

# ESTUDIOS Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE 21 CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS EN ZARAGOZA



*PRESENTACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD  
23 DE JUNIO DE 2005*

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

## ANTECEDENTES

- Desde 1989, el Ayuntamiento de Zaragoza a través de la SMRUZ, viene desarrollando políticas de rehabilitación urbana. En el ámbito del fomento a la rehabilitación privada, se han concedido ayudas por un importe de 34.048.721 € (5.665.000.000 Ptas.) de los que se han beneficiado más de 20.000 viviendas
- Desde el año 2001, con el acuerdo de todos los grupos políticos, el ámbito de aplicación la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación Privada se extendió a toda la ciudad (unas 75.000 viviendas de mas de 40 años)
- La profundización en el análisis y propuestas concretas de rehabilitación de los barrios surgidos en los años 50 y60, forman parte de las Bases del Programa de Gobierno Municipal
- Finalmente, esta preocupación del Ayuntamiento de Zaragoza, es compartida con otras ciudades en el marco de dos proyectos europeos;

**REVITASUD**, junto a **Toulouse, Barcelona y Vitoria** sobre la revitalización urbana de barrios residenciales construidos entre 1945-1960. Financiados por Revitasud, están terminados sendos estudios socio urbanísticos y propuestas de revitalización urbana, para los barrios de las Fuentes y Delicias encargados por la SMRUZ mediante convenio con la Universidad de Zaragoza y la colaboración muy directa de AA.VV de los mismos.

**RENAISSANCE**, junto a **Lyon y Bracknell (Inglaterra)** sobre el ahorro energético y utilización de energías renovables en áreas urbanas nuevas y existentes (Valdespartera-Picarral, en Zaragoza)

## ANTECEDENTES

- A pesar de que desde 1983 (hace 22 años) vienen existiendo diversas normativas y legislaciones estatales (LPH, Ley del Suelo) y autonómicas (LUA) que confluyen en el concepto rehabilitación de edificios o de viviendas, sigue existiendo bastante ambigüedad y confusión sobre lo que es y no es rehabilitación (mantenimiento, conservación, reparaciones, reconstrucción, remodelación, etc.). No existe una normativa que equipare la rehabilitación con la obra de nueva planta (VPO).
- El nuevo Plan de Vivienda intenta favorecer estas actuaciones en áreas urbanas, dando preferencia a las mismas frente a las realizadas de modo aislado, como se había hecho hasta hora e incentivando intervenciones integrales en los edificios frente a rehabilitaciones mas ligeras.
- En el contexto de desarrollo sostenible de las ciudades, la revitalización de las áreas urbanas consolidadas, es una estrategia determinante y decisiva con la que reequilibrar la oferta de nuevos crecimientos con las áreas que ya existen para evitar el vaciamiento de los barrios existentes y su degradación social y física, como ya pasó en los años 70 y 80 con los cascos antiguos.

# SITUACIÓN DE LOS CONJUNTOS



## EQUIPOS DE TRABAJO

### GRUPO 1. **MAR ARQUITECTOS S.C.**

Gerardo Molpeceres López  
Ignacio Rosendo Klecker  
Montserrat Abad Lavilla  
Carlos Esteban García  
Manuel Blesa Calavia  
Ana Lorente  
Carmen Gimeno Nasarre  
Moisés Mompel Lasheras  
Pilar María Armada Cuartero  
Ignacio Pemán Gavín  
Guillermo Lázaro Alsina



## EQUIPOS DE TRABAJO

### GRUPO 2. **INGENIERIA 75 S.A.**



Teresa Arenillas Parra  
Francisco Pol Méndez  
Belén Pérez Sarry  
Jesús María Molinos Pérez  
Carlos Lles Lazo  
Moisés Mompel Lasheras  
Guillermo Lázaro Alsina  
Alfonso Pedrero Muñoz  
Ángel Sanz González  
Julio Blázquez Tarín





## EQUIPOS DE TRABAJO

### GRUPO 3. DANIEL OLANO PEREZ

Daniel Olano Pérez  
Sergio Marta  
Alberto Mendo Martínez  
Sergi Paris del Pino  
Andreu Oradre Rinaldos  
Clemente Orgillés Aranda  
David Baringo  
Mario Gaviria Labarta  
Juan Pradas  
Leticia Cibrian  
Erika Bordetas



## EQUIPOS DE TRABAJO

### GRUPO 4. IDOM + UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA



- Eduardo Aragües Rioja
- Juan Pablo Puy
- Antonio Lorén Collado
- Raimundo Bambó Naya
- José Rubio Seara
- Luis Mingarro Montori
- Kiko García
- Angela López Jiménez
- Carina Nocetti
- Teresa Buil Arias
- Maria José Pueyo Usón
- Javier Saldaña Royo
- Arancha Villarejo Urdániz

## ANTECEDENTES

### 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

## METODOLOGÍA DEL TRABAJO

**MÉTODO GENERALIZABLE BASADO EN EL TRATAMIENTO SISTEMÁTICO E INFORMATIZADO DE:**

- **LA INFORMACIÓN SOCIAL Y FÍSICA**
- **LAS DECISIONES Y LAS PROPUESTAS**
- **LAS VALORACIONES Y LOS PRESUPUESTOS**

## PROCEDIMIENTO

- Establecimiento de **CATEGORÍAS DE LA EDIFICACIÓN**
- **TIPIFICACIÓN Y CODIFICACIÓN** de los Modelos de Bloques y Portales
- **DEFINICIÓN GEOMÉTRICA** de los **PARÁMETROS BÁSICOS** de cada Tipo de Bloque y Portal
- **TIPIFICACIÓN Y CODIFICACIÓN** de las **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS** de las distintas Categorías de la Edificación
- Fijación de los **OBJETIVOS** de **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA** de referencia
- **TIPIFICACIÓN** de los **PROBLEMAS Y DEL DIAGNÓSTICO** de la Edificación
- **TIPIFICACIÓN** de las **SOLUCIONES**, de las **PROPUESTAS DE ACTUACIÓN** y de los **MODELOS DE GESTIÓN SOCIAL**
- Elaboración de una **BASE DE DATOS** con las **SOLUCIONES TIPO** y de su **BASE DE PRECIOS ADJUNTA**
- **TRATAMIENTO INFORMÁTICO** del proceso anterior y **CÁLCULO ESTIMATIVO DE PRESUPUESTOS** con el **PROGRAMA REVIVE**, diseñado al efecto.

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### A - VIVIENDAS ULTRABARATAS

Arquitectura de Postguerra; Década 1940



### B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

Arquitectura de Autarquía; Década 1950

B.1 - Arquitectura Regional  
B.2 - Arquitectura Nacional



### C - VIVIENDAS BARATAS-INICIATIVA PRIVADA

Arquitectura Ecléctica; Década 1960



### D - VIVIENDAS DE TIPO MEDIO

Arquitectura Internacional; Década 1965-75



### E - VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Arquitectura Rural; Década 1950

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS

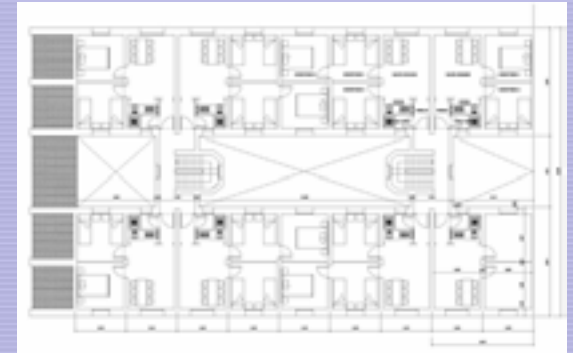


### A - VIVIENDAS ULTRABARATAS

Arquitectura de Postguerra; Década 1940

#### PROMOCIÓN PÚBLICA

- Arquitectura de Postguerra; Década 1940
- IV plantas
- Vivienda mínima:  $SU = 45m^2 - 50 m^2$
- 4 viviendas por planta
- Bloque en H



#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

- Muros de carga perpendiculares a fachada
- Bóvedas tabicadas entre muros
- Contrafuertes en testeros
- Cubierta inclinada; teja curva. Estructura de rollizos y entramado de cañizo y barro
- CONSTRUCCIÓN **SIN** ACERO

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

Arquitectura de Autarquía; Década 1950

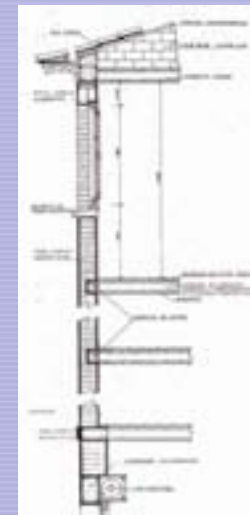
B.1 - Arquitectura Regional

B.2 - Arquitectura Nacional

#### PROMOCIÓN PÚBLICA O PRIVADA SIN ANIMO DE LUCRO

Arquitectura de Final de la Autarquía; década 1950

- III, IV ó V plantas
- Vivienda modesta: SU = 45m<sup>2</sup> - 55 m<sup>2</sup>
- En general, 2 viviendas por planta
- Agrupaciones:
  - **lineales**, sin conformar espacios diferenciados
  - **en manzana**, conformando espacios diferenciados



#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

- Dos crujías; muros de carga paralelos a fachada
- Cubierta inclinada; teja curva
- FORJADO UNIDIRECCIONAL

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

Arquitectura de Autarquía; Década 1950

**B.1 - Arquitectura Regional**

B.2 - Arquitectura Nacional



GIRÓN



CASTA ÁLVAREZ



S. JORGE-SEV. AZNAR



GENERAL URRUTIA



TENIENTE POLANCO



ORTIZ DE ZÁRATE



HOGAR CRISTIANO



ALFÉREZ ROJAS



FRAY J. GARCÉS



VIRREY-ROSELLÓN



ARZOBISPO DOMENECH



CASSETAS



# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

Arquitectura de Autarquía; Década 1950

B.1 - Arquitectura Regional

**B.2 - Arquitectura Nacional**

VIZCONDE ESCORIAZA



FRAY JULIÁN GARCÉS



AGUSTÍN GERICÓ



FRANCISCO FRANCO



VIRREY-TEJAR



VIRREY-ROSELLÓN



S. JORGE - S. AZNAR



# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### C - VIVIENDAS BARATAS-INICIATIVA PRIVADA

Arquitectura Ecléctica; Década 1960

#### PROMOCIÓN PRIVADA

- Arquitectura Ecléctica; década 1960
- IV, VI, XI plantas
- Vivienda modesta: SU = 50 m<sup>2</sup> - 55 m<sup>2</sup>
- Agrupaciones: en H, lineal, en torre



#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

- Dos crujeías paralelas a fachada
- Pórtico central de hormigón armado
- Cubierta inclinada; teja curva
- Fachada de ladrillo visto

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS



### D - VIVIENDAS DE TIPO MEDIO

Arquitectura Internacional; Década 1965-75

#### PROMOCIÓN PRIVADA

- Arquitectura Internacional; década 1965-75
- Entre V y XIII plantas
- Vivienda estándar medio
- Agrupaciones variadas; bloque abierto



#### SISTEMA CONSTRUCTIVO

- Estructura de hormigón armado
- Cubierta plana
- Fachada de ladrillo visto

CALIDADES MEDIAS

# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## CATEGORÍAS EDIFICATORIAS

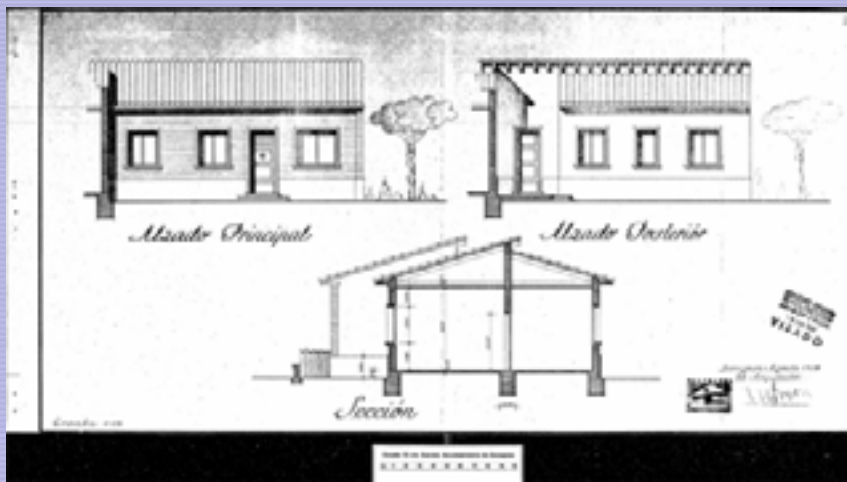


### E - VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Arquitectura Rural; Década 1950

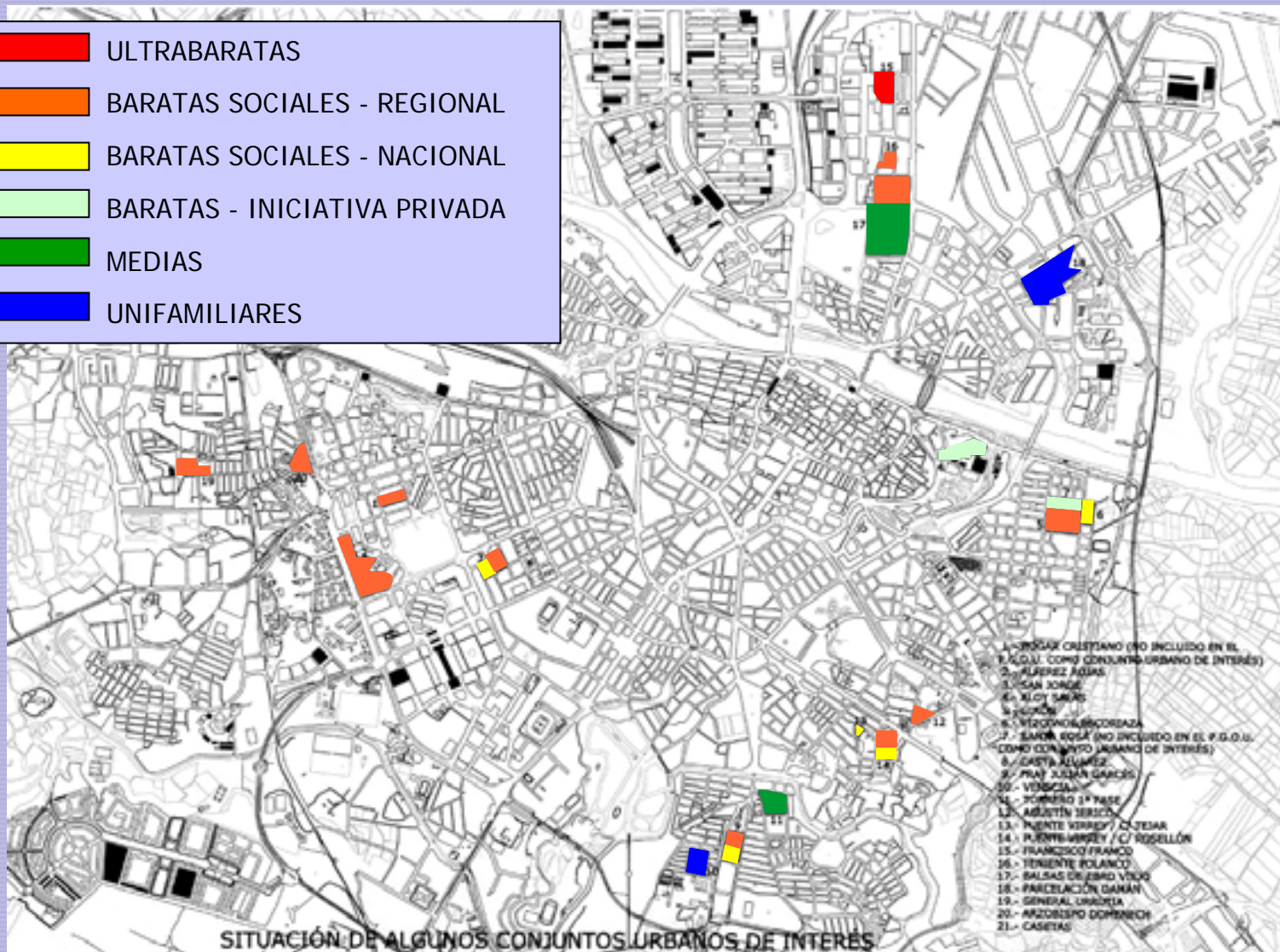
#### PROMOCIÓN PRIVADA

- Arquitectura Rural; Década 1950
- I ó II Plantas
- Sup. parcela = 90 m<sup>2</sup>; Sup. vivienda = 50 m<sup>2</sup>
- Agrupaciones en hilera



# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

## PLANO DE SITUACIÓN POR CATEGORÍAS



# 1. CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

CATEGORÍA TIPOLOGICA		CONJUNTO	Nº EDIFICIOS	Nº PORTALES	Nº VIVIENDAS	% VIV /TOTAL
<b>A</b>	<b>VIVIENDAS ULTRABARATAS</b>	FRANCISCO FRANCO UB	1	8	120	<b>1,40</b>
<b>SUBTOTAL</b>						
<b>B.1</b>	<b>VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO REGIONAL</b>	GIRÓN	27	89	790	<b>41,72</b>
		CASTA ALVAREZ	3	26	285	
		FRAY JULIAN GARCÉS FASE 1	6	18	180	
		TENIENTE POLANCO	4	17	162	
		ORTIZ DE ZÁRATE	10	33	264	
		ALFEREZ ROJAS	26	70	656	
		SAN JORGE FASE 1	4	27	248	
		GENERAL URRUTIA	11	36	288	
		ARZOBISPO DOMENECH	13	32	256	
		CASSETAS	3	12	96	
		HOGAR CRISTIANO	2	24	190	
		PTE VIRREY- C/ ROSELL FASE 1	2	20	156	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>111</b>	<b>404</b>	<b>3571</b>	
<b>B.1</b>	<b>VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO NACIONAL</b>	VIZCONDE ESCORIAZA	6	22	124	<b>16,64</b>
		PTE VIRREY- C/ ROSELL FASE 2	3	15	120	
		AGUSTIN GERICO	1	12	95	
		FRANCISCO FRANCO LN	8	41	358	
		SAN JORGE FASE 2	6	27	210	
		FRAY JULIAN GARCES FASE 2	6	48	468	
		PTE VIRREY-TEJAR	1	7	49	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>31</b>	<b>172</b>	<b>1424</b>	
<b>C</b>	<b>VIVIENDAS BARATAS DE INICIATIVA PRIVADA</b>	SANTA ROSA	4	28	560	<b>14,56</b>
		ALOY SALA	16	54	686	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>20</b>	<b>82</b>	<b>1246</b>	
<b>D</b>	<b>VIVIENDAS DE TIPO MEDIO</b>	TORRERO 1ª FASE	21	28	582	<b>21,52</b>
		BALSAS DE EBRO VIEJO	63	126	1260	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>84</b>	<b>154</b>	<b>1842</b>	
<b>E</b>	<b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>	VENECIA	125	124	124	<b>4,17</b>
		PARCELACION DAMÁN	286	286	233	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>411</b>	<b>410</b>	<b>357</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>658</b>	<b>1230</b>	<b>8560</b>	<b>100</b>

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

## 2. PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

## 2. PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

### TIPOS DE INTERVENCIÓN

#### 1 – REMODELACIÓN

- SUSTITUCIÓN PARCIAL O TOTAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### 2 - REESTRUCTURACIÓN INTEGRAL

- CAMBIO EN EL NÚMERO DE VIVIENDAS FINAL
- AUMENTO DE TAMAÑO DE LAS EXISTENTES

#### 3 - REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- ADECUAR O ACTUALIZAR SISTEMÁTICAMENTE LOS ELEMENTOS COMUNES
- ACTUALIZAR EXCEPCIONALMENTE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LAS VIVIENDAS: INSTALACIONES HÚMEDAS, CALEFACCIÓN.



## 2. PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

### CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA

#### 1 - COHERENCIA DE LOS OBJETIVOS

Edificios de una **MISMA CATEGORÍA**  $\Rightarrow$  **IGUALES OBJETIVOS Y ALCANCE EN LAS PROPUESTAS**

#### 2 - COHERENCIA TÉCNICA

Jerarquía en la definición de **OBJETIVOS** para la resolución de **PROBLEMAS**:

1 - **HABITABILIDAD**

2 - **ESTABILIDAD**

3 - **ESTANQUEIDAD, EFICIENCIA ENERGÉTICA, ACCESIBILIDAD Y PREVENCIÓN**

4 - **INSTALACIONES**

5 - **ESTÉTICOS Y FORMALES**

### CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN

#### A – ADECUACION DE HABITABILIDAD

Superficie útil mínima: 37 m<sup>2</sup>. P.G.O.U de Zaragoza

Altura libre mínima: 2, 40 m. P.G.O.U de Zaragoza

#### B - ADECUACIÓN ESTRUCTURAL

Garantizar la seguridad cumpliendo las prescripciones de la normativa vigente cuando se levantó la edificación.

- Estabilidad
- Resistencia
- Rigidez

#### C - ACTUALIZACIÓN FUNCIONAL

Actualizar la edificación a la Normativa vigente para vivienda nueva en la medida de lo que sea físicamente posible.

- Estanqueidad frente a la lluvia y humedades
- Eficiencia energética. CT-79, Código Técnico o Directiva Europea
- Aislamiento acústico. CA-88 o Código Técnico
- Accesibilidad. O. Supresión barreras arquitectónicas Zaragoza
- Seguridad frente a accidentes y siniestros. CPI-96, O. Contraincendios Zaragoza
- Instalaciones. Normas Compañías, REBT, ICT,...

## 2. PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

### CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN

#### D – REGENERACIÓN URBANA

- Urbanización de los Espacios Libres
- Equipamiento dotacional (aparcamientos, comercial y otros equipamientos)

#### E – PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN SOCIAL

### NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

#### 1 – NIVEL BÁSICO

GARANTIZAR la satisfacción de los OBJETIVOS de:

- 1 - HABITABILIDAD
- 2 - ADECUACIÓN ESTRUCTURAL
- 3 - ACTUALIZACIÓN FUNCIONAL conforme a la **NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO** o de cumplimiento parcial en los rangos "EXIGIBLES" a excepción de la correspondiente a la accesibilidad

**ESTE NIVEL SÓLO RESULTA APLICABLE EN EDICIOS DE BAJA + III PLANTAS**

#### 2 - NIVEL RECOMENDABLE

GARANTIZAR la satisfacción de los OBJETIVOS del NIVEL BÁSICO así como la **ACCESIBILIDAD**, incluyendo la **INSTALACIÓN DE ASCENSORES**

**ESTE NIVEL SERÍA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EDICIOS DE BAJA + IV PLANTAS**

#### 3 - NIVEL OPTIMO

Mejoras no contempladas en los **NIVELES ANTERIORES** y **CONSENSUADAS** entre la **ADMINISTRACIÓN** y los **USUARIOS**, incluso las posibles

**AMPLIACIONES DE VIVIENDAS FUNCIONALMENTE INADECUADAS**

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

## 3. DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

### 3. DIAGNÓSTICO

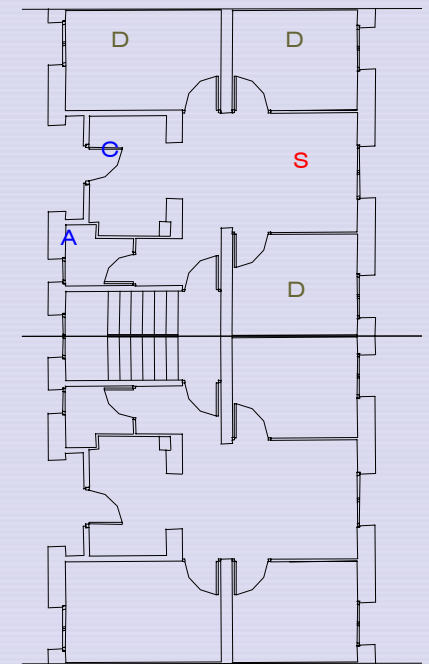
#### EDIFICACIÓN: Problemas de Habitabilidad

- Programas de proyecto mínimos y obsoletos; viviendas muy renovadas por los vecinos
- Superficie útil escasa, superior a mínima S.U. > 37 m<sup>2</sup>
- En general, altura superior a mínima h > 2,40 m

EXCEPCIÓN: Conjunto Ortiz de Zárate (h = 2,33 m)



GIRÓN - S.U. = 38 m<sup>2</sup>



### 3. DIAGNÓSTICO

#### EDIFICACIÓN: Problemas de Estabilidad

##### CIMENTACIÓN

- No existen problemas significativos  
**EXCEPCIÓN: Conjunto Francisco Franco: asientos en testeros por rotura de redes urbanas**

##### EXTRUCTURA

- No existen problemas significativos

ASIENTOS DE CIMENTACIÓN  
FRANCISCO FRANCO



### 3. DIAGNÓSTICO

## EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

### CUBIERTAS

- Humedades por tejas movidas, rotas o deterioradas
- Estructura portante obsoleta (de rollizos y entramado de cañizo)
- Falta de aislamiento
- Oclusiones y roturas en canalones y bajantes





### 3. DIAGNÓSTICO

## EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

### FACHADAS

- Degradación de revocos
- Falta de aislamiento térmico
- Falta de aislamiento acústico (especialmente importante en el frente de la Vía Hispanidad de Arzobispo Domenech y Alférez Rojas)
- Desorden en el tratamiento de huecos y elementos añadidos
- Antigüedad y mala calidad de carpinterías
- Ausencia de tendederos

#### FRANCISCO FRANCO



DEGRADACIÓN DE  
REVOCO



ALTERACIÓN DE HUECOS  
ORIGINALES



AUSENCIA DE TENDEDEROS

### 3. DIAGNÓSTICO

## EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

### PLANTAS BAJAS

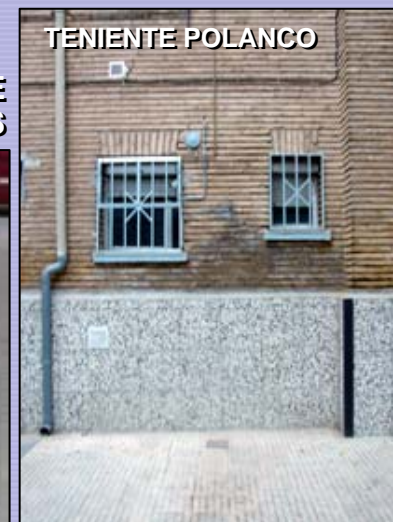
- Humedades por:
  - Rotura de Instalaciones
  - Vertidos a la calle de las bajantes de pluviales
  - Viviendas bajo rasante sobre solera; sin cámara aislada ni ventilada
  - Excepcionalmente, filtraciones del terreno (capilaridad)
- Falta de aislamiento en forjado de planta baja de los edificios con sótano



HUMEDADES EN LA  
BASE DEL MURO



VERTIDOS DIRECTOS DE  
BAJANTES



### 3. DIAGNÓSTICO

## EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

### ZONAS COMUNES

- Accesos no protegidos
- Portales pequeños, estrechos, de poca altura
- Degradación de acabados
- Falta de locales de servicios (basura, limpieza,...)



### 3. DIAGNÓSTICO

## EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

### BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- Plantas bajas elevadas respecto a la rasante
- Accesos con distintos niveles barreras arquitectónicas difíciles de evitar
- Edificación de V plantas o más sin ascensor



### 3. DIAGNÓSTICO

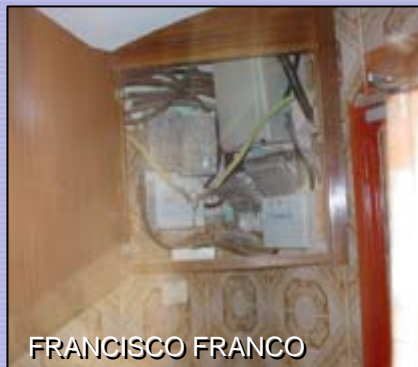
#### EDIFICACIÓN: Problemas de Funcionalidad

##### SEGURIDAD FRENTE A SINIESTROS

- Falta de protección contra incendios (extintores, alumbrado de emergencia, elementos RF, ...)

##### INSTALACIONES

- Antiguas y no adecuadas a las exigencias actuales



### 3. DIAGNÓSTICO

## URBANIZACIÓN: Problemas de los Espacios Libres

### EQUIPAMIENTO PRIMARIO

- Indefinición de la titularidad de los espacios comunes
  - Ausencia de mantenimiento en redes, urbanización y jardinería
- Espacios entre bloques de difícil uso público
- Infrautilización y descuido de espacios urbanos con potencial calidad ambiental
- Zonas extensas no pavimentadas
  - Dificulta el acceso a los edificios y su uso como espacio de recreo
- Redes urbanas aéreas de gran impacto
  - (energía eléctrica, telefonía,...)



### 3. DIAGNÓSTICO

## URBANIZACIÓN: Problemas de los Espacios Libres

### EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

- Déficit de plazas de aparcamiento en superficie bien señalizadas y pavimentadas
- Déficit de equipamiento asistencial

### PLANEAMIENTO

- El planeamiento vigente no contempla:
  - Las remodelaciones
  - Las ampliaciones de edificios
  - La instalación de ascensores anexos



# 3. DIAGNÓSTICO

## SOCIAL: Caracterización de la Población

### ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

> 65 AÑOS: Zaragoza: 18%  
**Conjuntos: 21%-53%**

- Elevado número de parejas ancianas y viudas
- Alta tasa de dependencia
- Baja ocupación de viviendas (1,9 hab/viv)

### RÁPIDO AUMENTO DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA

Zaragoza: 6,6%  
**Algunos Conjuntos: 10%-17%**

- Hacinamiento, potenciales problemas de convivencia
- Ingresos reducidos: fundamentalmente alquiler, alto endeudamiento en propiedad

### REDUCIDA INCIDENCIA DE LA POBLACIÓN GITANA

- Francisco Franco: 4%. Población normalizada
- General Urrutia: problemas de convivencia





### 3. DIAGNÓSTICO

#### SOCIAL: Caracterización de la Población

##### MATERNIDAD Y POTENCIALIDAD ELEVADAS

INDICE MATERNIDAD: Zaragoza: 18%

Algunos Conjuntos: 24%-29%

INDICE POTENCIALIDAD: Zaragoza: 93%

Algunos Conjuntos: 167%-206%

##### BAJO NIVEL DE ESTUDIOS

POBLACIÓN ANALFABETA:  
(O CARENTE DE ESTUDIOS) Zaragoza: 9%

Conjuntos: 13%-38%

POBLACIÓN UNIVERSITARIA: Zaragoza: 18%

Conjuntos: 3%-6%

##### BAJO NIVEL DE INGRESOS

- Capas menos favorecidas económicamente:
  - Reducido porcentaje de población activa
  - Trabajadores no o poco cualificados
  - Alta tasa de paro y precariedad en el empleo



### 3. DIAGNÓSTICO

#### SOCIAL: Caracterización de la Población

##### DEFICIENTE CALIDAD DE VIDA

VIVIENDAS CALEFACTADAS: Zaragoza: 82%

Conjuntos: 18%-30%

INDICE DE MOTORIZACIÓN: Zaragoza: 64%

Conjuntos: 48%-56%

SEGUNDA RESIDENCIA: Zaragoza: 25%

Conjuntos: 8%-15%

##### RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

VIVIENDA EN PROPIEDAD: Zaragoza: 83%

Conjuntos: 40<sup>(\*)</sup>%-81%

- Predominio del alquiler entre la población inmigrante

(\*) EXCEPCIÓN: Aloy Sala: 43% de vivienda alquilada de un único propietario



### 3. DIAGNÓSTICO

#### SOCIAL: Caracterización de la Población

##### POBLACIÓN POCO PARTICIPATIVA Y ESTRUCTURADA

- Comunidad de propietarios constituidas en pocas fincas
- Reducido tejido asociativo
- Pocas Asociaciones de Vecinos propias y escasa inserción en A.A.V.V. de mayor ámbito
- Escasa capacidad para la movilización ciudadana reivindicativa
- Falta de deseos de cambio o mejora de la calidad de vida



CRC EL TRANVÍA-VIZCONDE ESCORIAZA



## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

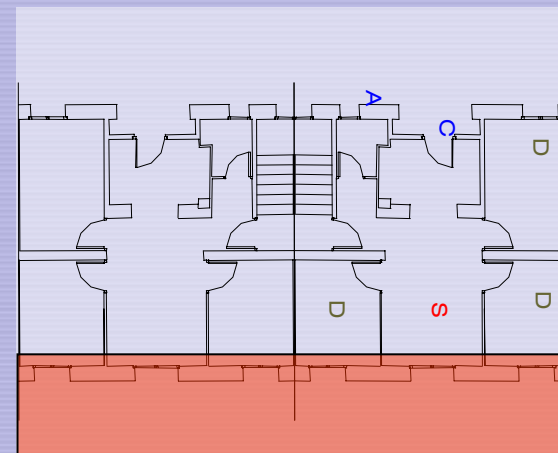
## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD

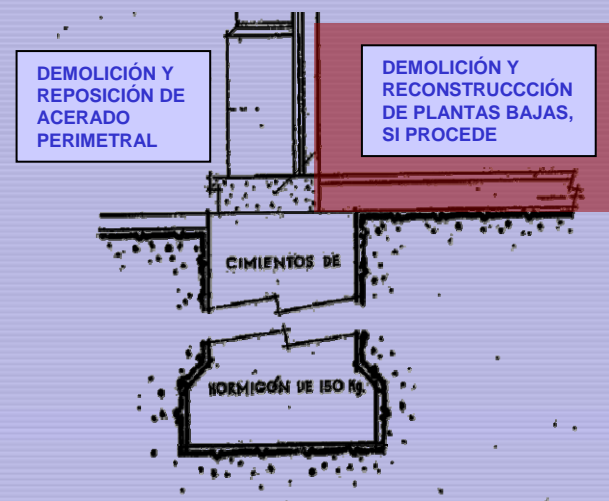
- Posible ampliación de viviendas con programas mínimos u obsoletos

EL CONJUNTO ORTIZ DE ZÁRATE ES EL ÚNICO DE LOS ESTUDIADOS CUYA ALTURA LIBRE ES INFERIOR A 2,40 m. SE HA DESESTIMADO SU REMODELACIÓN POR RAZONES SOCIALES



#### CIMENTACIÓN

- Demolición y reposición de acerado perimetral
- Demolición y reconstrucción de plantas bajas, si procede

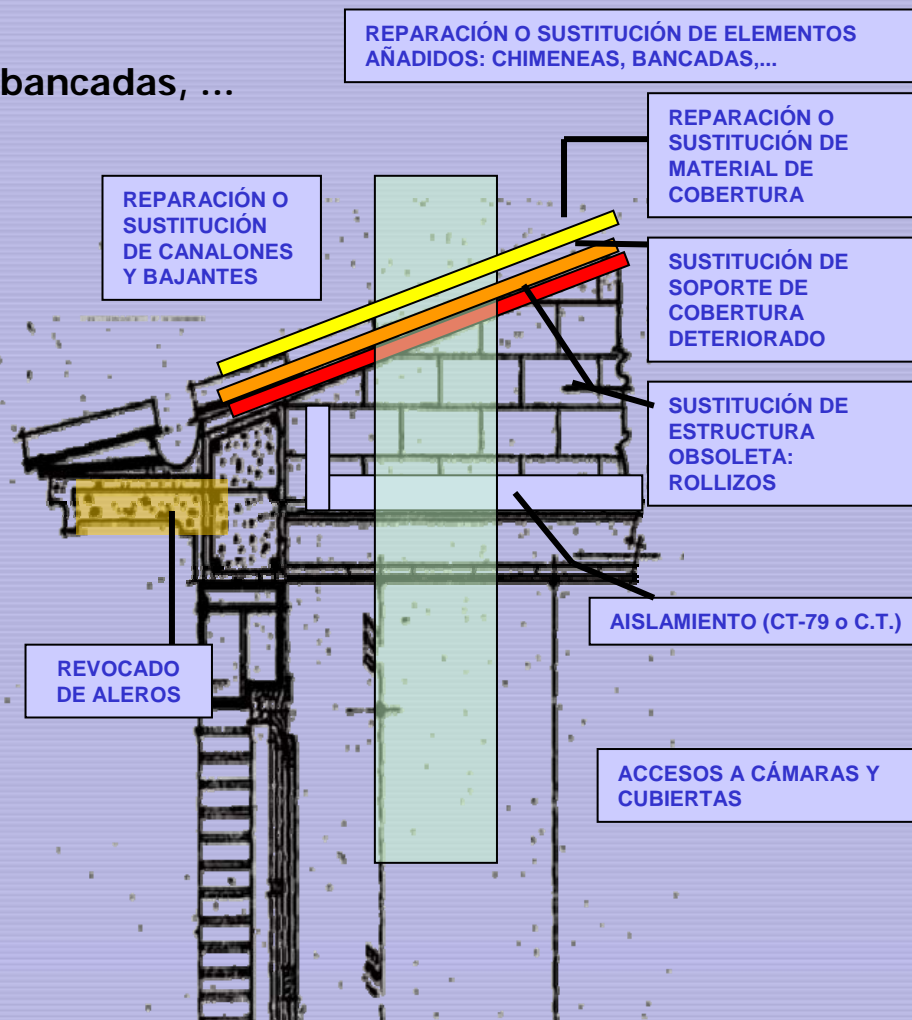


## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### CUBIERTAS

- Reparación o sustitución de elementos añadidos: chimeneas, bancadas, ...
- Reparación o sustitución de canalones y bajantes
- Revocado de aleros
- Reparación o sustitución de material de cobertura
- Sustitución de soporte de cobertura deteriorado
- Sustitución de estructura obsoleta: rollizos
- Aislamiento (CT-79 o C.T.)
- Accesos a cámaras y cubiertas

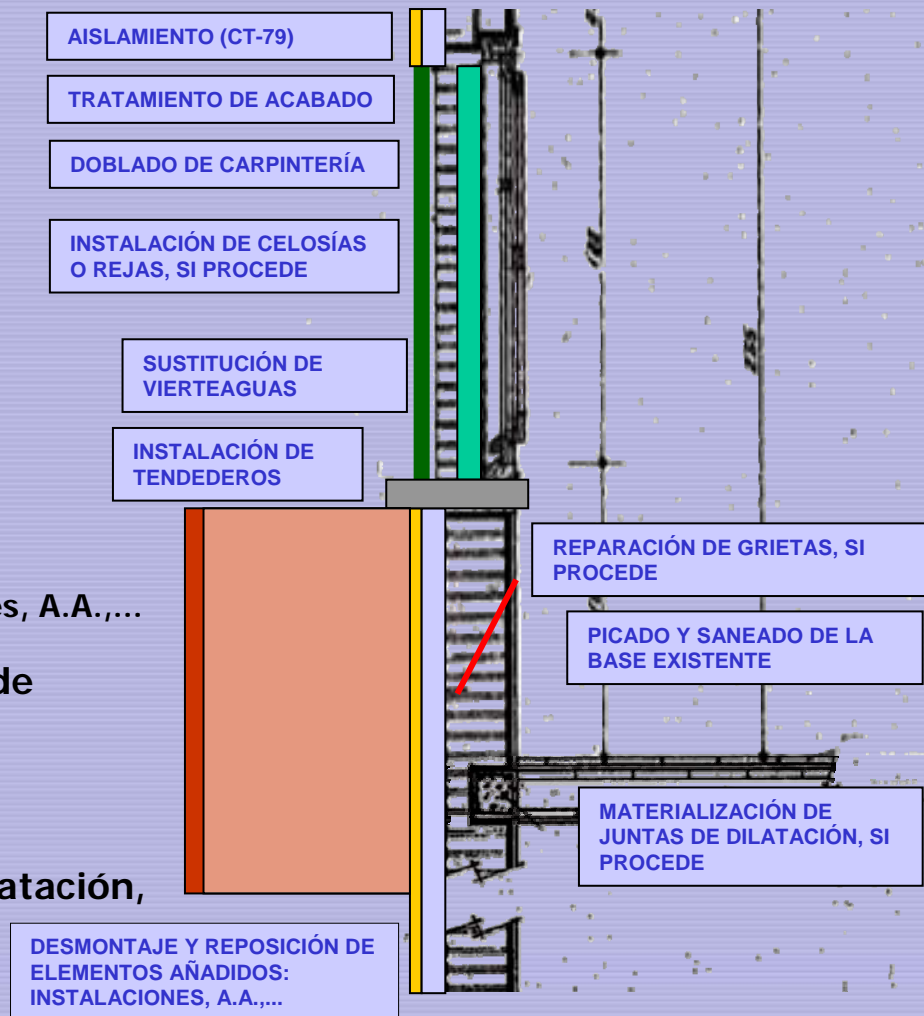


## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### FACHADAS

- Aislamiento (CT-79 o C.T.)
- Tratamiento de acabado
- Doblado de carpintería
- Instalación de celosías o rejas, si procede
- Sustitución de vierteaguas
- Instalación de tendederos
- Desmontaje y reposición de elementos añadidos: instalaciones, A.A.,...
- Reparación de grietas, si procede
- Picado y saneamiento de la base existente
- Materialización de juntas de dilatación, si procede

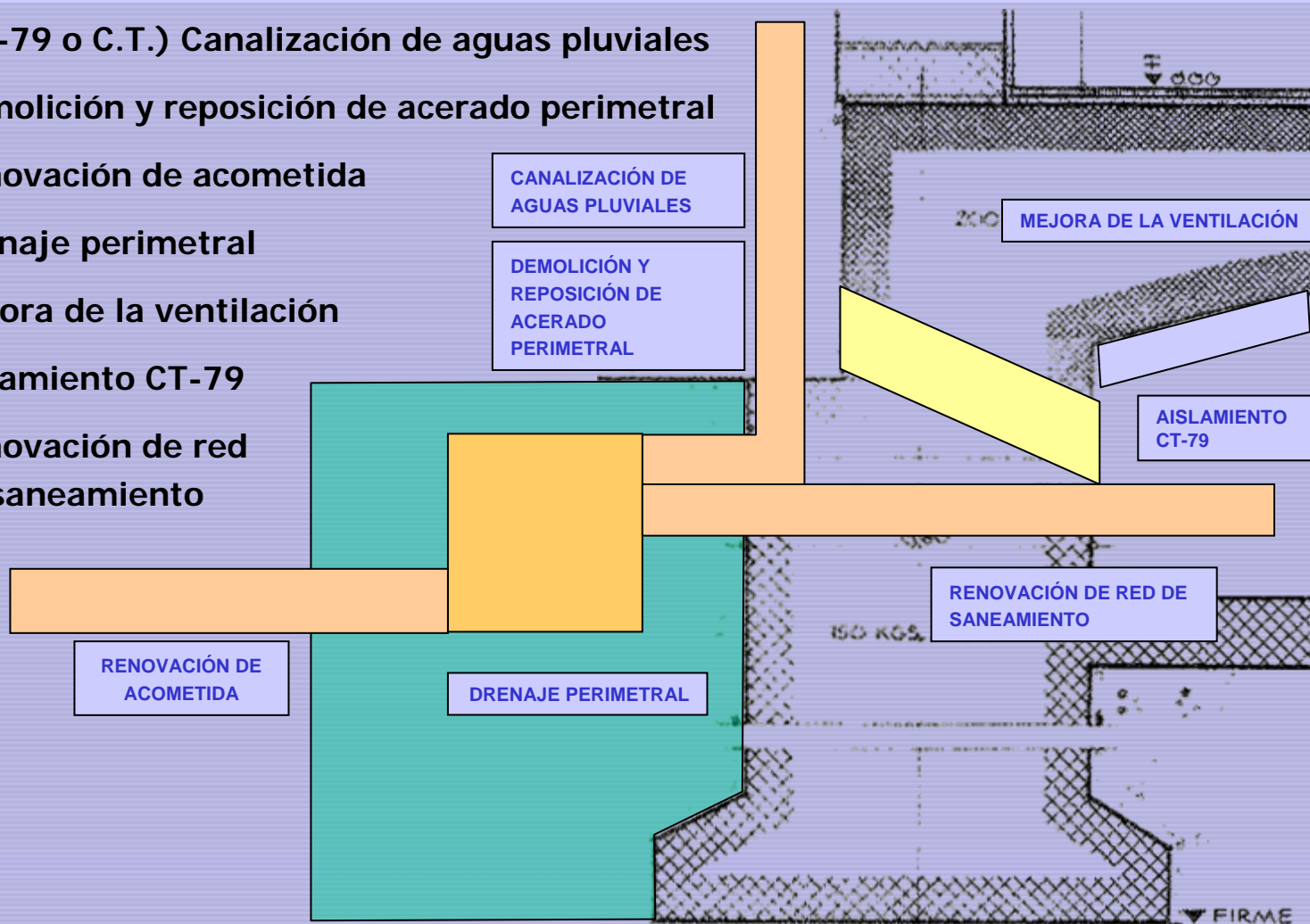


## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### PLANTAS DE SÓTANO

- (CT-79 o C.T.) Canalización de aguas pluviales
- Demolición y reposición de acerado perimetral
- Renovación de acometida
- Drenaje perimetral
- Mejora de la ventilación
- Aislamiento CT-79
- Renovación de red de saneamiento





## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### PLANTAS BAJAS

- Demolición y reposición de acerado perimetral
- Drenaje perimetral
- Demolición y reconstrucción de plantas bajas, si procede
- Sustitución de solera por forjado sanitario
- Aislamiento CT-79
- Excavación de cámara

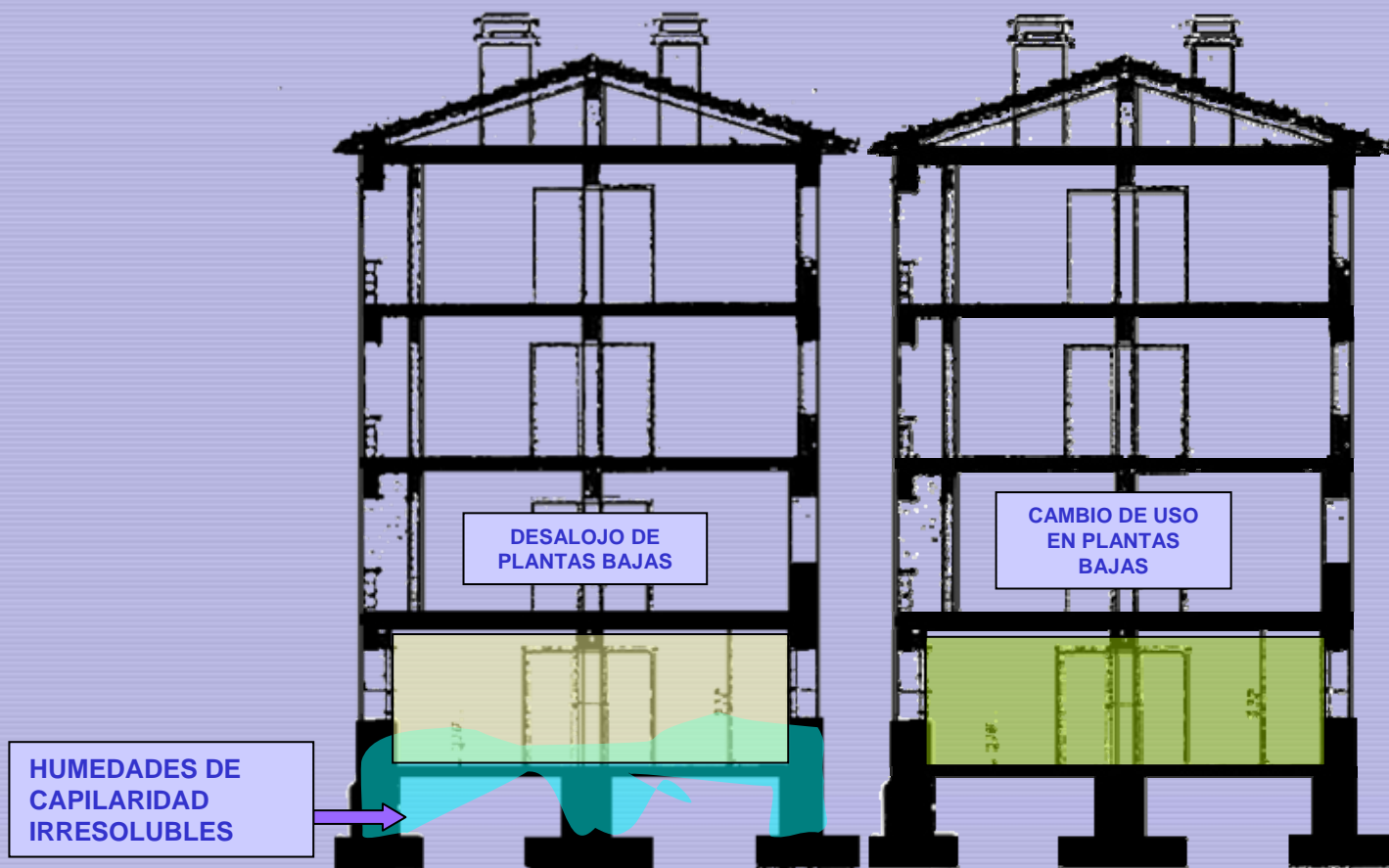


## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### INTERVENCIONES ESPECIALES

- Desalojo de plantas bajas
- Cambio de uso de plantas bajas

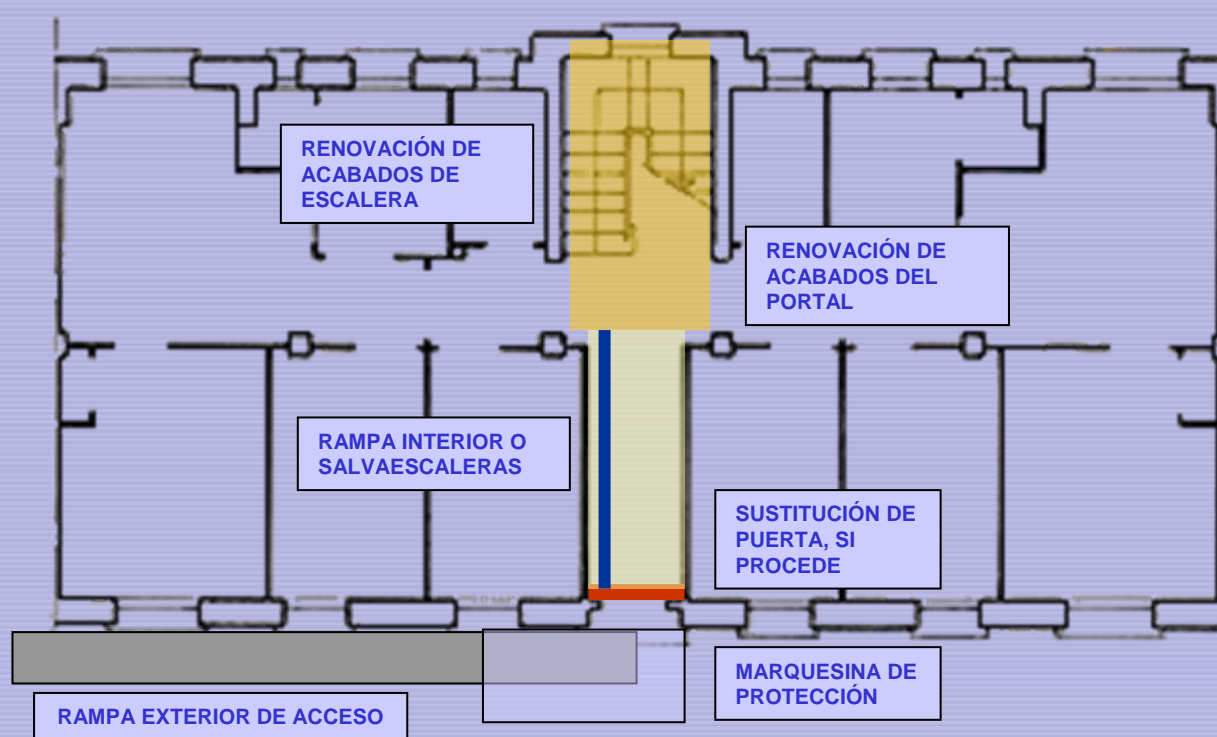


## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ZONAS COMUNES

- Rampa interior o salvaescaleras
- Rampa exterior de acceso
- Renovación de acabados de portal y escalera
- Sustitución de puerta, si procede
- Marquesina de protección



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ASCENSORES

- Propuestas de instalación de ascensores

**TIPO A:** Adosado al núcleo de escalera en el patio interior existente



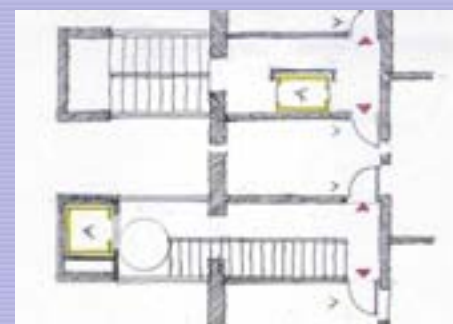
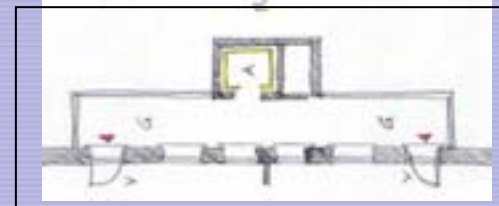
## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ASCENSORES

- Propuestas de instalación de ascensores

**TIPO B:** En el exterior, añadiendo galerías a ambos lados



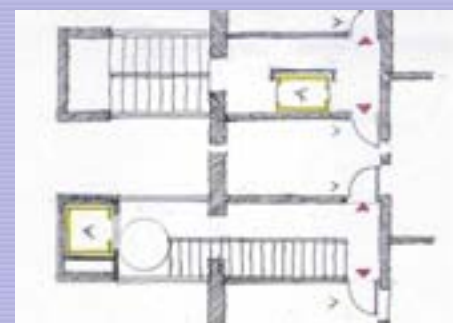
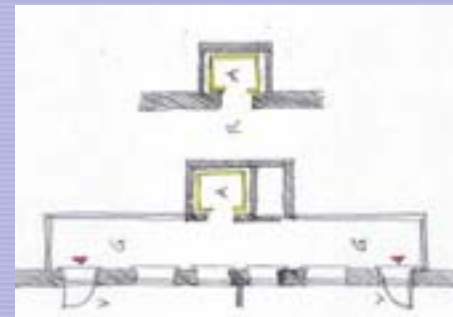
## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ASCENSORES

- Propuestas de instalación de ascensores

**TIPO C:** En el exterior, creando galerías de acceso a las viviendas



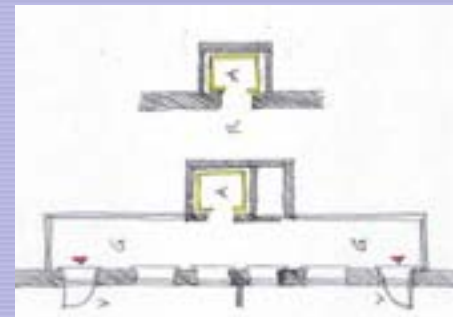
## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ASCENSORES

- Propuestas de instalación de ascensores

**TIPO D:** En el exterior, añadiendo la estructura del ascensor y un nuevo portal



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

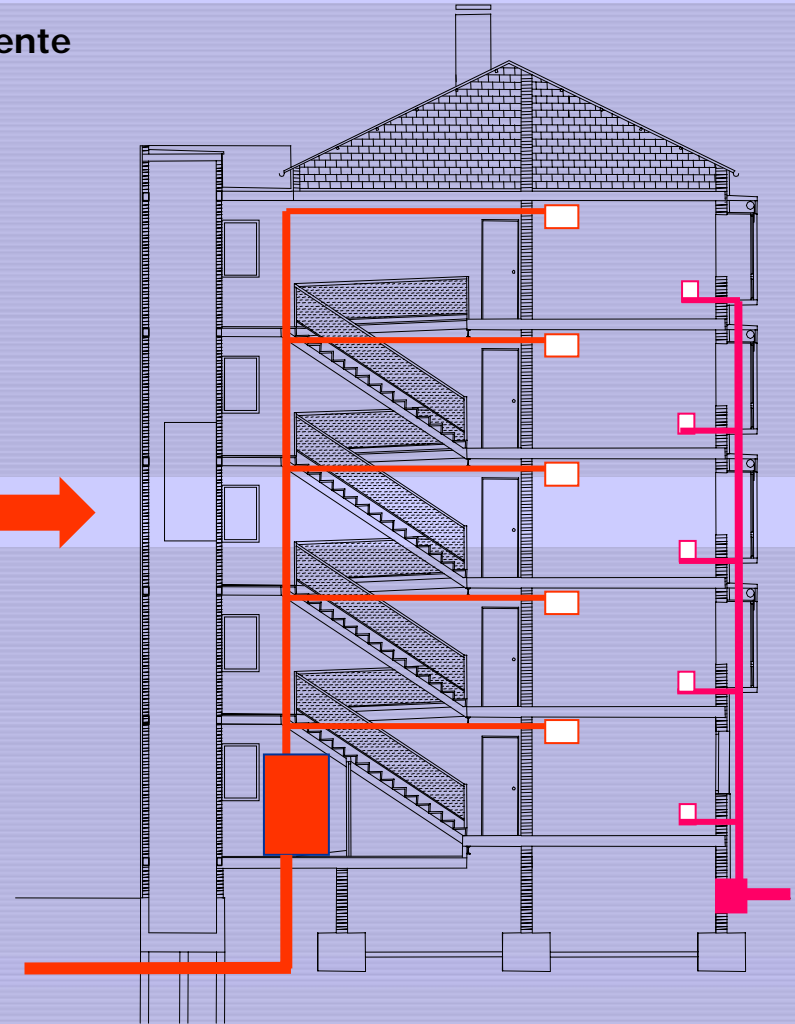
### INSTALACIONES

#### FONTANERÍA

- Nuevas derivaciones hasta contador existente
- Nuevos montajes generales
- Nueva acometida y contador general

#### INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Derivaciones individuales hasta cuadros de vivienda
- Armario de contadores
- Nueva acometida





## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INSTALACIONES

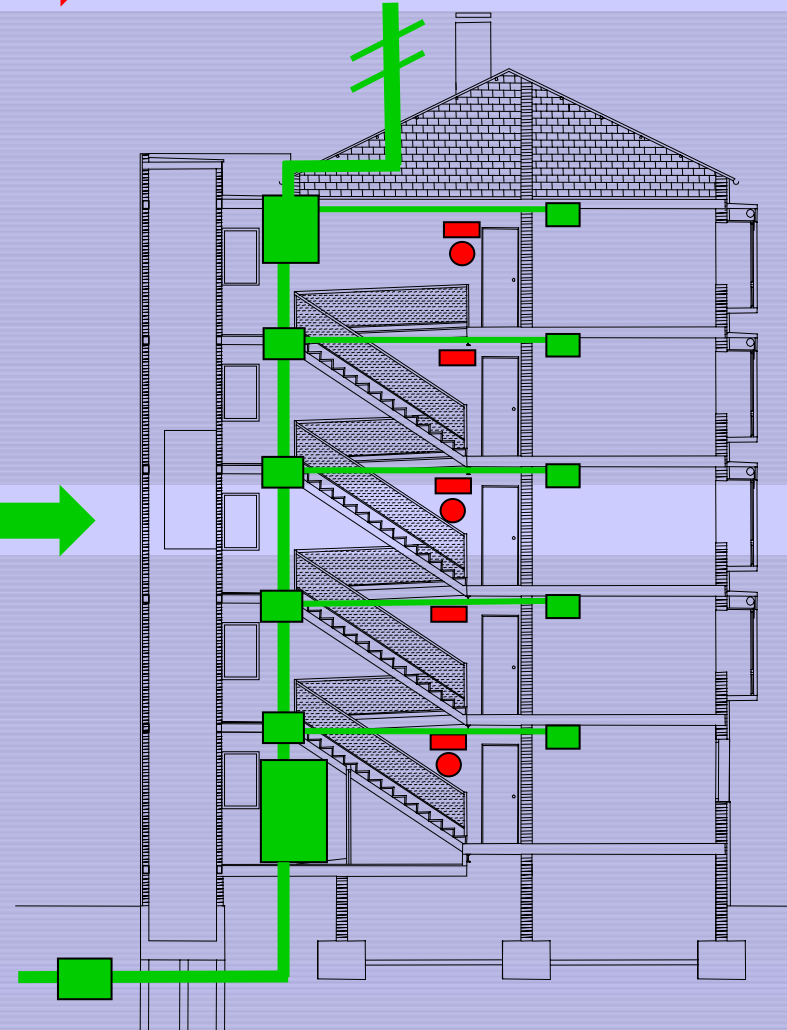
#### INSTALACION CONTRA INCENDIOS

- Extintores en plantas alternas
- Alumbrado de emergencia



#### PREINST. TELECOMUNICACIONES

- Antenas
- Canalización de enlace
- Armario RITM-S
- Registros secundarios y de terminación
- Canalización principal
- Armario RITM-I
- Nueva acometida



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

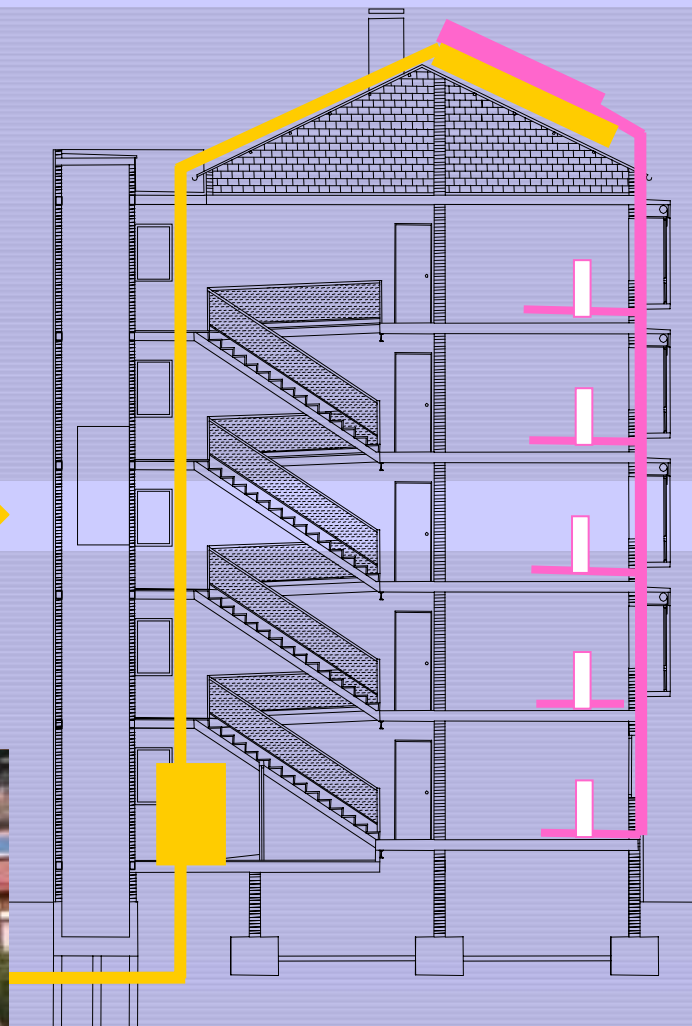
### INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES

#### INST. CAPTACIÓN ENERGÍA SOLAR

- Nuevos paneles de captación de energía solar
- Nuevos montajes generales de A.C.
- Nuevas derivaciones hasta calderas en viviendas

#### INST. ENERGÍA FOTOVOLTAICA

- Implantación de Paneles fotovoltaicos
- Conductor desde la captación a la red
- Nueva acometida A.C.T. próximo



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES

#### URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

- Definición de la **TITULARIDAD** de los **ESPACIOS LIBRES**
- **REURBANIZACIÓN COMPLETA** de los Espacios Libres
- Las **OBRAS DE URBANIZACIÓN** comprenderán :
  - Pavimentación de Viario Rodado y Peatonal
  - Pavimentación de Aceras Perimetrales a la Edificación
  - Ejecución de Nuevas de Redes de Infraestructuras soterradas, mediante Convenios con las Compañías
  - Ordenación y Ajardinamiento de Áreas de Estancia y Recreo
- Constitución de **ENTIDADES DE CONSERVACIÓN** de los Espacios Libres de Propiedad Privada

#### EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

- Adecuación posible para mejorar la dotación de **PLAZAS DE APARCAMIENTO**
- En algún Conjunto **CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO** Ej: San Jorge
- Ejecución de **NUEVO EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL** Ej. Vizconde Escoriaza

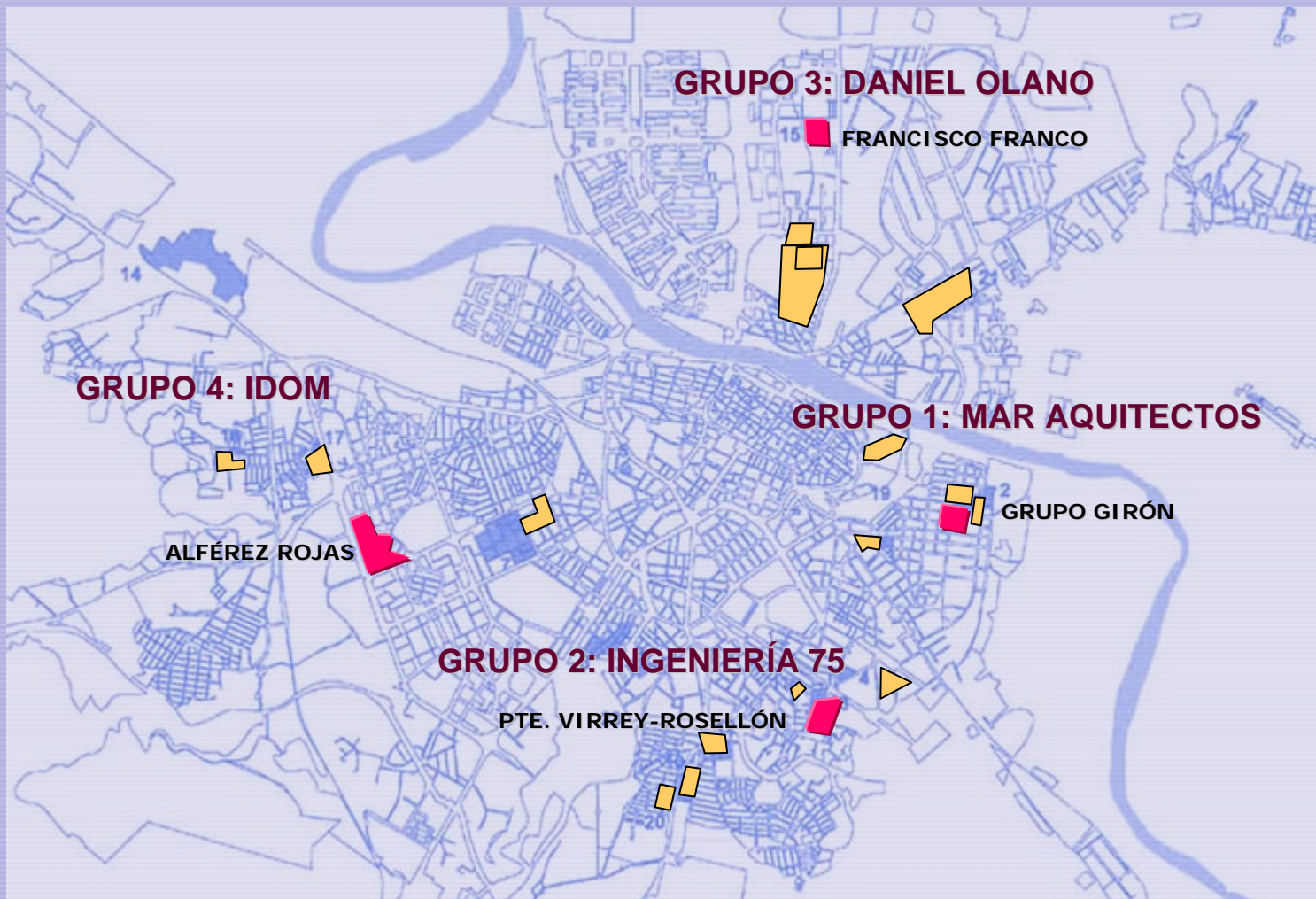
PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO. CONJUNTO SAN JORGE



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS PILOTO

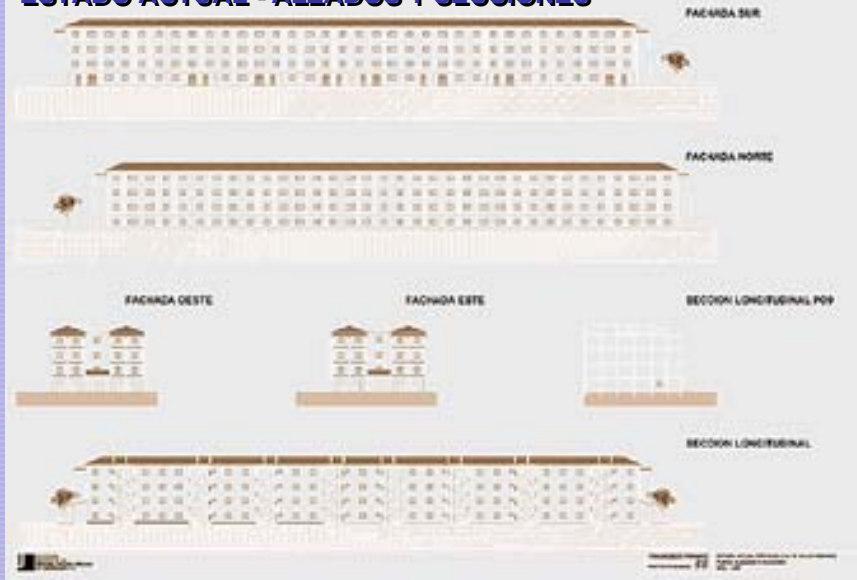


# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

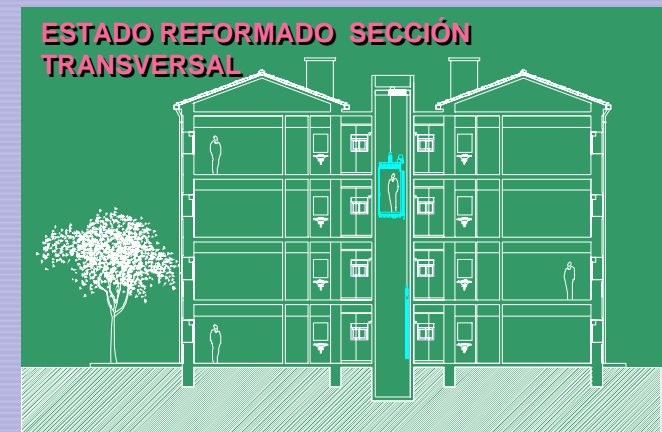
## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO FRANCISCO FRANCO

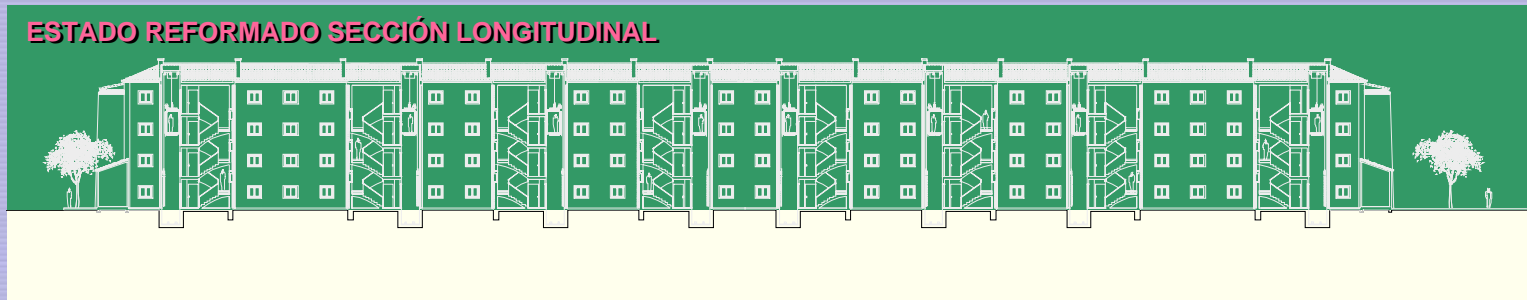
#### ESTADO ACTUAL - ALZADOS Y SECCIONES



#### ESTADO REFORMADO SECCIÓN TRANSVERSAL



#### ESTADO REFORMADO SECCIÓN LONGITUDINAL



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO FRANCISCO FRANCO



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO FRANCISCO FRANCO



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO FRANCISCO FRANCO



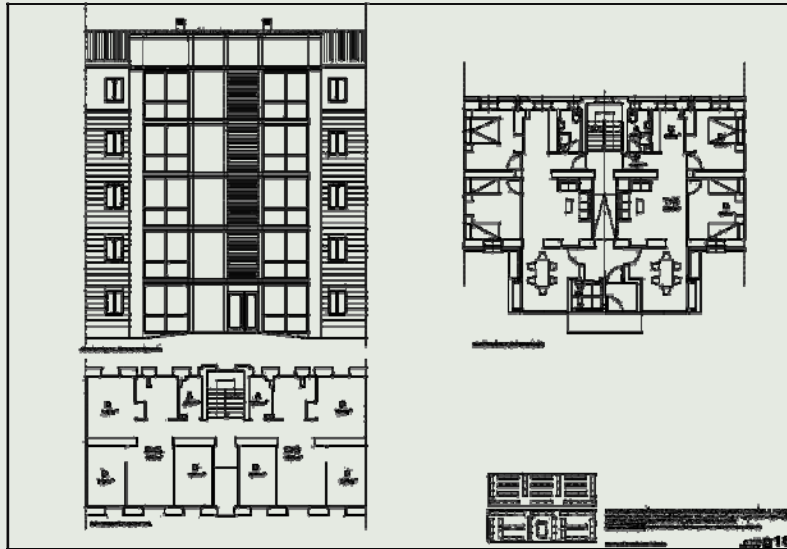


# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

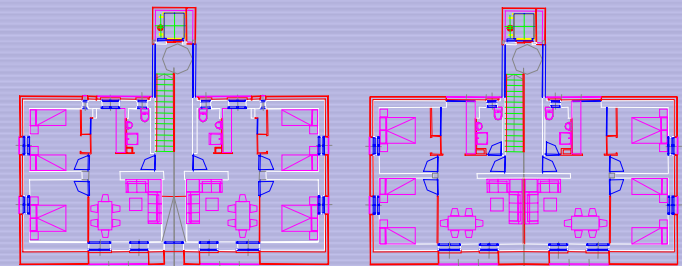
## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO GRUPO GIRÓN

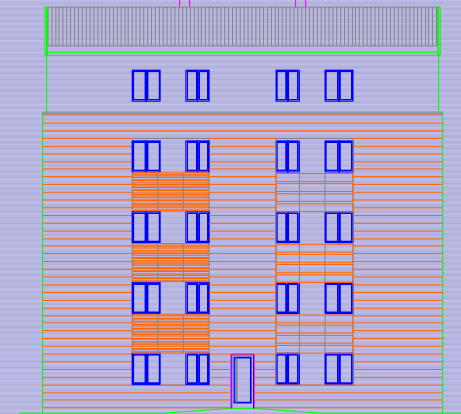
ESTADO REFORMADO - SOLUCIÓN 1



ESTADO REFORMADO - SOLUCIÓN 1 - ALZADO FRONTAL



ESTADO REFORMADO - SOLUCIÓN 2



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO GRUPO GIRON



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO GRUPO GIRON



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

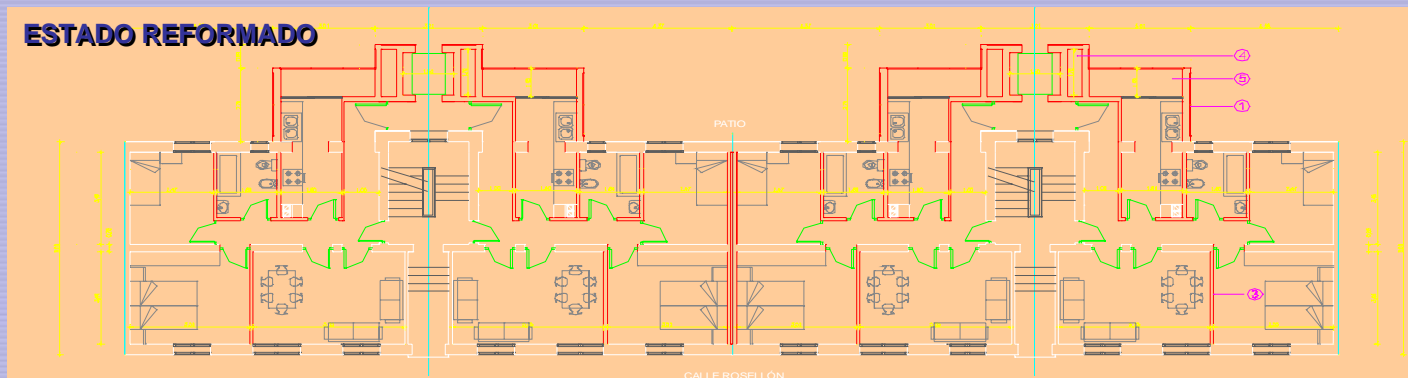
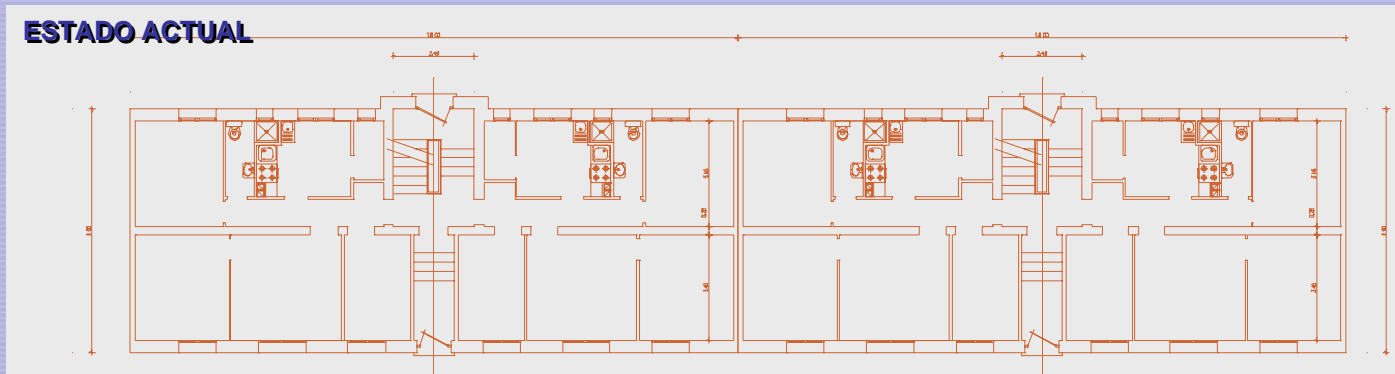
#### CONJUNTO GRUPO GIRON



# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO VIRREY-ROSELLÓN

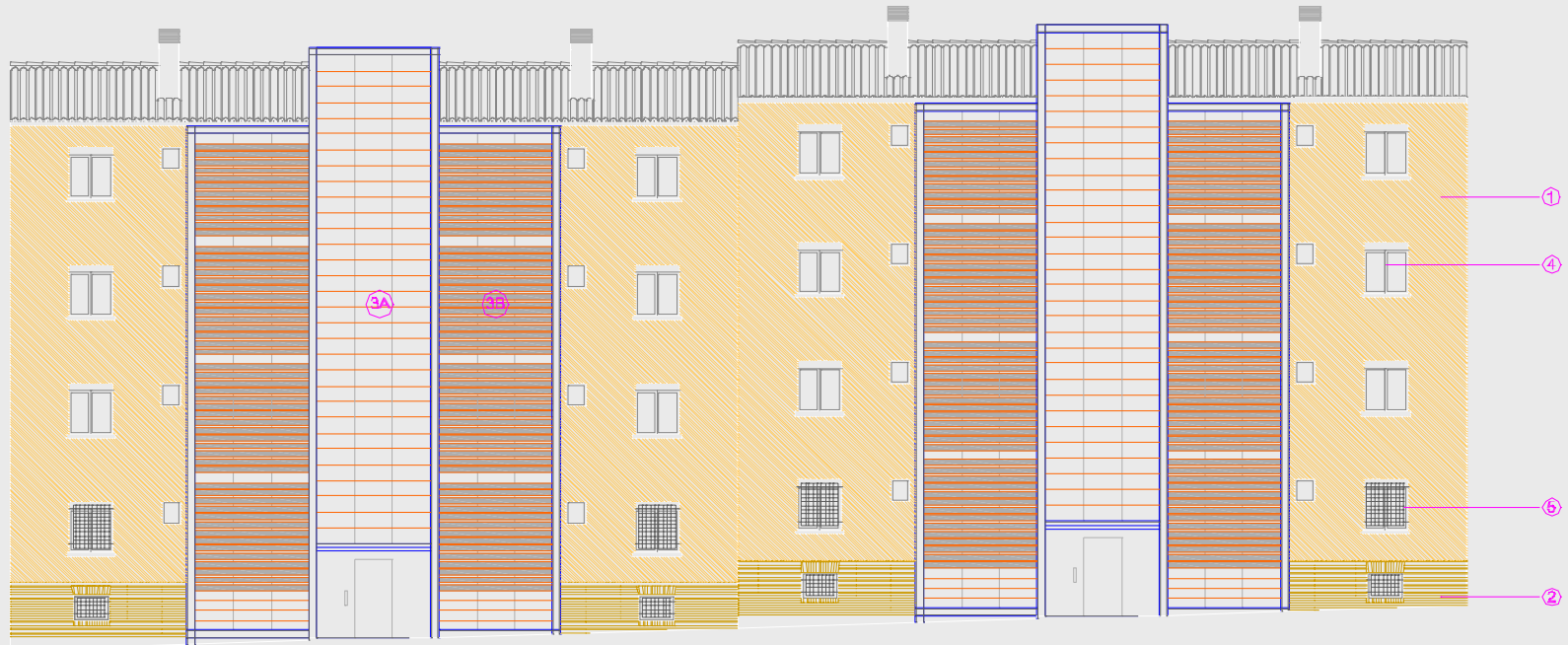


# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO VIRREY-ROSELLÓN

#### ESTADO REFORMADO



ALZADO INTERIOR

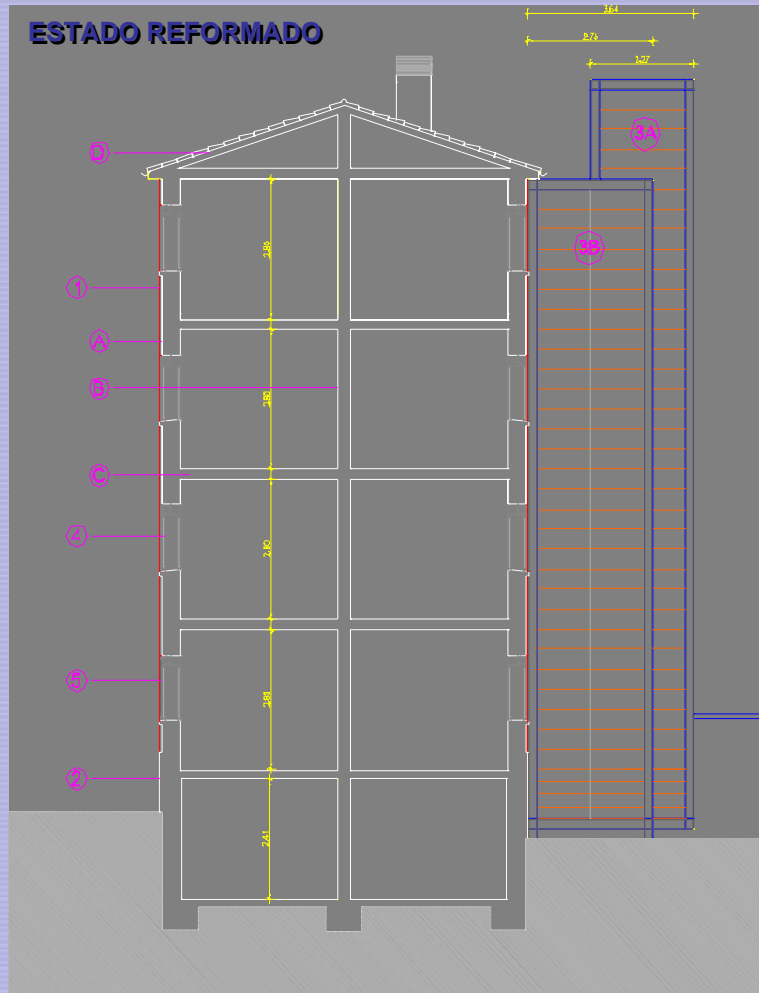


# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

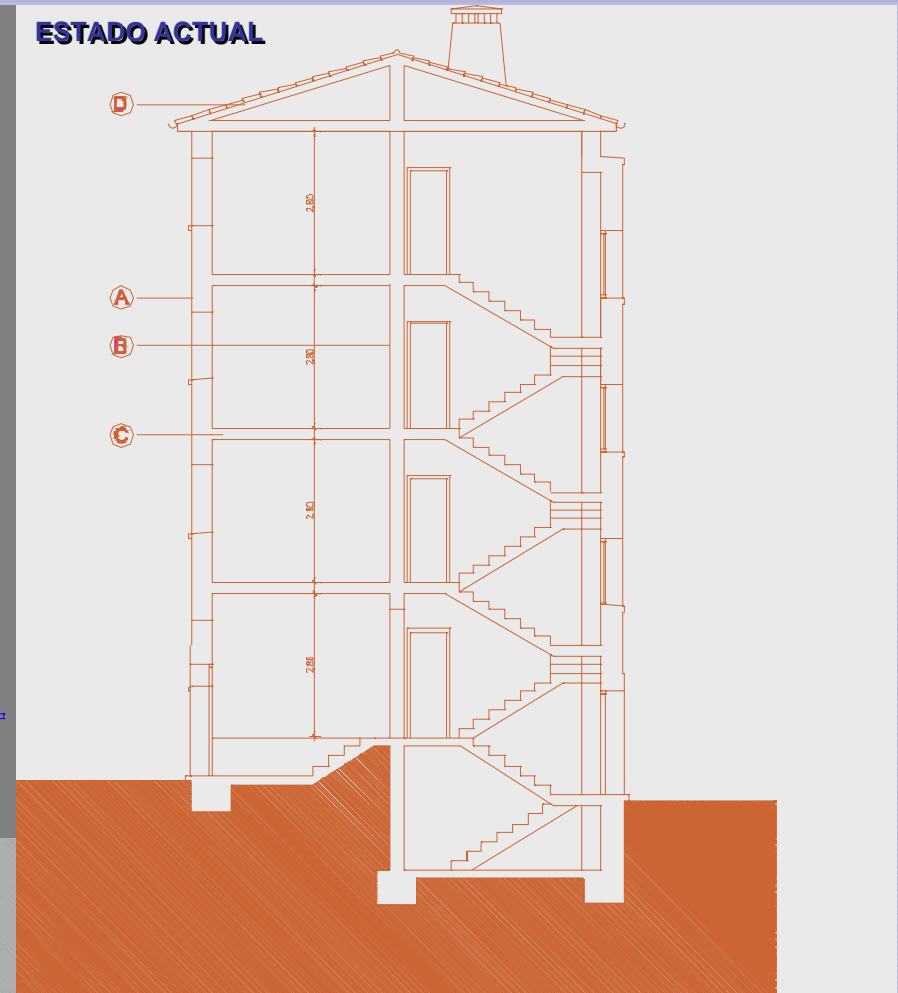
## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO VIRREY-ROSELLÓN

ESTADO REFORMADO



ESTADO ACTUAL



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO VIRREY-ROSELLÓN

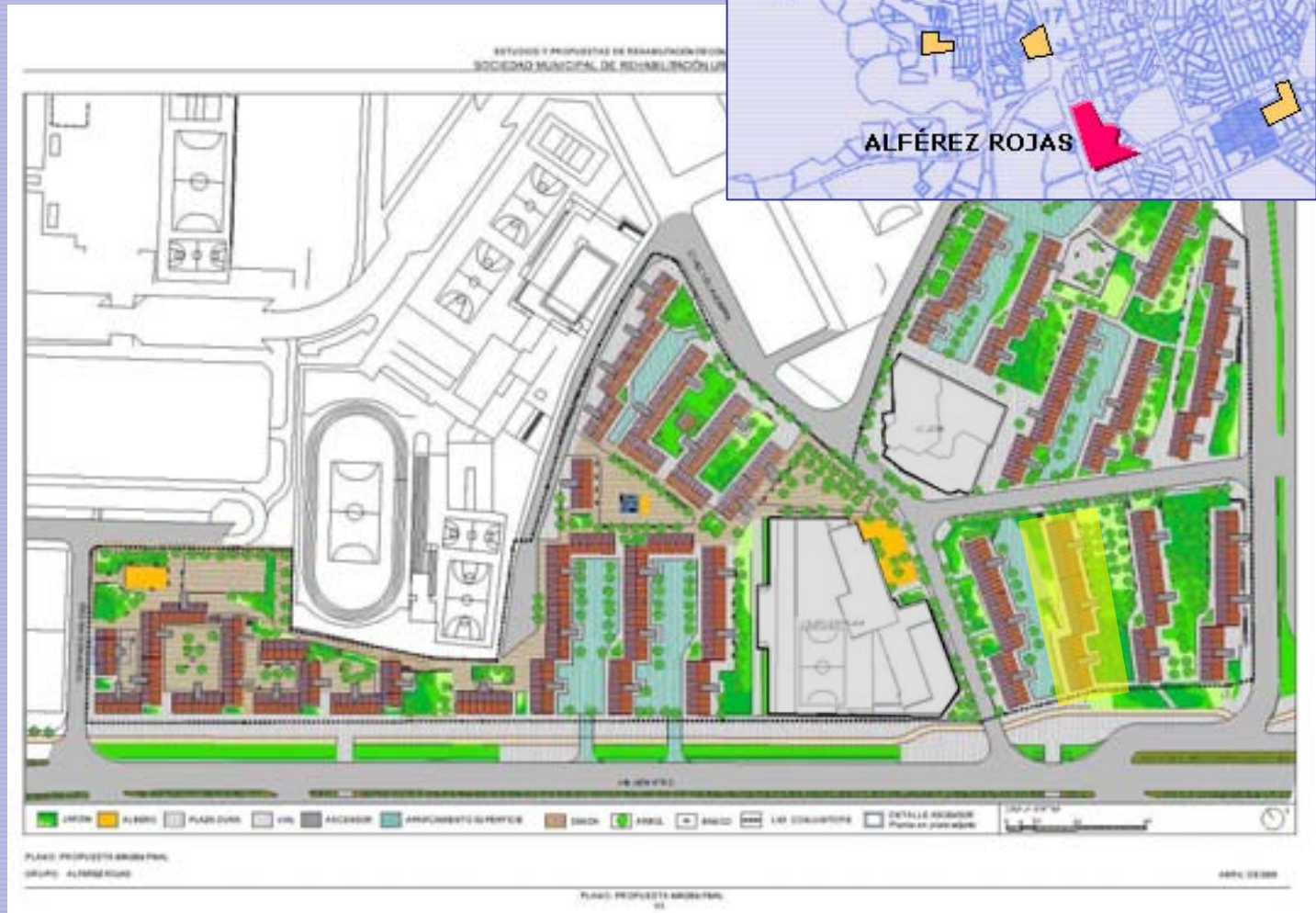




# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO ALFÉREZ ROJAS



# 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

## PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

### CONJUNTO ALFEREZ ROJAS



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO

#### CONJUNTO ALFEREZ ROJAS



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Planes Especiales y P.G.O.U.

#### PLANES ESPECIALES Y P.G.O.U

- Para cada conjunto se ha redactado un **AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y MEJORA** que:
  - Define las **ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN CONSIDERADAS**
  - Establece una **ALTERNATIVA PREFERENTE** que se desarrolla en profundidad.
  - Propone, en su caso, **MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU**
- La propuesta **PLAN ESPECIAL** contiene:
  - **ORDENACIÓN** general del ámbito
  - **CONDICIONES** de la edificación
  - Criterios de **GESTIÓN**

Para poder aprobar, si procede, los **DOCUMENTOS URBANÍSTICOS** correspondientes **QUE HAGAN VIABLES LOS OBJETIVOS DE LA REHABILITACIÓN**

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ENTORNO GIRÓN, SANTA ROSA, VIZCONDE ESCORIAZA



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Modificaciones puntuales del P.G.O.U.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U

- Los Avances de Planes Especiales proponen, en algunos casos, una serie de **MODIFICACIONES PUNTUALES** que afectan a:
  1. La **ORDENACIÓN DEL ENTORNO**
  2. El **USO DE LOS ESPACIOS LIBRES**
  3. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan la **REMODELACIÓN TOTAL O PARCIAL**
  4. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan pequeñas **AMPLIACIONES DE VIVIENDAS**
  5. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan la **INSTALACIÓN DE ASCENSORES ANEXOS**
  6. Algunos Conjuntos requieren **MODIFICACIONES PUNTUALES ESPECÍFICAS** de menor rango que las indicadas

## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Modificaciones puntuales del P.G.O.U.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U

- Los Avances de Planes Especiales proponen, en algunos casos, una serie de **MODIFICACIONES PUNTUALES** que afectan a:

##### 1. La **ORDENACIÓN DEL ENTORNO**

En algún Conjunto las Propuestas afectan a áreas urbanas que exceden su propio ámbito

Ej: Conjuntos Girón, Sta. Rosa y Vizconde Escoriaza

##### 2. **EL USO DE LOS ESPACIOS LIBRES**

En algún Conjunto se requiere una mayor adecuación entre titularidad y uso Público o Privado

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LOS CONJUNTOS GIRÓN, SANTA ROSA Y VIZCONDE ESCORIAZA



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Modificaciones puntuales del P.G.O.U.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U

- Los Avances de Planes Especiales proponen, en algunos casos, una serie de **MODIFICACIONES PUNTUALES** que afectan a:
  3. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan la **REMODELACIÓN TOTAL O PARCIAL**

En algunos Conjuntos las Propuestas requieren la sustitución de algunos edificios por otros de Nueva Planta.

Ej: Conjuntos Aloy Sala y Arz. Domenech

SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS  
(CONJUNTO ALOY SALA)



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Modificaciones puntuales del P.G.O.U.

#### MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U

- Los Avances de Planes Especiales proponen, en algunos casos, una serie de **MODIFICACIONES PUNTUALES** que afectan a:

4. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan pequeñas **AMPLIACIONES DE VIVIENDAS**

En todos los Conjuntos las Propuestas plantean la posibilidad de ampliar la Superficie Edificable de las Viviendas.

Ej: Conjuntos Girón,...

5. Las Condiciones de la Edificación, de forma que permitan la **INSTALACIÓN DE ASCENSORES ANEXOS**

En todos los Conjuntos las Propuestas plantean la posibilidad de instalar ascensores.

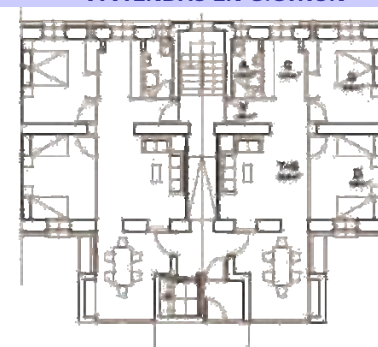
Ej: Conjunto Agustín Gericó

#### SE REQUIERE EN AMBOS CASOS:

- El **AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD**
- La posibilidad de **OCUPAR ESPACIOS LIBRES PÚBLICO Y/O PRIVADOS**

6. Algunos Conjuntos requieren **MODIFICACIONES PUNTUALES ESPECÍFICAS** de menor rango que las indicadas

PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EN G.GIRÓN



PROPUESTA DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN G.AGUSTÍN GERICO





## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN URBANÍSTICA: Propuesta de Planes Especiales

#### PROPUESTA DE PLANES ESPECIALES

- Los avances del **PLAN ESPECIAL** proponen:
    - **ORDENACIÓN** del ámbito
    - **CONDICIONES** de la edificación
    - Criterios de **GESTIÓN**
1. La **ORDENACIÓN DEL AMBITO DEL CONJUNTO**
    - Usos de los espacios libres
    - Tratamiento superficial de los mismos y ajardinamiento
    - Renovación de redes y su soterrado
    - Delimitación de parcelas para aparcamiento
    - Delimitación de parcelas para dotaciones comunitarias
    - Alineaciones de la edificación
    - Áreas de Movimiento para posibles ampliaciones de edificación
  2. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**  
 Elaborar normativa y determinaciones sobre:
    - Volumetría
    - Edificabilidad
    - Ocupación
    - Alineaciones y Áreas de Movimiento
    - Distancia entre edificaciones
    - Usos permitidos, tolerados y prohibidos, ...
  3. **PROPUESTA DE IMAGEN FINAL**



## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN SOCIAL: Tipos de Actuaciones propuestas

#### 1. DE CARÁCTER GENERAL

##### ▶▶ COMUNES PARA TODOS LOS CONJUNTOS

- ▶▶ Impulso desde la **SMRUZ** para la creación de **OFICINAS DE REHABILITACIÓN POR AREAS** para apoyar la gestión social vinculada a la revitalización urbana de los barrios. **unificación de tramites administrativos, adelanto de ayudas de otras administraciones, etc.**
- ▶▶ Elaboración por la **SMRUZ** un Programa de **DIFUSIÓN** e **INFORMACIÓN PÚBLICA** con las conclusiones y propuestas de los Estudios acompañado del desarrollo de algunas **EXPERIENCIAS PILOTO** en los Conjuntos en los que sea mas necesario el impulso publico de la gestión.
- ▶▶ Fomentar e impulsar **ESTRUCTURAS ORGANIZATIVAS SOCIALES** por medio de:
  - Fomento a la creación de estructuras organizativas: Comunidades de Propietarios, Asociaciones ó Entidades para la Rehabilitación, Coordinadora de Conjuntos (a mas largo plazo )
  - Establecimiento de Estructuras de Gestión: Entidades Gestoras formadas por Asociaciones y Administraciones
  - Redacción de Estatutos-Tipo
- ▶▶ **PROMOCION DE LOS RESIDENTES PARADOS** en colaboración con los centros socio-laborales y empresas de inserción, mediante convenios o cláusulas de contratación con las empresas que participen en los trabajos de rehabilitación.
- ▶▶ **COORDINACIÓN CON OTRAS ACTUACIONES MUNICIPALES** ya realizadas o por realizar en el territorio
- ▶▶ Elaboración de **PROGRAMAS ESPECIFICOS DE TRABAJO SOCIAL** en coordinación con los **Servicios Sociales** de las áreas, **PARA LOS GRUPOS SOCIALES MÁS VULNERABLES** de estos Conjuntos
- ▶▶ Establecimiento de **MECANISMOS DE REVERSIÓN** de las ayudas si se produce la venta de las viviendas antes de un periodo determinado (10,15 años)
- ▶▶ **DISEÑO DE INDICADORES** para la evaluación del proyecto

## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN SOCIAL: Tipos de Actuaciones propuestas

#### 2. DE CARÁCTER ESPECÍFICO

- ▶ Actuaciones de menor rango aplicables a cada Conjunto en concreto
- ▶ Dependientes de su Modelo de Gestión

## 4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### INTERVENCIÓN SOCIAL: Tipos de Actuaciones propuestas

#### 3. DE CARÁCTER ESPECIAL

##### AFECTARIAN A LOS GRUPOS SOCIALES MÁS VULNERABLES

##### ▶▶ PROGRAMAS CON ADULTOS MAYORES:

- Proponer alternativas de financiación vinculadas al concepto de **hipoteca inversa**, en colaboración con entidades financieras que ya han manifestado su interés en colaborar en estos proyectos
- Prever una renovación generacional en 4-5 años, convenios con herederos, etc

##### ▶▶ PROGRAMAS CON INMIGRANTES:

- Precariedad laboral, pero buena disposición
- Proponer un sistema de **créditos blandos, micro créditos o avales de la Administración**, en colaboración con entidades financieras que ya han manifestado su interés en colaborar en estos proyectos

##### ▶▶ PROGRAMAS CON MINORÍAS ÉTNICAS, PARADOS Y TRABAJADORES PRECARIOS:

- Pago de los costes con jornadas de trabajo (Existen algunos precedentes positivos de este tipo de actuaciones)
- **Inserción laboral a través de Empresas de Inserción**

##### ▶▶ PROGRAMAS DE REALOJO TEMPORAL

- Favorecer los posibles **realojos temporales** derivados de algunas actuaciones (ascensores), por medio de la financiación pública a la SMRUZ y gestión de los mismos, para la compra de viviendas o en viviendas en alquiler asumidas por la SMRUZ como parte del pago al propietario por su vivienda original, u otras formulas ya empleadas en otras ciudades.

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

## 5. MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

### MODELOS DE GESTIÓN

Se han previsto y diseñado los siguientes **MODELOS DE GESTIÓN** a aplicar en cada caso, según las características de cada Conjunto

#### 1. GESTIÓN PÚBLICA-SUBVENCIONADA

- Las Administraciones actuarían como Principales Impulsoras de la Rehabilitación en cooperación con los Propietarios organizados
- Creación de Entes de Gestión Mixtos (Administraciones-Propietarios)  
Ejemplo: Conjuntos con población muy envejecida, ausencia de estructuras organizativas, como GIRÓN, F.FRANCO, G.URUTIA, etc.

#### 2. GESTIÓN PRIVADA SUBVENCIONADA

- Las Administraciones tendrían funciones de Asesoría y vigilancia en los objetivos
- Creación de Entes de Gestión Privados  
Ejemplo: Conjuntos en los que ya existen estructuras organizativas, iniciativas en marcha ,etc., como ALFEREZ ROJAS, SAN JORGE (Fase 1),ALOY SALA, AGUSTIN GERICO, etc.

#### 3. GESTIÓN PRIVADA NO SUBVENCIONADA O CON SUBVENCIÓN LIMITADA

- Control de la Administración a través del desarrollo de la Normativa Urbanística  
Ejemplo: Conjuntos de viviendas unifamiliares, VENECIA y PARCELACIÓN DAMÁN; Viviendas Tipo Medio TORRERO, BALSAS EBRO VIEJO.

## 5. MODELOS DE GESTIÓN

### CONJUNTOS CON GESTIÓN PÚBLICA SUBVENCIONADA

SISTEMA DE GESTIÓN	CATEGORÍA TIPOLOGICA		CONJUNTO	Nº VIVIENDAS
GESTIÓN PÚBLICA SUBVENCIONADA	A	VIVIENDAS ULTRABARATAS	FRANCISCO FRANCO	120
	B.1	VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO REGIONAL	GIRÓN	790
			FRAY JULIAN GARCÉS FASE 1	180
			SAN JORGE FASE 1	248
			GENERAL URRUTIA	288
		ARZOBISPO DOMENECH	256	
		CASETAS	96	
B2	VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO NACIONAL	VIZCONDE ESCORIAZA	124	
		FRANCISCO FRANCO	358	
C	VIVIENDAS BARATAS DE INICIATIVA PRIVADA	FRAY JULIAN GARCÉS FASE 2	468	
		SANTA ROSA	560	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>3.488</b>

# 5. MODELOS DE GESTIÓN

## CONJUNTOS CON GESTIÓN PRIVADA

SISTEMA DE GESTIÓN	CATEGORÍA TIPOLOGICA		CONJUNTO	Nº VIVIENDAS
GESTIÓN PRIVADA SUBVENCIONADA	B.1	VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO REGIONAL	CASTA ALVAREZ TENIENTE POLANCO ORTIZ DE ZÁRATE ALFEREZ ROJAS HOGAR CRISTIANO PTE VIRREY- C/ ROSELLÓN FASE 1	285 162 264 656 190 156
	B2	VIVIENDAS BARATAS SOCIALES DE DISEÑO NACIONAL	PTE VIRREY- C/ ROSELLÓN FASE 2 AGUSTIN GERICO SAN JORGE FASE 2 PTE VIRREY-TEJAR	120 95 210 49
	C	VIVIENDAS BARATAS DE INICIATIVA PRIVADA	ALOY SALA	686
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>2.873</b>

SISTEMA DE GESTIÓN	CATEGORÍA TIPOLOGICA		CONJUNTO	Nº VIVIENDAS
GESTIÓN PRIVADA NO SUBVENCIONADA O CON SUBVENCIÓN LIMITADA	D	VIVIENDAS DE TIPO MEDIO	TORRERO 1ª FASE BALSAS DE EBRO VIEJO	582 1260
	E	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	VENECIA PARCELACION DAMÁN	124 233
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>				<b>2.199</b>



### PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN

#### ENTIDADES DE GESTIÓN

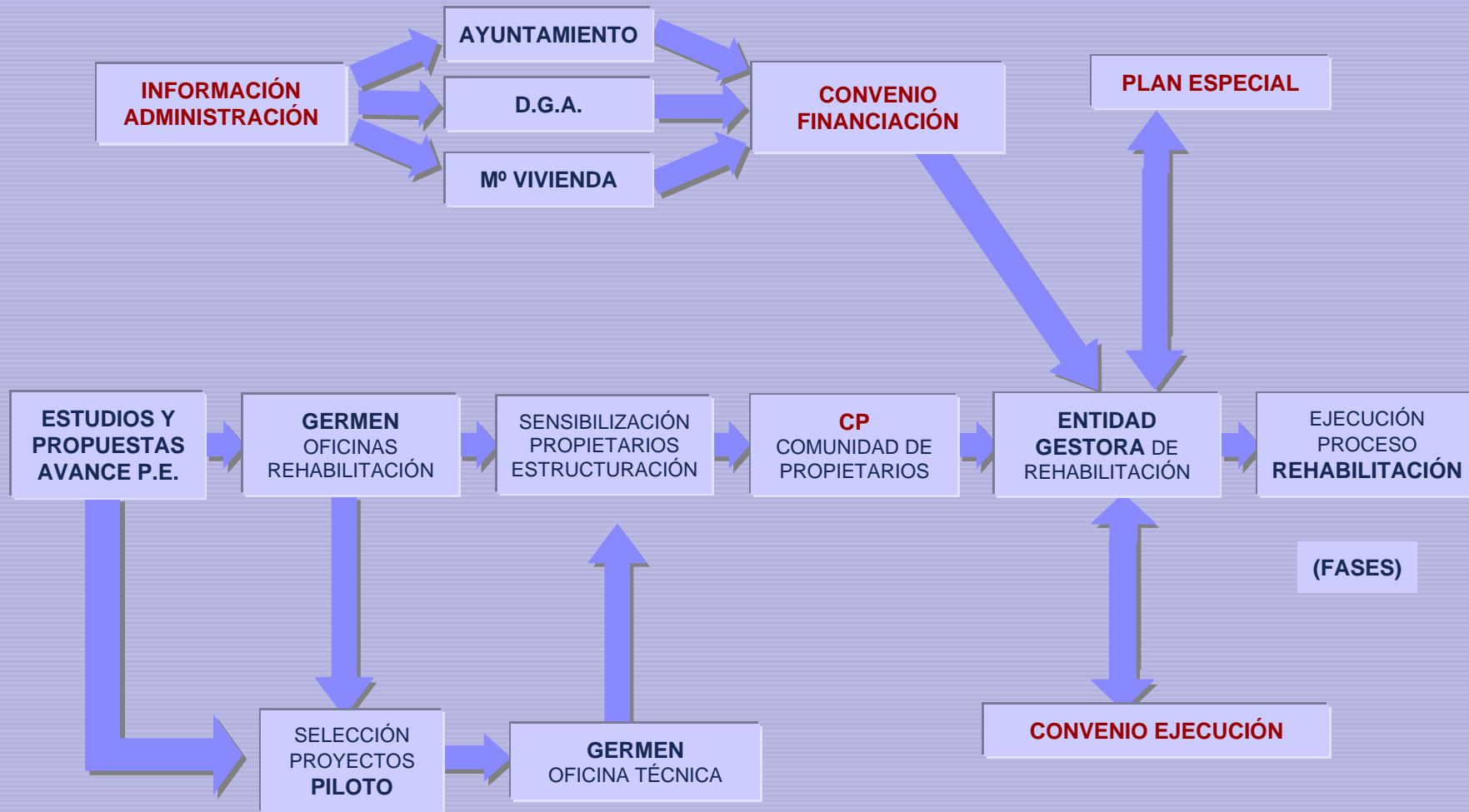
- De constitución Privada o Mixta, según el caso
- Agrupan a los interesados por adhesión voluntaria
- Determinan las condiciones de adhesión
- Toman las Decisiones de estrategia y coyuntura
- Reciben y administran subvenciones y aportaciones privadas
- Contratan Proyectos, Trabajos Técnicos Complementarios y Obras
- Determinan las Fases de la operación....

#### Cuentan con el apoyo especializado de las OFICINAS TÉCNICAS

- Gestión administrativa y documental
- Contratación, contabilidad, gestión financiera y fiscal
- Asesoría Jurídica
- Arquitectura y dirección de Obras
- Trabajo y Asistencia Social

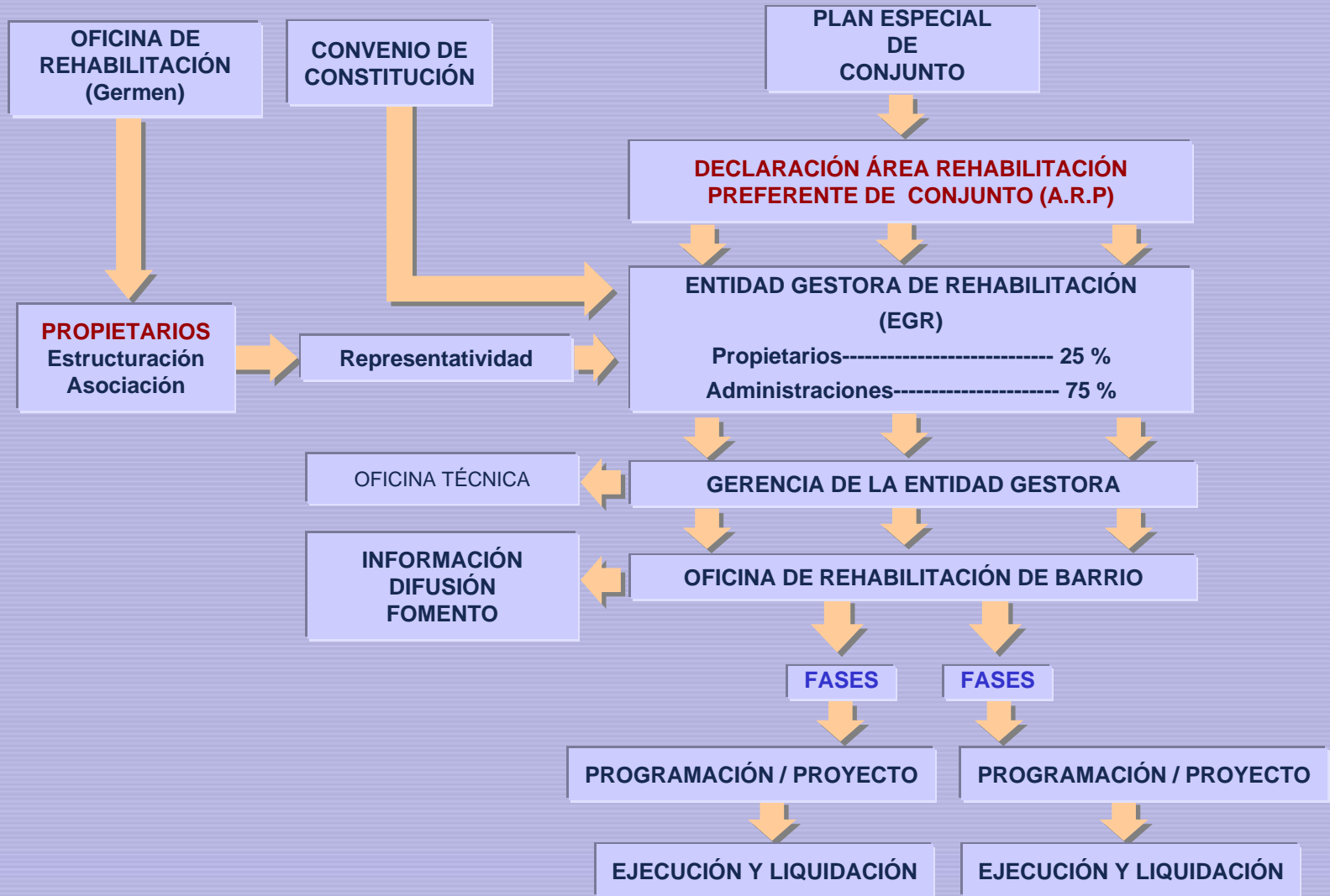
# 5. MODELOS DE GESTIÓN

## ESQUEMA TEMPORAL DE GESTIÓN



# 5. MODELOS DE GESTIÓN

## ESQUEMA GESTIÓN PÚBLICA SUBVENCIONADA



# 5. MODELOS DE GESTIÓN

## ESQUEMA GESTIÓN PRIVADA SUBVENCIONADA



### ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

#### 1. EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO

- Afecciones sobre el Plan General como consecuencia de la tramitación de los Planes Especiales
- Afecciones sobre Infraestructuras y Urbanización

#### 2. EN EL ÁMBITO DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN

- Redacción de Estatutos Tipo para las Estructuras de Gestión
- Elaboración de Convenios con otras Instituciones: DGA y Mº de la Vivienda
- Elaboración de Procedimiento para declarar Zonas de Rehabilitación Integrada
- Determinación de medidas complementarias: Realojos provisionales, Bolsas de vivienda, ...

#### 3. EN EL ÁMBITO DE LA FINANCIACIÓN

- Tipificación de los tramos de Subvenciones (Reorientación de la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación)
- Tratamiento de la insolvencia: Subvenciones y/o Créditos Especiales
- Establecimiento de un Modelo de Tramitación de Subvenciones simplificado y/o asistido
- Aspectos económicos de los Convenios con otras instituciones: DGA y Mº de la Vivienda
- Elaboración de Convenios globales y locales con Banca y Cajas
- Establecimiento de un Modelo Financiero que garantice la viabilidad de la Operación

## ANTECEDENTES

### 1 - CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS

- METODOLOGÍA DEL TRABAJO
- CATEGORIAS EDIFICATORIAS

### 2 - PRINCIPIOS DE LA REHABILITACIÓN

- TIPOS DE INTERVENCIÓN
- CRITERIOS GENERALES DE COHERENCIA
- CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN
- NIVELES DE LA REHABILITACIÓN

### 3 - DIAGNÓSTICO

- EDIFICACIÓN
- URBANISMO Y URBANIZACIÓN
- SOCIAL

### 4 - PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES
- PROYECTOS BÁSICOS DE EDIFICIOS PILOTO
- INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- INTERVENCIÓN SOCIAL

### 5 - MODELOS DE GESTIÓN

- MODELOS DE GESTIÓN
- PRINCIPALES ESTRUCTURAS DE GESTIÓN
- ESQUEMA TEMPORAL
- ESQUEMA DE GESTIÓN PÚBLICA -SUBVENCIONADA
- ESQUEMA DE GESTIÓN PRIVADA
- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
- CONJUNTOS CON SISTEMA DE GESTIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

## CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

- Era necesario disponer de información y de una metodología de análisis de este tipo de edificios que permitan hacer propuestas a los propietarios y a otras administraciones (DGA, M<sup>o</sup> de Fomento).
- La situación social y física de los Conjuntos estudiados es muy diversa y no todos los grupos necesitan en el mismo grado o intensidad el impulso y apoyo económico de las Administraciones, debiéndose concentrar los esfuerzos de gestión en aquellos que hemos denominado de "Gestión Pública Subvencionada" que suponen un 35 % del total analizado.
- Se hace necesario reorientar e implementar económicamente las políticas municipales de rehabilitación urbana en dos líneas:
  - **Concentrar los esfuerzos de gestión y económicos**
  - **Territorializar y priorizar en áreas concretas las actuaciones**

Frente a políticas dispersas, difusas que han cumplido una función inicial pero que es preciso reorientar.

1. **Modificación de la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación**
2. **Realización de experiencias piloto puntuales en varias zonas, como instrumento de difusión y de gestión social con los propietarios**
3. **Actuaciones por áreas urbanas, en coordinación con otros servicios municipales y autonómicos.**

## CONCLUSIONES

- Se puede afirmar que la mayor dificultad se va a encontrar en la gestión social y económica de la rehabilitación ya que los aspectos técnicos y constructivos son relativamente conocidos y ya han sido utilizados en alguna ocasión en otras ciudades. Por ello se estima que la acción municipal debe concentrar sus esfuerzos en apoyar las fases iniciales del proceso( impulso a la creación de estructuras organizativas, oficinas de apoyo a la rehabilitación, gestión de proyectos piloto, declaración de ARIS, etc.)
- Existen instrumentos e información suficientes para poder elaborar un Programa de difusión de los resultados y de apoyo a la gestión de las propuestas de estos Estudios en los diferentes barrios y conjuntos analizados
- Los procesos descritos sobre la gestión de la rehabilitación no están normados, ni existen figuras legales específicas que los recojan, sin embargo entendemos que existen suficientes instrumentos legales ([Ley de Suelo](#), [Ley Urbana de Aragón](#), [LPH](#), etc.) para desarrollar estas políticas de rehabilitación urbana, por lo que se pueden y se deben dar los primeros pasos en esa dirección mediante Convenios con las demás Administraciones con competencia en la materia: DGA y Mº de la Vivienda.



## DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

### DIRECTOR Y COORDINADOR GENERAL



**D. JUAN RUBIO DEL VAL**

ARQUITECTO,

JEFE DEL AREA DE REHABILITACIÓN URBANA Y PROYECTOS DE  
INNOVACIÓN RESIDENCIAL DE LA SMRUZ

### CODIRECTOR METODOLÓGICO Y TÉCNICO



**D. LUIS GERARDO RUIZ PALOMEQUE**

DOCTOR ARQUITECTO

### CODIRECTOR SOCIAL

**D. ALFREDO PÉREZ PALACIOS**

SOCIÓLOGO