

INFORME GTR CIUDADES

**Por un cambio en las políticas
públicas de fomento de la
rehabilitación residencial:**

**LOS MUNICIPIOS, PIEZA CLAVE
EN UN MARCO DE COOPERACIÓN
INSTITUCIONAL**



Coautores:

Xavier Casanovas

Albert Cuchí

Jordi Mas Herrero

Juan Rubio del Val

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

Coordinado por:



CONAMA

GTR CIUDADES-GRUPO MOTOR

Constituido en Santa Coloma de Gramenet el 24-01-2017

Relatores:

- Xavier Casanovas. GTR. Presidente de RehabiMed.
- Albert Cuchí. GTR. Profesor Titular. Universidad Politécnica de Cataluña (UPC)
- Jordi Mas Herrero. GTR. Teniente de alcaldesa de Urbanismo y Vivienda. Santa Coloma de Gramenet
- Juan Rubio del Val. GTR. Director del Observatorio Ciudad 3R

Colaboradores técnicos:

- Jordi Amela Abella. Jefe del Departamento de Regeneración Urbana del Institut Municipal d'Urbanisme. (IMU). Ajuntament de Barcelona
- José Antonio Artímez Álvarez. Director general. Consorci Metropolità de l'Habitatge
- Dolores Huerta. Secretaría Técnica GBCe

Coordinadores:

- Alicia Torrego. Gerente. Fundación CONAMA
- José Luis de la Cruz Leiva. Fundación Conama

Una iniciativa de

GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación)

2018



Contenido

INTRODUCCIÓN	
LOS RETOS	
— Necesidades.....	
— Marco estratégico.....	
LIMITACIONES DEL MODELO ACTUAL	
— Falta de respuesta a los retos urbanos de nuestras ciudades	
— Pocos recursos, discontinuos y de acceso complejo.....	
LA NECESIDAD DE UN NUEVO MODELO.....	
— Objetivos específicos.....	
— Instrumentos de referencia.....	
EL MUNICIPIO COMO BASE: PROPUESTAS PARA UN MODELO APOYADO EN ESTRATEGIAS Y PLANES LOCALES DE REHABILITACIÓN.....	
— PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico	
— PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos.....	
— PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local.....	
— PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación (FERAR)	
— PROPUESTA 5: Constitución de un fondo estatal de garantía para la rehabilitación (FEGaR).....	
— PROPUESTA 6: Subvenciones para el 100% de la redacción de proyectos	
— PROPUESTA 7: Apoyo a la creación de oficinas locales de gestión del plan de rehabilitación.....	
AUTOFINANCIACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE REHABILITACIÓN.....	
CONCLUSIONES.....	
ANEXO 1: ENCUESTA A RESPONSABLES DE REHABILITACIÓN DE GRANDES MUNICIPIOS.....	
ANEXO 2: LISTADO DE LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS Y PESO DE LA EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1980.....	



LOS RETOS

El parque construido de viviendas se enfrenta a una serie de retos que reclama una intensa actividad de rehabilitación que permita adecuar el mismo a las exigencias actuales de la sociedad española.

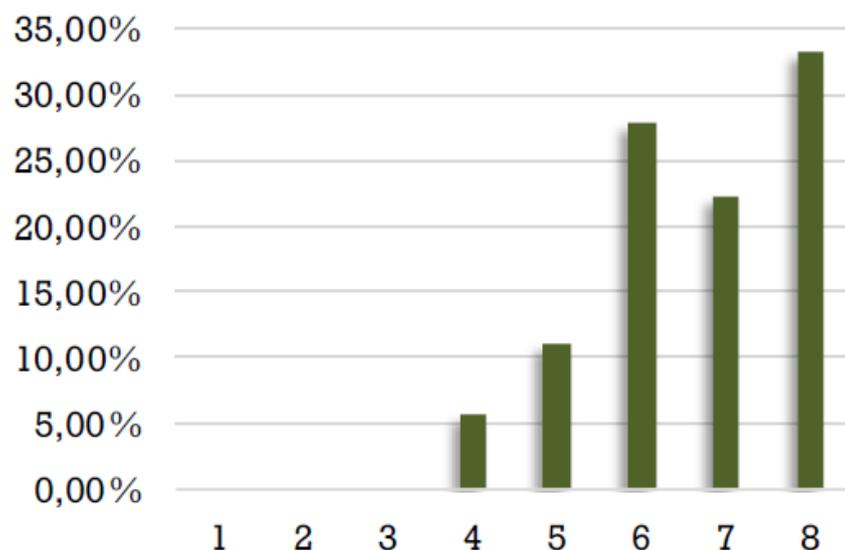
Estos retos son:

- 1** **Los compromisos ambientales suscritos por el Estado Español**, en tanto que miembro de la UE, que le exigen incrementar de forma muy significativa la eficiencia energética de su parque edificado, multiplicando por diez los ritmos de rehabilitación actuales.¹
- 2** **La pobreza energética**, que se ha puesto de manifiesto especialmente a partir de la reciente crisis económica. Las primeras aproximaciones realizadas muestran que la mitad del parque edificado deja en un grado muy elevado de vulnerabilidad a la pobreza energética a los hogares a los que cobija². Siendo la pobreza energética un problema que se define a través de articular tres variables -nivel de renta del hogar, precios de la energía, eficiencia energética de la vivienda- no cabe duda de que la eficiencia energética de la vivienda es el factor más estable y el que puede, a largo plazo, disminuir de forma más económica el riesgo frente a la pobreza energética.
- 3** **El mantenimiento de la calidad** de los elementos constructivos e instalaciones de un parque cuya antigüedad empieza a ser relevante y cuya calidad de servicio puede estar a menudo en duda, tanto a causa del aumento de la exigencia social como de un mantenimiento deficiente. Una consideración de la calidad que además tiene reconocimiento legal en el deber de conservación que compete a los propietarios de las viviendas.
- 4** **La accesibilidad** -tanto urbana, como a las viviendas-, una verdadera urgencia en el marco de una población cada vez más envejecida y de mayor edad.
- 5** **La adecuación de la vivienda a las necesidades de los nuevos hogares**, donde el patrón familiar estándar sobre el que se ha construido el parque va perdiendo su tradicional preponderancia, y donde otras necesidades -como, por ejemplo y de nuevo, las necesidades de la gente mayor- reclaman la adecuación de las dimensiones y de los servicios que ofrece la vivienda.
- 6** **Los procesos de segregación urbana**, verdadero círculo vicioso que afecta a muchos entornos construidos y se retroalimenta del mal estado de las viviendas más antiguas o de peor calidad constructiva³



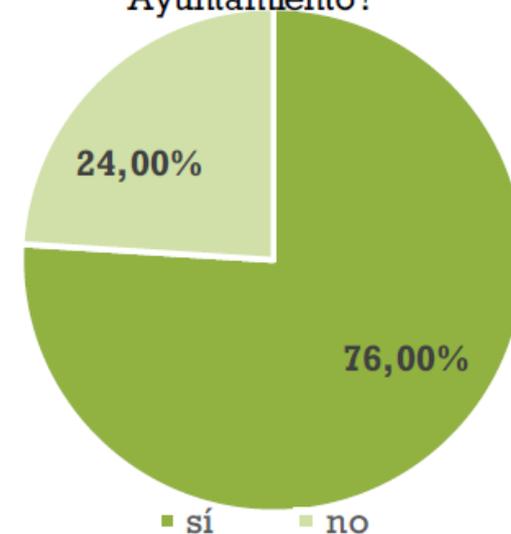
Valore de 1 a 8 su utilidad en la promoción de la rehabilitación.

Siendo 1 nada útil y 8 totalmente necesaria



ANEXO 1: ENCUESTA A RESPONSABLES DE REHABILITACIÓN DE GRANDES MUNICIPIOS

¿Se han constatado efectos de revitalización social y económica como resultado de operaciones de rehabilitación y/o de regeneración urbana implementada por el Ayuntamiento?



Necesidades

Asumir con garantías estos retos exige:

Conocer la situación actual del parque frente a cada uno de ellos, mediante una adecuada **diagnos** física y socio-económica⁴.

Identificar unos objetivos que el parque debe alcanzar en cada uno de los retos.

Disponer de unos **procesos eficientes** en tiempo y coste para abordarlos.

Movilizar los **recursos** necesarios.



Marco estratégico

ESTRATEGIA A LARGO PLAZO PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA QUE EXIGE EL ARTÍCULO 4 DE LA DIRECTIVA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE 2012

- DEFINE OBJETIVOS Y PROPONE ESTRATEGIAS
- NO DISPONE DE PRESUPUESTO NI DE HERRAMIENTA DE IMPLEMENTACIÓN
- NO CUENTA CON ESTRATEGIAS A NIVEL AUTONÓMICO

PLANES ESTATALES DE VIVIENDA

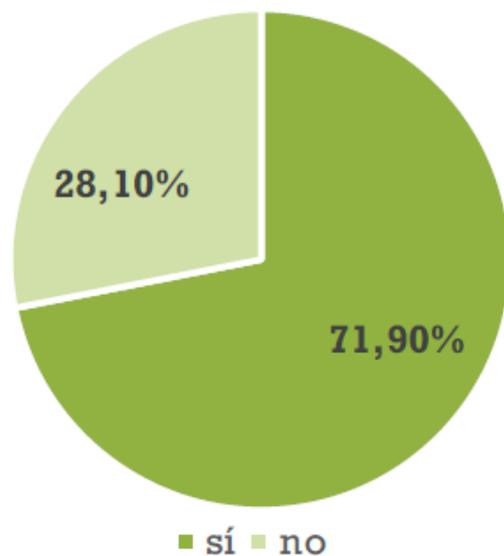
- SUCESIVOS, CON MARCOS TEMPORALES ACOTADOS Y PRESUPUESTOS MENGUANTES
- CENTRADOS EN LA SUBVENCIÓN VÍA ARRU COMO MECANISMO (ACUERDOS CON CCAA - MUNICIPIOS)
- NO RESPONDE A LOS OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA A LARGO PLAZO

PLANES IDAE, QUE VEHICULAN PRESUPUESTOS EUROPEOS

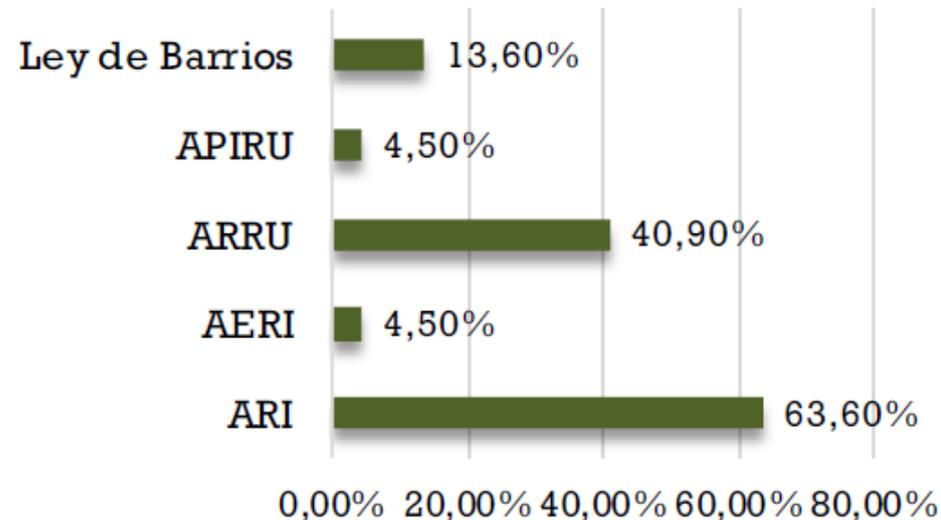
- DESVINCULADOS DE LOS DOS ANTERIORES
- MARCOS TEMPORALES ACOTADOS, CRITERIOS VARIANTES
- OFRECE SUBVENCIONES Y CRÉDITOS DIRECTAMENTE A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, SIN TENER EN CUENTA EL NIVEL LOCAL NI EL AUTONÓMICO



¿Dispone el Ayuntamiento de algún o algunos ámbitos delimitados para el fomento de la rehabilitación y/o regeneración urbana de los mismos?



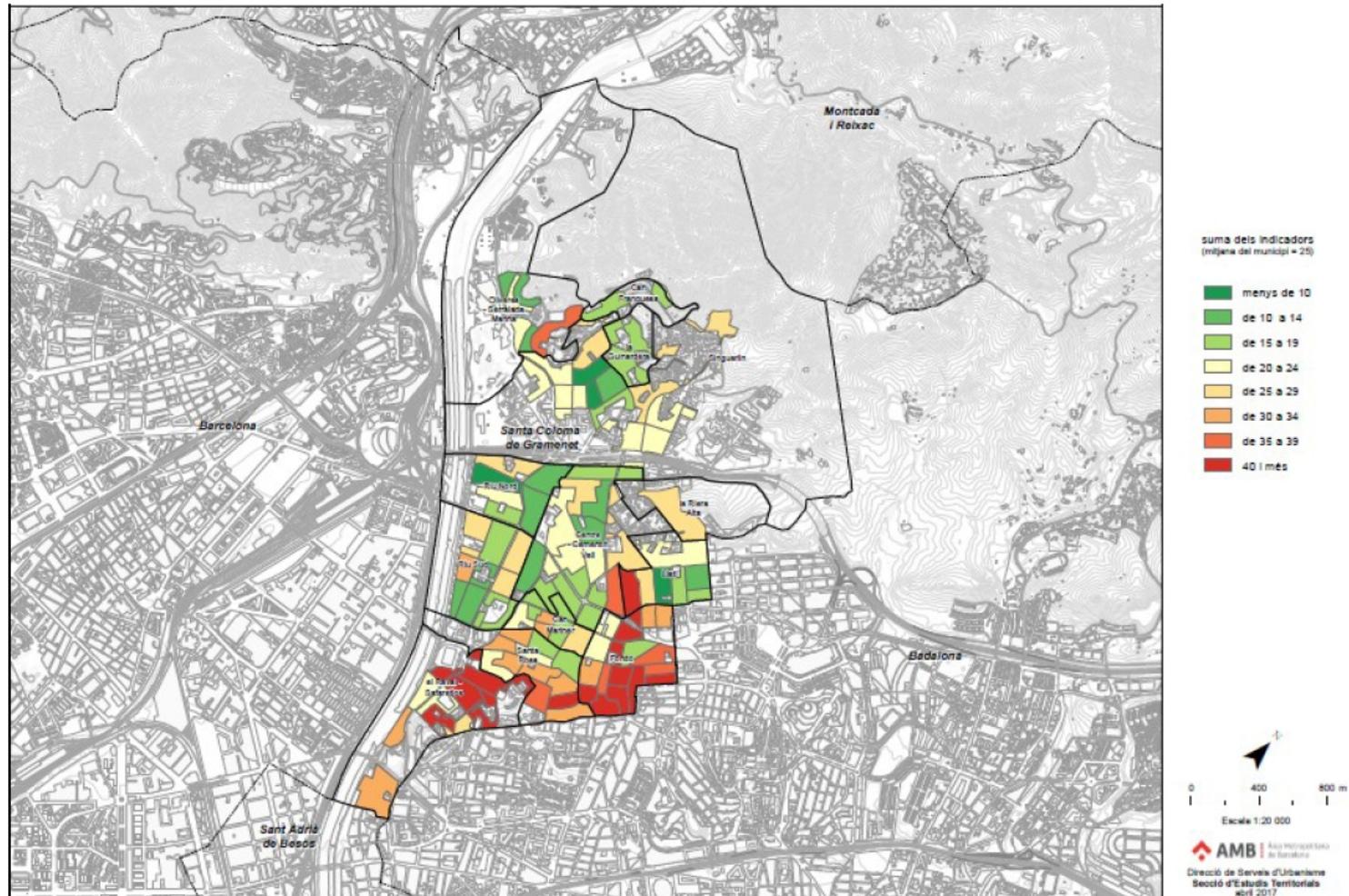
¿Podría indicar qué tipo ámbitos delimitados para el fomento de la rehabilitación y/o regeneración urbana presenta?



ANEXO 1: ENCUESTA A RESPONSABLES DE REHABILITACIÓN DE GRANDES MUNICIPIOS

LIMITACIONES DEL MODELO ACTUAL

Falta de respuesta a los retos urbanos de nuestras ciudades



LIMITACIONES DEL MODELO ACTUAL

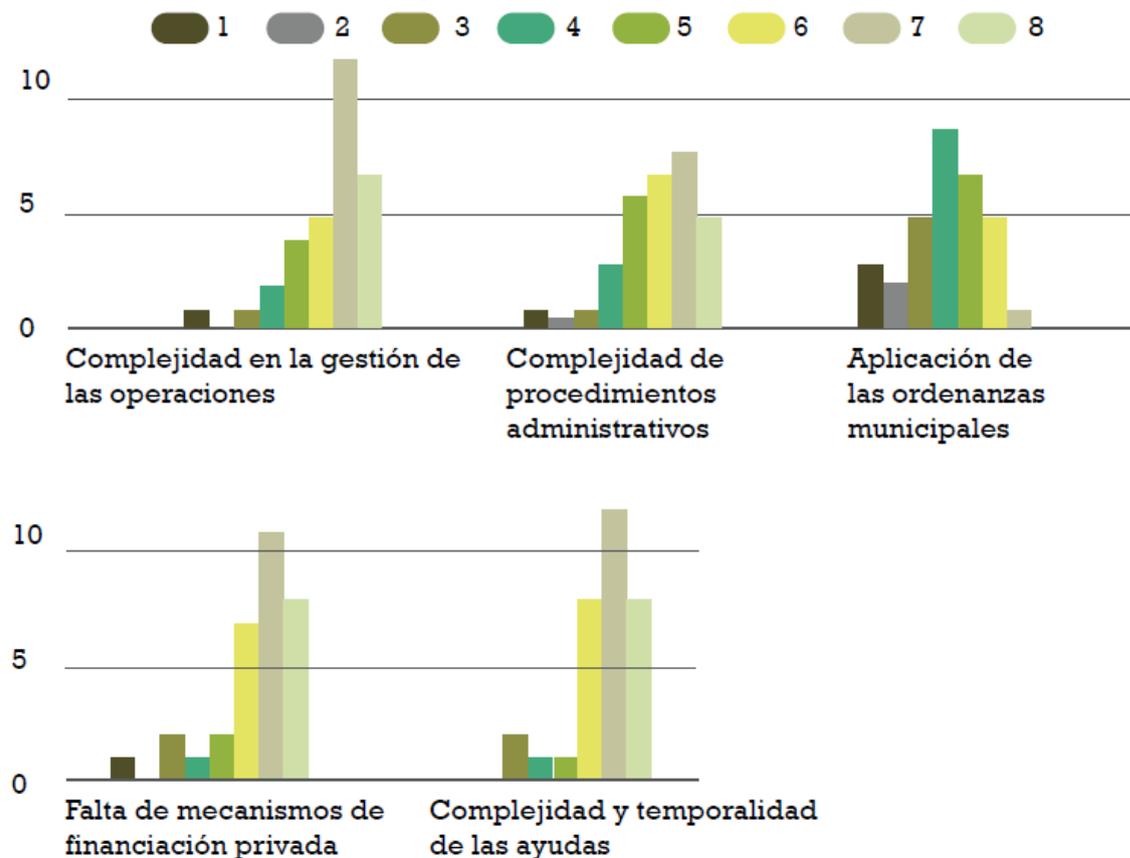
Pocos recursos, discontinuos y de acceso complejo

- » Está **centrado en la subvención** como instrumento de la política pública de promoción de la rehabilitación; sin incluir herramientas que apoyen la superación de otras barreras que han sido identificadas, como la de la financiación o la del proceso de toma de decisiones en un contexto de gestión formado mayoritariamente por comunidades de propietarios.
- » Resulta muy **afectado por los plazos temporales de las convocatorias de subvenciones**, que alternan periodos sin subvención con periodos de presentación o justificación urgente de los expedientes de solicitud⁷.
- » **Genera complejos procesos de gestión** para alcanzar las ayudas, que incluyen incertezas importantes en su percepción, dificultando el inicio de las obras y su misma realización.
- » **No coordina los recursos** de los Ministerios de Fomento, de Transición Energética y de los fondos FEDER, aspecto que sería esencial para incrementar el impacto económico y la eficiencia energética resultante de las rehabilitaciones, la cual queda mayoritariamente como un aspecto anecdótico de las rehabilitaciones realizadas.



¿Cómo valora el impacto de los siguientes elementos como barreras a la gestión de la rehabilitación? Valore la barreras de 1 a 8. *

Siendo 1 no supone una barrera y 8 barrera insalvable o difícilmente salvable.



LA NECESIDAD DE UN NUEVO MODELO

Este nuevo modelo debe ser capaz de:

- » **Mobilizar los recursos privados** necesarios para lograr los nuevos compromisos, **conjuntamente con la necesaria implicación económica del Estado**
- » **Distribuir los recursos públicos de forma socialmente eficiente**
- » **Trabajar sobre objetivos estratégicos definidos a la escala adecuada:**



Instrumentos de referencia

- » Por lo que se refiere a la **planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma en entornos urbanos con fragilidades organizativas:**
- *ayudas a la rehabilitación reembolsables*, para determinados perfiles socio-económicos, garantizados con la inscripción acordada de la carga en el Registro de la Propiedad, como ha hecho Barcelona, o bien mediante créditos personales avalados por el Ayuntamiento, como ha hecho Pamplona
 - *Incremento de la escala de intervención y apoyo a la gestión, a través de la declaración del interés público de la rehabilitación* e intervención pública en secciones censales completas, delimitando Áreas de Conservación y Rehabilitación Energética y de Accesibilidad, mecanismos equivalentes a los de la gestión urbanística por cooperación, como el caso de Santa Coloma de Gramenet.



Instrumentos de referencia

- » Por lo que se refiere a la **planificación municipal de la rehabilitación, y promoción de la misma mediante subvenciones y apoyo a las comunidades con capacidad de organización:**
- *la planificación por sectores y acompañamiento social y administrativo a las comunidades de propietarios, como el caso de Zaragoza, con un proceso de gestión contrastado en los últimos años*
 - *la delimitación de Áreas Preferentes para la Intervención de Rehabilitación Urbana (APIRUs), y todo el proceso de gestión seguido en 2016 para su implementación, que es el caso de Madrid (Plan Mad-Re),*
 - *Incremento de la escala de intervención mediante Proyectos de Intervención Global que priman con subvenciones adicionales a las comunidades que deciden impulsar la rehabilitación conjuntamente, como el caso de Pamplona.*



Instrumentos de referencia

- » Por lo que se refiere al establecimiento de **marcos autonómicos de colaboración entre municipios**:
 - la implantación de *plataformas de encuentro y de colaboración entre municipios en torno a la rehabilitación y regeneración urbanas*, como la experiencia valenciana con la red RENHATA¹¹.



EL MUNICIPIO COMO BASE: Propuestas para un modelo apoyado en estrategias y planes locales de rehabilitación



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local

PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local

PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación

PROPUESTA 5: Constitución de un fondo de estatal de garantía para la rehabilitación(FEGaR)



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local

PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación

PROPUESTA 5: Constitución de un fondo de estatal de garantía para la rehabilitación(FEGaR)

PROPUESTA 6: Subvenciones del 100% para la redacción de proyectos



PROPUESTA 1: Por un marco estratégico estatal y autonómico

PROPUESTA 2: Por un plan estatal interministerial de rehabilitación que aúne y coordine los recursos disponibles.

PROPUESTA 3: Por un marco estratégico local

PROPUESTA 4: Constitución de un fondo estatal reembolsable de apoyo a la rehabilitación

PROPUESTA 5: Constitución de un fondo de estatal de garantía para la rehabilitación(FEGaR)

PROPUESTA 6: Subvenciones del 100% para la redacción de proyectos

PROPUESTA 7: Apoyo a la creación de oficinas locales de gestión del plan de rehabilitación.



AUTOFINANCIACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE REHABILITACIÓN



ANEXO 2: LISTADO DE LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS Y PESO DE LA EDIFICACIÓN ANTERIOR A 1980

	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980				
	Número de Hogares	total hogares <1980	% sobre el total municipal	% agregado sobre hogares ESP								
	7.347.625	151.940	142.360	226.700	233.575	647.785	1.490.565	1.740.105	4.633.030	63%		
Madrid	1.320.630	33.775	35.310	67.450	54.780	150.220	327.895	230.530	809.430	68%	12,25%	
Barcelona	684.080	42.225	42.070	56.610	37.560	75.495	158.830	151.545	565.235	83%	19,04%	
Valencia	328.980	8.705	9.005	13.600	14.330	36.300	70.390	80.630	247.070	74%	23,23%	
Sevilla	268.435	1.860	2.055	5.050	6.995	13.340	56.255	72.850	168.205	63%	25,61%	
Zaragoza	277.590	1.730	1.345	4.240	7.995	23.875	55.600	61.375	150.160	58%	23,70%	
Málaga	212.360			1.405	5.325	12.280	37.975	60.855	118.695	56%	29,32%	
Bilbao	147.855	5.855	5.555	8.110	8.345	21.065	43.055	25.500	118.455	80%	30,03%	
Palma de Mallorca	159.315	3.595	2.645	4.535	7.295	14.380	28.695	38.525	99.830	63%	32,29%	
L'Hospitalet de Llobregat	102.030	1.175	2.210	2.895	5.120	14.955	35.820	26.030	88.235	86%	33,49%	
Las Palmas de Gran Canaria	144.085	1.690	1.600	3.625	5.995	15.090	28.100	31.760	87.450	60%	34,68%	
Valladolid	139.150			2.460	10.360	33.465	30.380	30.380	78.600	61%	35,75%	
Alicante/Alacant	132.635			1.850	2.995	8.505	39.320	32.545	76.285	58%	36,79%	
Gijón	122.620	1.115	1.010	1.305	2.240	7.870	31.900	28.665	74.495	61%	37,81%	
Córdoba	121.805		1.700	1.650	3.970	9.505	22.425	32.220	71.565	59%	38,38%	
Murcia	126.015	1.050	1.430	2.925	3.950	10.065	18.480	20.320	68.220	43%	39,70%	
Vigo	114.455	1.310	1.525	3.260	4.595	9.500	19.955	17.895	65.040	58%	40,60%	
A Coruña	105.585	1.100		2.395	2.725	8.640	23.595	25.345	64.405	61%	41,47%	
Badajoz	81.795	1.975	2.020	2.740	2.600	8.290	20.385	13.375	61.405	75%	42,21%	
Granada	96.015	1.090	1.290	1.195	1.860	6.290	16.050	20.585	57.360	59%	43,09%	
Donostia/San Sebastián	79.285	3.435	6.435	5.775	3.040	10.270	12.280	14.435	55.870	70%	43,85%	
Móstoles	74.950	15*					6.390	44.985	51.205	69%	44,55%	
Sabadell	81.595	1.145	1.100	2.150	2.180	9.355	17.050	18.805	51.785	63%	45,46%	
Victoria-Gasteiz	102.830	1.815				6.595	17.160	23.410	51.765	50%	45,66%	
Santander	73.395	2.885	2.195	3.290	3.365	7.140	16.220	13.975	48.970	67%	46,63%	
Pamplona/Iruña	78.025	3.010		1.455	1.015	7.230	19.790	15.425	48.295	62%	47,28%	
Alicá de Henares	71.865					1.535	13.035	31.080	46.330	65%	47,02%	
Terrassa	83.250		1.275	2.810	3.100	9.465	12.285	16.915	45.690	56%	48,56%	
Leganés	70.950			50*			14.625	20.880	45.110	64%	49,17%	
Cartagena	76.600	1.150			2.115	5.340	15.650	43.840	57%	49,77%		
Oviedo	97.820	1.400	1.035	2.245	2.475	7.855	11.955	17.400	43.365	44%	50,36%	
Elche/Elx	86.120	1.415	1.190	1.685	1.905	4.065	12.870	20.205	43.235	50%	50,06%	
Santa Cruz de Tenerife	78.570			1.065	2.495	7.880	13.425	16.360	42.890	55%	51,53%	
Alicorón	66.065		10*				14.560	24.960	40.520	61%	52,08%	
Burgos	71.075	1.375		1.345	2.765	4.715	15.725	13.280	39.660	56%	52,62%	
Santa Coloma de Gramenet	45.845					3.950	17.775	15.980	38.330	84%	53,14%	
Jerez de la Frontera	77.980	1.035			1.695	6.220	9.295	17.530	37.410	48%	53,65%	
Almería	69.180				1.245	3.550	12.405	16.340	35.060	51%	54,14%	
Salamanca	64.690				1.235	4.435	12.770	17.270	35.095	54%	54,62%	
Gozafu	62.610	10*	20*	10*		1.880	16.525	15.870	34.375	55%	55,09%	
Cádiz	46.965	5.705	1.860	1.460	1.675	3.640	7.215	12.760	34.535	74%	55,67%	
Fuenlabrada	66.655	10*			1.10*		1.755	32.230	34.115	51%	56,02%	
Logroño	61.005		1.335	1.535	2.265	3.715	8.485	15.335	33.275	54%	56,48%	
León	57.490			1.195	1.790	5.275	11.295	11.515	31.665	55%	56,01%	
Barakaldo	41.085			1.575	1.935	7.570	11.860	7.895	31.975	75%	57,34%	
Huelva	55.255				1.300	6.455	5.595	16.040	30.525	55%	57,95%	
Tarragona	51.290	1.065			1.080	1.555	9.125	15.315	30.445	59%	58,17%	
Lleida	55.790			1.310	2.005	2.645	7.700	14.665	29.320	53%	58,57%	
Albacete	62.080					3.320	8.255	14.760	28.270	45%	58,05%	
San Cristóbal de La Laguna	57.555				1.255	10.490	10.660	28.040	49%	59,33%		
Mazarrón	47.080				2.150	10.460	12.165	27.520	58%	59,70%		
Ourense	43.805					2.095	6.525	13.605	24.870	57%	60,04%	
Badajoz	56.295					4.220	5.735	11.055	21.745	40%	60,37%	
Jáen	43.260				3.345	6.095	11.480	23.615	55%	60,69%		
Reus	40.585	1.710	1.140			1.200	5.520	10.430	22.745	56%	61,00%	
Torrejón de Ardoz	44.580			15*	15*		1.540	4.055	15.770	35.435	48%	61,29%
Algeciras	42.690	10*				2.465	5.615	11.485	20.835	49%	61,57%	
Perla	43.710	35*	30*		60*		3.045	15.475	18.860	43%	61,89%	
Marbella	48.790		55*				6.020	10.900	18.745	38%	62,08%	
Girona	38.245	1.495			1.080	1.810	5.070	7.485	18.270	49%	62,34%	
Dos Hermanas	44.300					1.455	4.680	10.570	17.350	40%	62,58%	
Alcobendas	39.100	60*		30*	10*		6.760	10.160	17.320	44%	62,81%	
Teke	36.855					2.285	3.655	8.835	17.465	47%	63,05%	