiz con una gran experiencia que también nos acompaña y que ha sido fundamental en todo este trabajo tratar de unificar toda esta ingente información, tanto física como social con un principio que le explica muy bien diciendo que personas de la misma edad y del mismo origen casi siempre van a tener los mismos problemas, pues con los edificios les pasa algo parecido, edificios una determinada edad y unas determinadas condiciones constructivas van a tener problemas parecidos en consecuencia soluciones parecidas por tanto lo que hemos hecho ha sido categorizar, dividir ese parque construido en esa época en Zaragoza, pero en toda España en una serie de tipologías que hemos ido analizando ¿con qué finalidad eminentemente diferentes modalidades pero en su mayor parte la rehabilitación es decir la actuación sistemática sobre elementos comunes y de manera excepcional en elementos privativos. Suele explicar también Gerardo Ruiz. Esta definición que es suya, como el conjunto de actuaciones encaminadas a conseguir el edificio objeto cumpla con los requisitos de toda índole que el edificio de referencia, que es el edificio actual, más o menos el equivalente a la VPO que cumpla con el código técnico; no sabemos por qué unos tienen derecho a un tipo de calidad y otros no la tienen.

Bien, pasó un poquito rápido porque estoy consumiendo mucho tiempo. Los problemas que hemos podido observar en estos bloques, os podéis imaginar, básicamente de unas condiciones de habitabilidad bastante débiles en los elementos comunes, pero me paro un poquito más en esta parte, como hemos hecho tomografías en algunos edificios y vemos claramente como los elementos constructivos tienen una clara influencia en el comportamiento térmico de los edificios; se pretende con actuaciones de este tipo de pasar de consumos teóricos desde los 80 a 100 kWh metro cuadrado a 25,6 kWh. La accesibilidad es otro problema muy importante y me paro un poquito en el tema social, esto hay que hacerlo en un país de propietarios en una ciudad en la que el 80 - 90% de las viviendas de las que hemos analizado, son de propiedad horizontal y por tanto es fundamental el conocimiento y la actitud de estas personas frente al problema; nos encontramos con gente un poco más envejecida lo normal, con escasos recursos, con uno no demasiados problemas digamos de convivencia en general, con alguna incorporación de gente joven lo cual es un factor positivo, pero con una población muy poco participativa y estructurada, con apenas asociaciones de propietarios constituidas, en definitiva estriba ser uno de los puntos que tenemos que atacar.



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

Finalmente un problema de tal tamaño, suelo decir que los problemas cuando se trocean son menos problemas; bueno lo que nos han dicho los técnicos, es que en un problema de 8000 viviendas queremos concentrar la mirada en aproximadamente la cuarta parte de ellos, en 3488 y nos señalan que Barrios son los que tenemos que intervenir con un modelo es el modelo de gestión pública subvencionada en donde las administraciones actuarían de una manera más activa, no tanto esperando a que la gente venga, como propiciando gestión una gestión más proactiva, creando entes de gestión mixtos entre la administración y propietarios

Para finalizar voy a pasar en esta explicación descriptiva, por el proceso de gestión de una manera muy rápida que se ha seguido para sacar adelante todo esto, que naturalmente pasaba por la viabilidad económica, la explicación a las autoridades, a los órganos administrativos central y autonómico, la modificación de la ordenanza; pero esta diapositiva suelos explicar que es el trabajo de un año y explica bastante bien de qué estamos hablando: primero ha habido que formar al personal de las oficinas de rehabilitación de barrio formado por técnicos de trabajo social y por técnicos aparejadores, arquitectos; la siguiente fase ha sido elaborar materiales adecuados al público y a los públicos que iban dirigidos; la tercera sido la información ya en detalle a las juntas de comunidades, primero la escalera, luego el edificio, luego la comunidad, nunca al revés; la fase cuarta la adjudicación de unas ayudas especiales iban a servir para estimular el modelo con unos edificios piloto y finalmente la elaboración de los proyectos piloto.

El mensaje que lanzábamos y que creo que aclara también cuál es el concepto del que estamos hablando, rehabilitar no es tirar el dinero a la basura, no es arreglar una gotera que es importante, rehabilitar es mejorar a corto plazo la calidad de vida de los habitantes, pero también es invertir en futuro; este era el mensaje que les trasladábamos, proponiendo que se constituyeran comunidades para las propuestas piloto, en un proceso de selección que dio lugar a que se seleccionarán cinco barrios. Esto lo hemos hecho en coordinación clarísima y con la colaboración indispensable del gobierno de Aragón, con el cual conveníamos la instalación de una oficina que iba a gestionar y unificar toda la actividad. Este cuadro da idea del tamaño del trabajo, estamos hablando de un total de 2200 viviendas, si bien los objetivos en esta primera fase van a ser 672 viviendas que pretendemos rehabilitar y que prácticamente están en un 90% de ellas ya convenidas; el procesos de gestión es un proceso que exigiría un tratamiento, una explicación más larga, pero que básicamente es el acompañamiento social y técnico que realizamos durante todo el proceso, que viene a durar unos 24 meses con toda a la gente; la mitad del proceso se va en la elaboración, búsqueda del consenso de las comunidades de propietarios y unos 12 meses en las obras; ya digo que estamos en un porcentaje muy alto de cumplimiento y pasó a explicar el grado de cumplimiento en la zona del Picarral: rojo son obras ya terminadas, azul son obras firmados los convenios y verde, las obras al ir avanzando en todos los términos. Este era el estado anterior y este es el estado de uno de los primeros proyectos de rehabilitación realizado en ese barrio; otro de los proyectos es esté, estas son las infografías y ya la obra también cómo va avanzando y como tenemos ya el resultado en uno de los bloques, del estado anterior y del estado final, con los arquitectos que ven ahí. En el grupo Jirón de la misma manera: el rojo es el edificio piloto, las obras se inician a principios de enero 2009, tienen una intervención que siento del arquitecto que está



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

aquí la expliqué tan a la carrera, se interviene en todos los elementos posibles por supuesto ascensores, por supuesto fachadas, se va viendo cómo avanza con visita de la Ministra en su momento, Secretario de Estado actual. Esta es la situación anterior de un bloque similar al que hemos intervenido idéntico y este es no una infografía, cómo puede parecer algunas personas, sino la fotografía hecha en este verano de la situación actual de ese bloque, en este bloque de concreto no hemos dejado medir por el grupo que está haciendo la certificación energética de edificios existentes y los resultados no lo hemos hecho nosotros, es que nos dan los porcentajes de ahorro que nunca nos habíamos atrevido hasta ahora explicitar cercanos al 73% en invierno y del 63% en verano sumando el ahorro que se provoca por la envolvente que es importante, pero también con la mejora de las instalaciones de calefacción en algunos casos no existían o con el sombreado de la fachada ventilada, pasamos la certificación malísima como no puede ser otra manera categoría "E" de certificación energética de edificios existentes todavía no obligatoria, a una clasificación "B" de que ni en los mejores pronósticos podíamos alcanzar.

Quiero aprovechar para decir una cosa, sé que estamos un poquito cansados pido disculpas, Aragón no existe y lo digo con todo respeto y cariño, coordinación entre el departamento de industria y el de vivienda para la concesión de ayudas dirigidas a estos temas, para resumir en un se dan ayudas con diferentes criterios y con diferentes sistemas de tramitación, lo que en la práctica las hace inviables. El tema ha sido apuntado ya por Jesús Andrew, me constan los esfuerzos porque no sé, que se están realizando por parte del área de vivienda y espero que fructifiquen en una adecuada coordinación; he traído para ver si los animaba un ejemplo de cómo en Cataluña el Instituto de Energía Catalán sí que se ha puesto de acuerdo para concertar ayudas a las ingenierías y a los vecinos que se animen a hacer este tipo de certificaciones existente. Los datos de del grupo Jirón con un importe de 44.000 € por vivienda de los cuales el 30% lo hacen los propietarios. Otro ejemplo Alférez Rojas que ha merecido el premio Endesa a la mejor promoción inmobiliaria de rehabilitación, a todos los vecinos lo han promovido pero también a Eduardo Aragüés y Ana Morón, por el proyecto por toda la ejecución y a Crea Rehabilitación que es la empresa que también nos acompaña y que aprovecho para felicitarles a todos ellos. Éste se resultó en la rehabilitación yo creo que hecha con muchísimo esfuerzo, con muchísima ciencia y con muchísima pasión y los resultados están ahí y el ejemplo sin duda alguna va fructificar en este barrio o en otros barrios con actuaciones. Esto ha costado un poco más por vivienda 53.000 €, pero hay que tener en cuenta que las viviendas serán notablemente más altas, sin embargo el porcentaje que apoyan los propietarios es algo menor. El conjunto Virrey Rosellón no ha ido todo lo bien que nos hubiera gustado; aquí el proyecto era el que veis para recuperar el patio se utilizaba para coches y ahí hemos podido hacer de momento una pequeña actuación en uno de los bloques que ya está prácticamente terminado.

Poco van acabando en la línea un poquito de conclusiones de esta visión rápida acelerada y pido disculpas a todos, ¿qué es lo que ha hecho posible el programa? pues yo creo que de una manera un poco en redondo y por tanto no jerárquica, yo destacaría porque se ha sido ya destacado la concertación institucional ha generado confianza como decía Jesús y ha sido decisiva, pero también ha sido decisivo tener claro hacia dónde nos dirigíamos o también la



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

experiencia previa que teníamos de actuación en otros barrios; pero también los equipos técnicos y sociales que ha sido un verdadero descubrimiento de trabajo, de acompañamiento y que yo pero que son fundamental; también la opinión social que está cambiando, está cambiando claramente de paradigma sobre el modo de resolver los problemas de alojamiento; también la decisión política; también la colaboración de las asociaciones de vecinos que nos han ayudado muchísimo en este recorrido. ¿Qué es lo que todavía está dificultando estos temas? aparece en pantalla, me voy a extender un poco más en la parte final de mi intervención, ya ha quedado suficientemente dicho, las reflexiones finales en el ámbito local, es que claramente la concertación institucional es fundamental y la armonización normativa y de gestión es muy decisiva en esta materia, pero también es muy importante la concertación público privada este modelo, es un modelo que no es posible reproducir o replicar de manera continuada por tanto o se incorpora la iniciativa privada profesionalizada las empresas promotoras, las empresas constructoras o si no, no será más allá de una experiencia más o menos exitoso; por tanto es necesario buscar otras fuentes de financiación a las obras de rehabilitación que provengan de la posible financiación del ahorro energético, de la venta de electricidad a la red, de la explotación de aparcamientos en esas zonas, del suministro de servicios de telecomunicaciones que ahora mismo cuestan mucho y se hacen individualmente de la concertación de otras subvenciones IDAE, agencias regionales, Comunidad Económica Europea o del ahorro por mancomunada y a mayor escala de los servicios; es necesario desde luego investigar en fórmulas de financiación a medio y largo plazo sino, va a ser casi imposible y seguramente esto no va salir adelante en la escala barrio, sino se constituyen órganos de gestión, consorcios público privados. Parece a nivel general y lo estamos viendo un poco por esta mañana voy concluyendo, qué que llega la hora este tipo de estrategias y que hay un cambio de modelo urbano, probablemente debido al hartazgo del modelo anterior o quizá a que el sector está dándose cuenta de que el claro déficit en este tipo de obras o porque a lo mejor se están comprobando resultados positivos de este tipo de actuaciones o también por un cierto cambio de tendencia estatal, como sido constatado esta mañana, la excelente intervención de Ángela de la Cruz, la ley del suelo, plan estatal de vivienda que por primera vez incorpora en su título a la rehabilitación, la ley de economía sostenible en trámite parlamentario y que parece que va salir adelante en su título tercero, capítulo cuarto, son cinco capítulos cinco artículos, que yo creo que si se aprueban van cambiar el panorama del tema; la declaración de Toledo y quizá lontananza una ley del medio sostenible urbano que cambie mucho estos temas. A nivel autonómico mi ejemplo es muy claro, la ley de Barrios de Cataluña y en el ámbito local yo creo que todavía hay pocas ciudades que tenían un modelo estructural en esta línea; el potencial es clarísimo va a ayudar a generar empleo, pero siempre que haya una financiación adecuada, una legislación urbanística que equipare la ruina estructural, con ruina energética que le ha sido anunciado, no entendemos cómo en una situación de emergencia nacional como es la del claro despilfarro energético desde el parque y las necesidades que tenemos de ahorrar energía, no se acometen modificaciones en esta línea. Una ley del propiedad horizontal que lo favorezca, que hoy no lo favorece y una normativa técnica, tanto la ley de ordenación de la edificación, como el código técnico que han sido concebidos exclusivamente en clave de nueva construcción.



Zaragoza, 17 de noviembre de 2010

En definitiva yo creo que volvemos ese cuadro que veíamos el momento dado, es necesario una visión horizontal y transversal del tema para poder acometer la vivienda y esto quizá interese al sector que puede estar representada aquí, un directivo de ferroviario en una reciente jornada hablaba de que es posible la viabilidad estos proyectos, pero todavía están supeditados a muchas decisiones individuales y lo que pide es que desaparezca esa incertidumbre y también que haya un tamaño, una escala de intervención que permita rentabilizar de los esfuerzos. La realización de la rehabilitación y regeneración urbana no son todavía sectores definidos de actividad, todavía cuesta de situarnos. Los proyectos integrados son flor de muy pocas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos y estas materias no son una disciplina académica ni en muchos casos existe formación interdisciplinar, salvo algunos casos de posgrado recientes, es dese luego una alegría que estemos hoy en donde estamos hablando de estos temas y yo creo que indica que las cosas están cambiando.

El fomento y esta sí que es la última, “el fomento de la rehabilitación debe dejar de ser la hermana pobre de las políticas de vivienda de nuestro país, hay que crear un nuevo sector diferente del sector de la rehabilitación, con objetivos escalas, agentes, recursos, procesos, marcos normativos y de gestión, distintos y dirigidos a la eficiencia de la transformación y el mantenimiento del parque de habitabilidad del que disponemos”, una frase de Albert Cuchí arquitecto catalán yo creo que resume muy bien ese proceso, hay otra frase de una persona herida conocida a todos otros que suelo últimamente copiar y citarle “los cambios los propician gente esperanza, el mayor enemigo de los cambios es el escepticismo” es de nuestro amigo el director de la Fundación Ecología y Desarrollo Víctor Viñuales.

Bueno pues algunos pesar de la edad que tenemos seguimos teniendo poco escepticismo y todavía las suficientes dosis de ilusión para continuar con estos temas.

Muchísimas gracias y disculpas.