

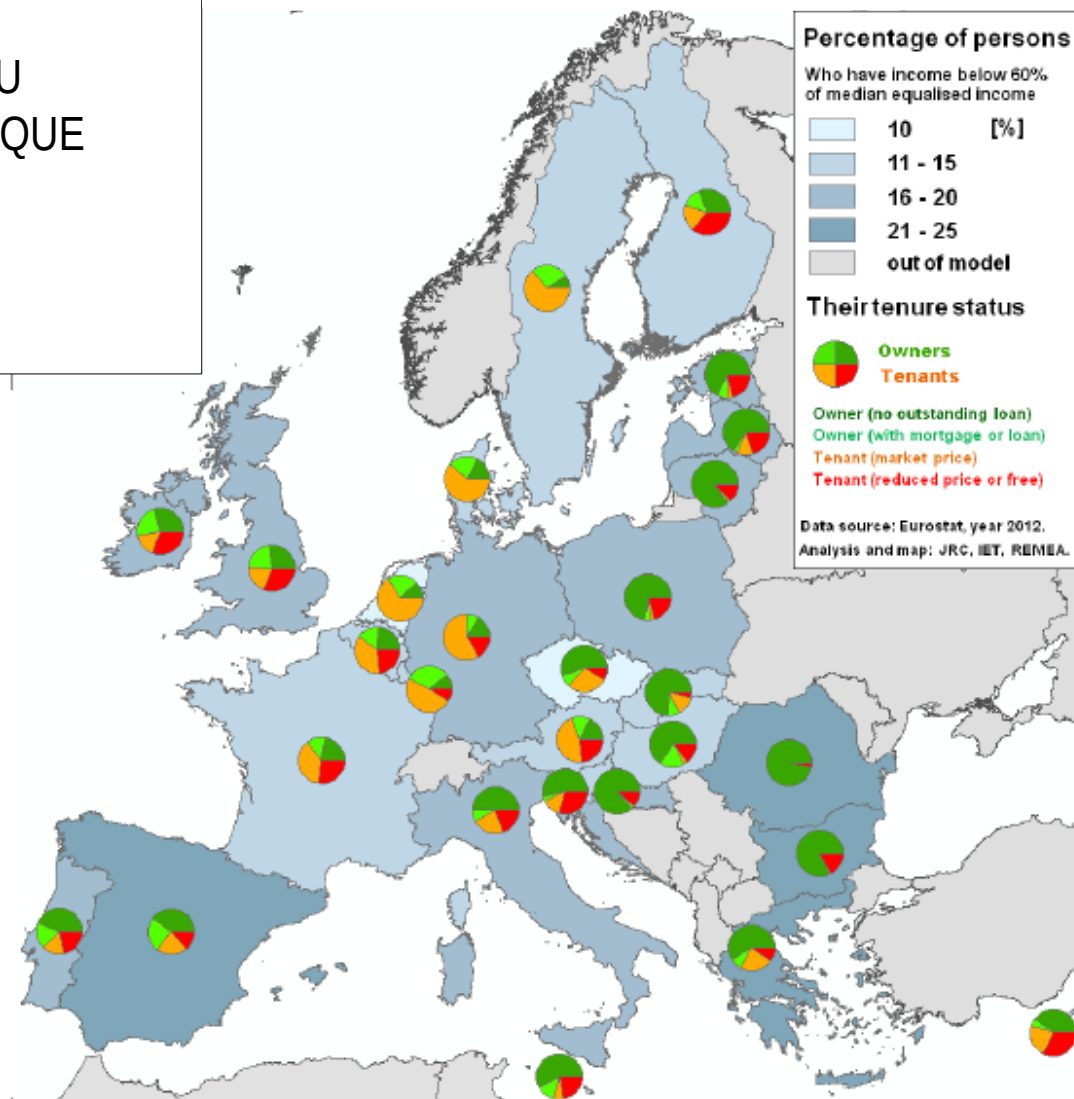
# LOS MUNICIPIOS, PIEZA CLAVE DE UN NUEVO MODELO DE PROMOCIÓN DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN ESPAÑA

JORDI MAS HERRERO, GTR CIUDADES



GRUPO DE TRABAJO SOBRE  
REHABILITACIÓN (GTR)

EL PORCENTAJE DE PERSONAS CON RENTA BAJA ES ELEVADO, Y SON MAYORITARIAMENTE DUEÑAS DE SU VIVIENDA, EN CONTRASTE CON LO QUE PASA EN EUROPA CENTRAL



Map A2.29 Proportion of the population with incomes below 60% of median equalised income and the distribution regarding the tenure status of this group of inhabitants in 2012.



EL PARQUE EDIFICADO RESIDENCIAL  
ESPAÑOL TIENE DIFICULTADES  
ESTRUCTURALES SOCIO-ECONÓMICAS QUE  
AFECTAN A SU GESTIÓN:

-EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR

-PROPIEDAD ATOMIZADA

-PROPIEDAD CON VARIOS NIVELES DE  
RENTA

ESTO GENERA RITMOS DE REHABILITACIÓN  
DIVERGENTES SEGÚN EL PERFIL DEL  
BARRIO, PROVOCANDO UN CÍRCULO  
VICIOSO QUE SE RETROALIMENTA Y  
IMPULSA **LA DUALIZACIÓN TERRITORIAL**

- **SECTORES URBANOS CON RITMOS DE REHABILITACIÓN CLARAMENTE INSUFICIENTES**, CUANDO A LA ANTIGÜEDAD DEL PARQUE SE AÑADEN COMPONENTES DE VULNERABILIDAD SOCIAL, EN UNA COMBINACIÓN QUE SE RETROALIMENTA Y CONTRIBUYE AL ESTANCAMIENTO DE ESTOS BARRIOS.

LAS SUBVENCIONES PASAN FRECUENTEMENTE DE LARGO, AL NO CONTAR LAS COMUNIDADES CON UN MÍNIMO EMPODERAMIENTO QUE APORTE UNA MÍNIMA CAPACIDAD DE GESTIÓN.

- **SECTORES URBANOS EN LOS QUE**, A PESAR DE CONTAR CON NIVELES DE ORGANIZACIÓN MÁS ESTRUCTURADOS, **EL NIVEL DE RENTA DIFICULTA TAMBIÉN LA TOMA DE DECISIONES QUE PERMITAN DESENCALLAR PROCESOS REHABILITADORES.**

LA SUBVENCIÓN A MENUDO NO ES INCENTIVO SUFICIENTE PARA MOVILIZAR LOS RECURSOS NECESARIOS, LA PUESTA EN MARCHA DE LA REHABILITACIÓN SE VE FRAGMENTADA Y ENTORPECIDA POR EL DIFÍCIL PROCESO DE ACUMULACIÓN DE CUOTAS, DADO QUE EL ACCESO AL CRÉDITO ESTÁ HOY RESTRINGIDO POR INCIERTOS NIVELES DE MOROSIDAD.

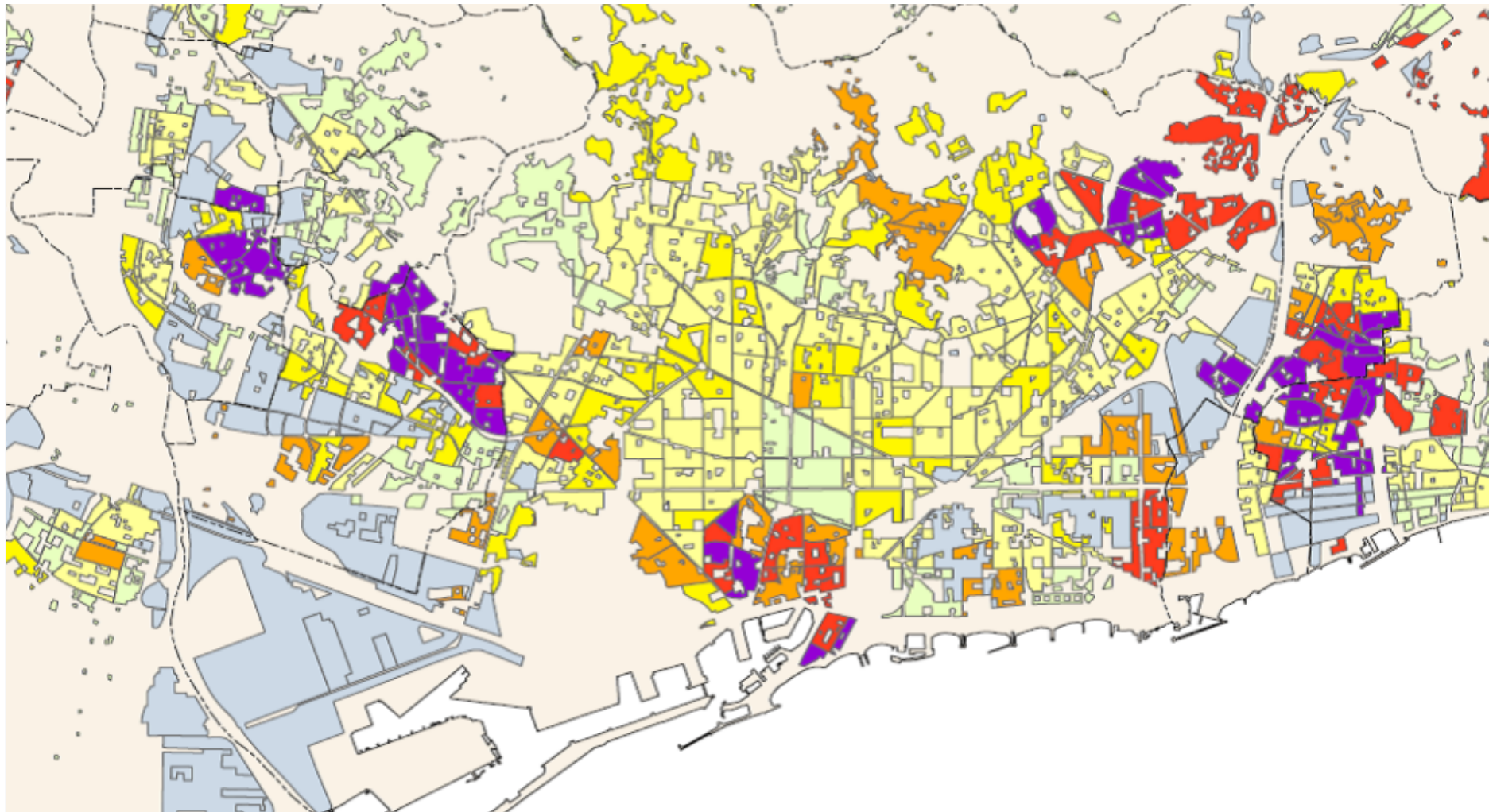
- **COMUNIDADES BIEN ORGANIZADAS Y CON NIVELES DE RENTA SUFICIENTES COMO PARA GARANTIZAR NIVELES DE REHABILITACIÓN ÓPTIMOS SIN APOYOS EXTERNOS**, QUE ACCEDEN A LAS SUBVENCIONES DE FORMA RECURRENTE CUANDO NO TIENEN NECESIDAD DE ELLAS PARA ACTIVAR LA RENOVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.



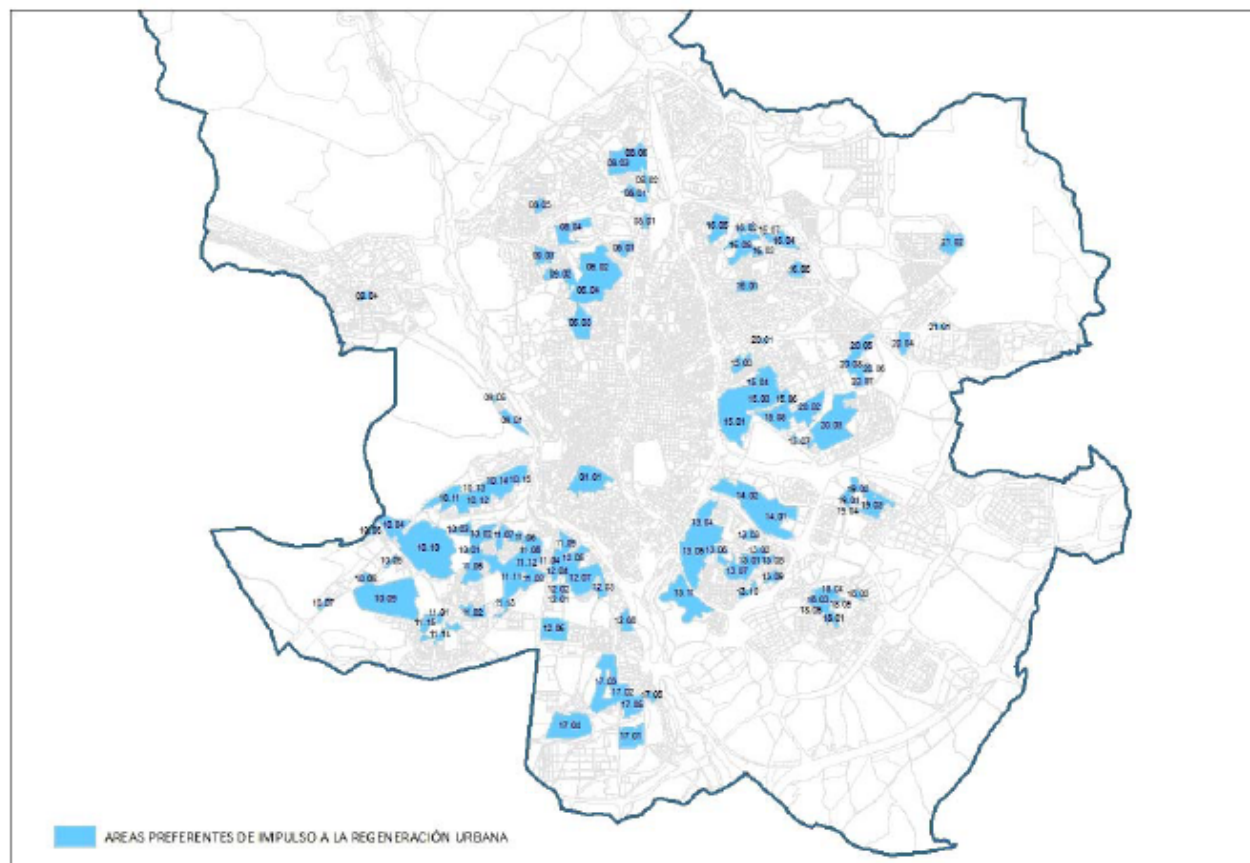
ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA:  
NIVEL DE DÉFICITS URBANÍSTICOS Y  
SOCIALES SEGÚN VARIOS INDICADORES



GRUPO DE TRABAJO SOBRE  
REHABILITACIÓN (GTR)







## CARACTERÍSTICAS COMUNES:

- IMPLICACIÓN MUNICIPAL EN LA GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN
- IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PRIORITARIOS (PLANIFICACIÓN “URBANÍSTICA” DE LA REHABILITACIÓN)
- TRABAJO A MEDIO/LARGO PLAZO
- OFICINAS Y/O EQUIPOS DE ACOMPAÑAMIENTO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
- CAPTACIÓN DE DIVERSAS FUENTES DE SUBVENCIÓN (RECURSOS PROPIOS, IDAE, PLAN VIVIENDA, PROYECTOS EUROPEOS)





<b>COD.</b>	<b>CC.AA.</b>	<b>Nº ACUERDOS</b>	<b>Nº VIVS. A REHABILITAR</b>	<b>Nº VIVS. A RENOVAR</b>	<b>TOTAL VIVIENDAS</b>
1	ANDALUCÍA	32	8.475	281	8.756
2	ARAGÓN	14	730	84	814
3	ASTURIAS	3	109	30	139
4	BALEARES	6	168	2	170
5	CANARIAS	22	1.983	511	2.494
6	CANTABRIA	0	0	0	0
7	CASTILLA - LEÓN	23	2.432	87	2.519
8	CASTILLA LA MANCHA	3	378	10	388
9	CATALUÑA	5	2.317	270	2.587
10	EXTREMADURA	3	5	144	149
11	GALICIA	81	2.461	8	2.469
12	MADRID	11	2.824	108	2.932
13	MURCIA	12	2.539	138	2.677
15	LA RIOJA	1	44	0	44
16	VALENCIA	21	3.675	562	4.237
17	MELILLA	1	75	0	75
	<b>TOTAL</b>	<b>238</b>	<b>28.215</b>	<b>2.235</b>	<b>30.450</b>



## CARACTERÍSTICAS MODELO "ARRU":

- IMPLICACIÓN MUNICIPAL "PUNTUAL" EN LA GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN
- LÍMITES EN LA IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS PRIORITARIOS
- TRABAJO A CORTO PLAZO, AUSENCIA DE CONTINUIDAD
- OFICINAS Y/O EQUIPOS DE ACOMPAÑAMIENTO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON ESCASO DESARROLLO
- DEPENDENCIA DE UNA ÚNICA FUENTE DE FINANCIACIÓN, FINITA EN EL TIEMPO
- **30.000 REHABILITACIONES VS HORIZONTE 250.000**



## EL MARCO SUPRAMUNICIPAL DE LA REHABILITACIÓN

### **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



# EL MARCO SUPRAMUNICIPAL DE LA REHABILITACIÓN

**NO RESPONDE A LAS EXIGENCIAS ESTRATÉGICAS DERIVADAS DE LOS COMPROMISOS INTERNACIONALES**

**NO CONTRIBUYE A SUPERAR ALGUNAS DE LAS BARRERAS CLAVE**

**NO CONTRIBUYE A LA ARTICULACIÓN COORDINADA DE ESFUERZOS**

**CONTRIBUYE A ACELERAR LOS PROCESOS DE SEGREGACIÓN URBANA**



## EL NUEVO MODELO PROPUESTO DESDE GTR CIUDADES

### ENFOQUE BOTTOM UP A PARTIR DE LAS NECESIDADES Y BARRERAS IDENTIFICADAS:

los entornos urbanos -comunidades, barrios- que necesitan **apoyo en la gestión, apoyo en forma de subvención y en el pago aplazado de las obras** para afrontar la necesaria rehabilitación de las viviendas que ocupan, y que debe hacerse en el marco de la satisfacción del derecho constitucional a la vivienda digna con apoyo público

aquellos entornos urbanos que, no necesitando apoyo en la gestión, precisan de apoyo económico para activar una rehabilitación ambiciosa, pero que son capaces de afrontarla a medio plazo si cuentan con un entorno que les permita acogerse a **créditos mancomunados sin riesgo**

aquellos entornos urbanos que no requieren de subvenciones para afrontar la rehabilitación, sino de **mecanismos de financiación comerciales y de la adecuada estimulación legal** para ponerla en marcha.



## EL NUEVO MODELO PROPUESTO DESDE GTR CIUDADES

### TRABAJAR SOBRE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS COORDINADOS INTERESCALARMENTE Y CON AMPLIOS HORIZONTES TEMPORALES:

Objetivos **estatales**, acordes con los compromisos internacionales asumidos y con los objetivos de redistribución social inter-comunidades, así como con aquellos aspectos de calidad de la edificación que son competencia estatal, vinculando Estrategia y Planes Estatales

Objetivos **autonómicos**, definidos sobre alcances a conseguir en el parque de vivienda en ejercicio de sus competencias en vivienda, definidos en Estrategias Autonómicas

Objetivos **municipales** que, recogiendo los objetivos anteriores, se puedan articular sobre estrategias y planes locales que consideren modelos de intervención adecuados, considerando la escala de barrio como la escala de referencia; unos instrumentos de gobernanza efectivos y estables y unas herramientas de apoyo eficientes y perdurables.

**LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO HA ASUMIDO LOS COMPROMISOS INTERNACIONALES, TIENE EL DINERO Y RECIBE LA MAYOR PARTE DE LOS RETORNOS MACROECONÓMICOS DE LA ACTIVIDAD REHABILITADORA. POR SU PARTE, LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN LAS COMPETENCIAS EN VIVIENDA. Y FINALMENTE, LOS AYUNTAMIENTOS TIENEN LA PROXIMIDAD A LOS TEJIDOS URBANOS QUE LES PERMITEN IMPLEMENTAR MÁS FÁCILMENTE ACCIONES DE GESTIÓN.**



# EL NUEVO MODELO PROPUESTO DESDE GTR CIUDADES

**PROPUESTA 1:** POR UN MARCO ESTRATÉGICO COORDINADO ESTATAL Y AUTONÓMICO

**PROPUESTA 2:** POR UN MARCO ESTRATÉGICO LOCAL

**PROPUESTA 3:** CONSTITUCIÓN DE UN FONDO ESTATAL REEMBOLSABLE DE APOYO A LA REHABILITACIÓN

**PROPUESTA 4:** CONSTITUCIÓN DE UN FONDO ESTATAL DE GARANTÍA PARA LA REHABILITACIÓN

**PROPUESTA 5:** SUBVENCIONES DEL 100% PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS

**PROPUESTA 6:** APOYO A LA CREACIÓN DE OFICINAS LOCALES DE GESTIÓN DEL PLAN DE REHABILITACIÓN.



