

INTEGRACIÓN URBANA: CASOS. CONJUNTOS URBANOS DE ZARAGOZA.

MÉTODO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA Y GESTIÓN PARA LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA

BILBAO 11 de julio de 2012



giatus_(UPM)

re-hab

Zaragoza
VIVIENDA

L. GERARDO RUIZ PALOMEQUE.
DR. ARQUITECTO.
PROFESOR TITULAR DE LA U.P.M.



LA MAGNITUD DEL PROBLEMA

VIVIENDAS	TOTAL DEL ESTADO
Anteriores a la Guerra Civil	3 millones
Construidas entre 1941 y 1960	3 millones
Construidas entre 1961 y 1980 (NBE)	8,6 millones
NECESITAN REHABILITACIÓN	14,6 millones

ADECUÁNDOLAS a los **Requisitos Técnicos y Funcionales del S.XXI**

SE REQUIERE ORDENAR EL PROCESO

EN EL ÁMBITO REGIONAL Y LOCAL

Emprendiendo tres acciones coordinadas e interactivas

- **PLANIFICACIÓN TÉCNICA**
- **GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN**
- **FINANCIACIÓN**





INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE . ZARAGOZA



INTERVENCIÓN EN 21 CONJUNTOS URBANOS DE ZARAGOZA

LA MAGNITUD DE PROBLEMA **21 CONJUNTOS DISPERSOS** **8.560 VIVIENDAS**

ÚNICAMENTE 5 MODELOS BÁSICOS O CATEGORÍAS DE EDIFICIOS



A - VIVIENDAS ULTRABARATAS

Arquitectura de la Postguerra; Década 1940



B - VIVIENDAS BARATAS SOCIALES

Arquitectura de la 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

CLASIFICACIÓN SISTEMÁTICA DE EDIFICACIÓN

PLANIFICACIÓN TÉCNICA. METODO DE ANÁLISIS E INTERVENCIÓN

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS SIMULTÁNEOS DE LOS 21 CONJUNTOS URBANOS

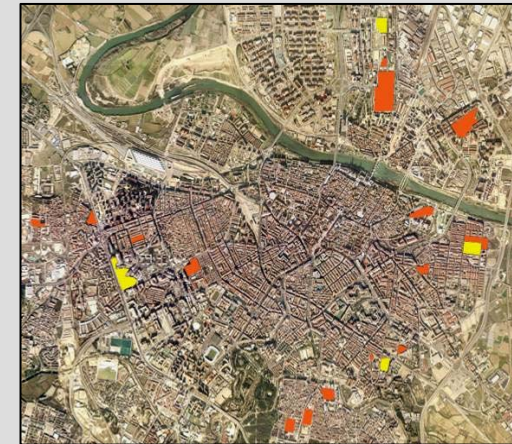
MÉTODO GENERAL BASADO EN EL TRATAMIENTO SISTEMÁTICO E INFORMATIZADO DE:

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



CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

- » 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



CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

CARACTERIZACIÓN DE LA REHABILITACIÓN

- » 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**



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 EXTRANJERA

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

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

ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS Y SOCIALES

Capas menos favorecidas económicamente:

- Reducido porcentaje de población activa
- Trabajadores no o poco cualificados
- Alta tasa de paro y precariedad en el empleo

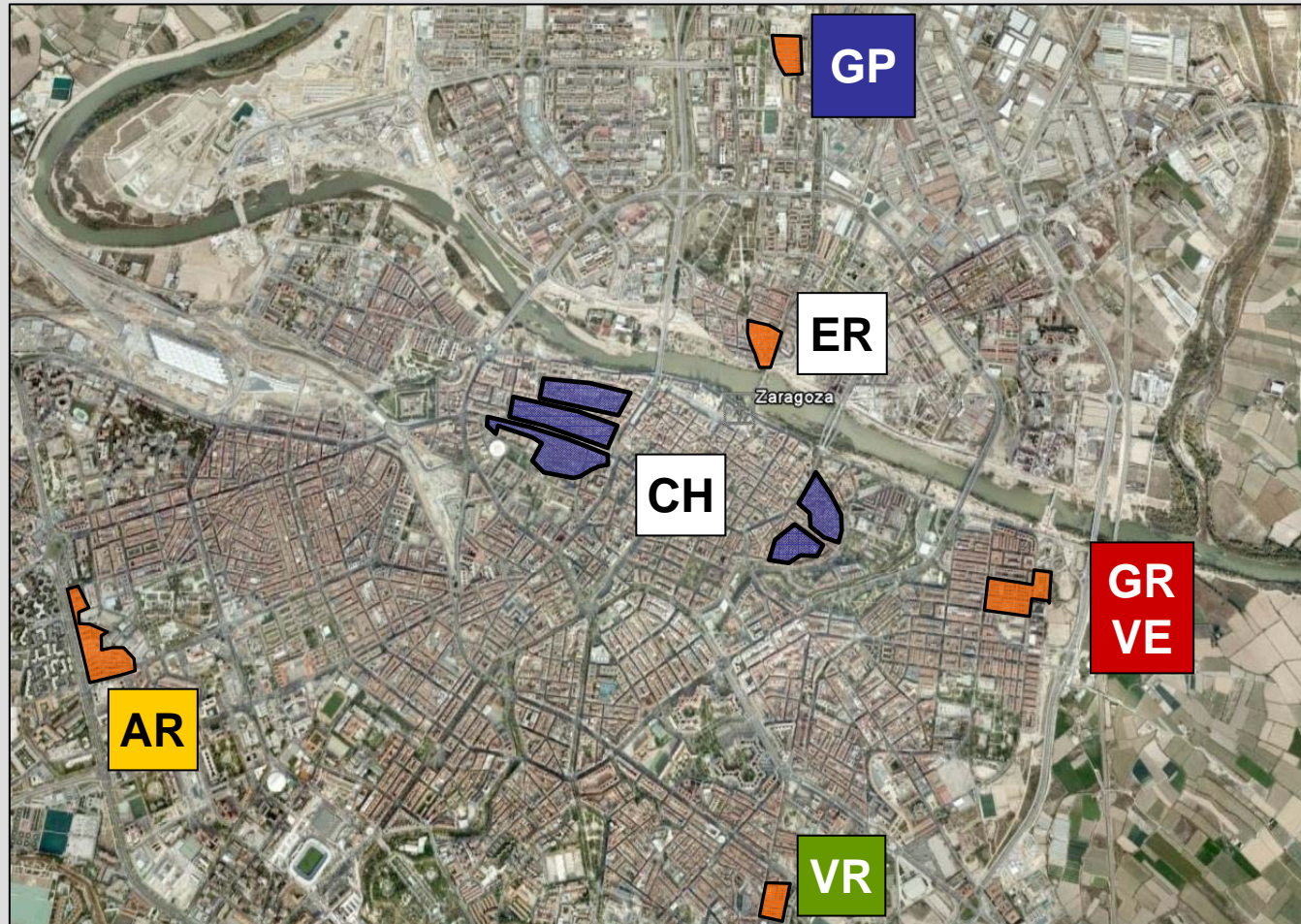
POBLACIÓN POCO PARTICIPATIVA Y ESTRUCTURADA

- 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





ÁREAS DE REHABILITACIÓN DELIMITADAS



GP

GR
VE

VR

AR



SELECCIÓN DE 4 CONJUNTOS PILOTO



PROCESO PREVIO DE PARTICIPACIÓN-GESTIÓN

OFICINAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIO

- EN LOS CUATRO CONJUNTOS PILOTO
- PRÓXIMAS A LOS VECINOS
- PRÓXIMAS A LAS ORGANIZACIONES LOCALES



FASE I.
FORMACIÓN DEL
PERSONAL DE LAS
ORB

FASE II.
ELABORACIÓN Y
DISTRIBUCIÓN DE
MATERIALES DE
DIFUSIÓN



FASE III.
INFORMACIÓN A
PERSONAS, FAMILIAS,
JUNTAS DE
COMUNIDADES, DE
BLOQUES Y DE
CONJUNTOS



FASE IV.
ADJUDICACIÓN DE
AYUDAS ESPECIALES
SELECCIÓN DE LOS
EDIFICIOS PILOTO:

FASE V.
REDACCIÓN DE
PROYECTOS
DE LOS EDIFICIOS
PILOTO





ESTRUCTURA DE GESTION . OFICINA TÉCNICA DE REHABILITACIÓN

En 2008 el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón ponen en marcha la Oficina Técnica de Rehabilitación Urbana de Zaragoza cuya gestión es encomendada a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, con dilatada experiencia en el fomento y la gestión de rehabilitación de edificios y viviendas.



SAN BLAS Nº 37

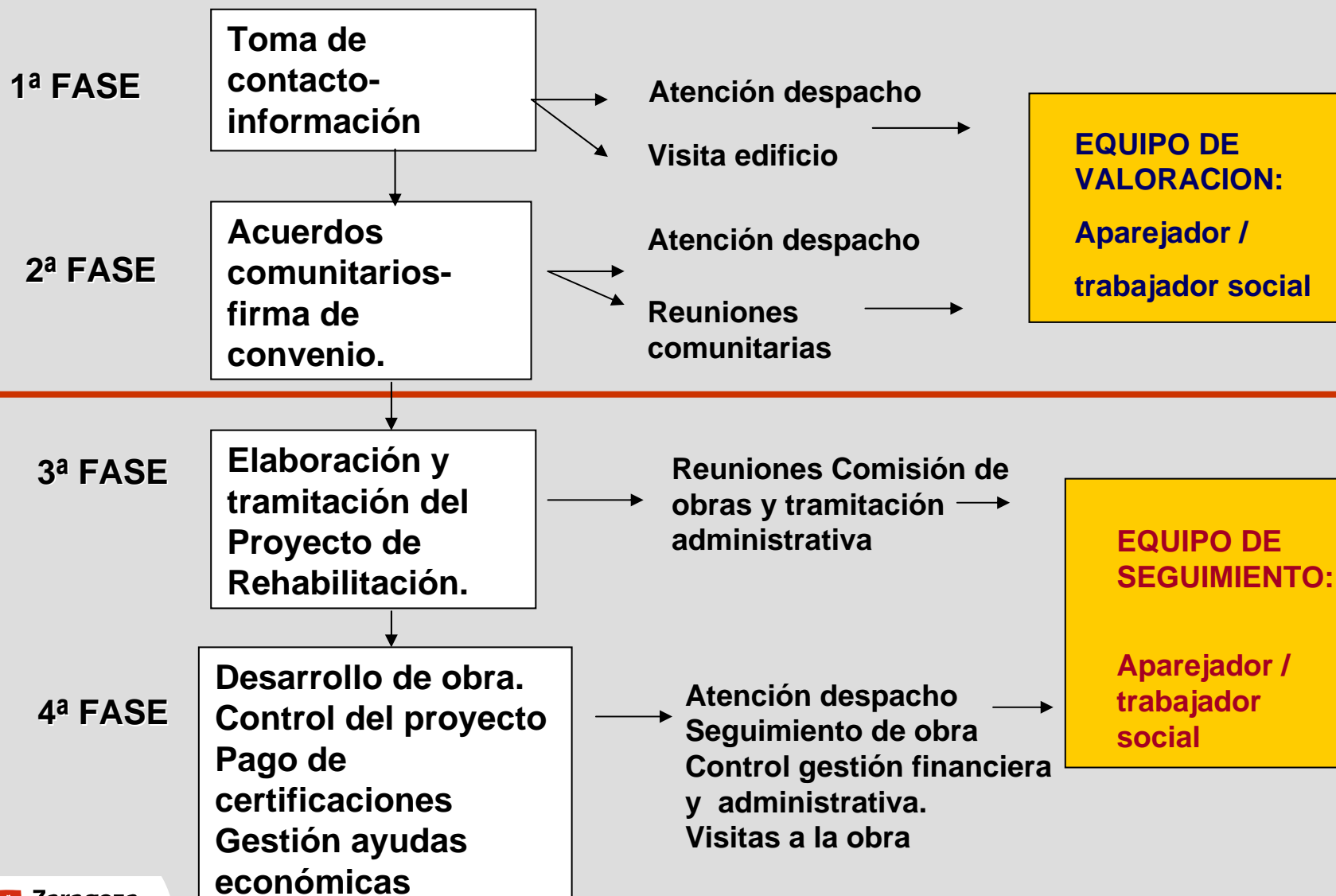


Objetivo: impulsar la rehabilitación urbana como medio para la mejora de la calidad de vida de los residentes en viviendas y edificios ubicados en las Áreas de Rehabilitación Integral





ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO EN LA OTRU



ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO EN LA OTRU



VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

GP
GR
VE
VR
AR



DECLARACIÓN DE LOS CONJUNTOS PILOTO COMO ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA DE ZARAGOZA
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS
J.A. GIRÓN
VIZCONDE ESCORIAZA
BARRIO DE LAS PUENTES
ALFÉREZ ROJAS
BARRIO DE DELICIAS
PUENTE VIRREY-ROSELLÓN
BARRIO DE SAN JOSÉ
FRANCISCO FRANCO
BARRIO DEL PICARRAL
Y CASCO ANTIGUO DE
EL RABAL
BARRIO DEL ARRABAL

MEMORIA PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL ZARAGOZA

Plan Estatal de Vivienda 2008 - 2011

Plan Aragonés de Vivienda 2008 - 2009

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS URBANOS Y EL RABAL EN ZARAGOZA

- Grupo Girón - Vizconde de Escoriaza
- Grupo Alférez Rojas
- Grupo Puente Virrey - Rosellón
- Grupo Picarral
- Ámbito El Rabal

Nº viviendas total del área: 672
Inversión total del área: 27.216.000 €

Zaragoza GOBIERNO DE ARAGON

www.vivienda.es

SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA DE ZARAGOZA S.L.

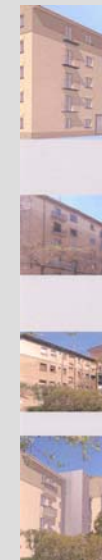
Para vivir de nuevo

Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación de Edificios y Viviendas

Ayudas técnicas y económicas a fondo perdido destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas de más de 40 años de antigüedad en el ámbito de Zaragoza

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

CONVOCATORIA DE AYUDAS MUNICIPALES EXTRAORDINARIAS



SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

GRUPO ALFÉREZ ROJAS

ASAMBLEA GENERAL INFORMATIVA SOBRE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS ECONÓMICAS ESPECIALES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

El próximo martes, 13 de Junio, a las 18:30 h. en el Salón de Actos del Colegio P. Enrique de Ossó Entrada por Galán Bergua

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN





COSTES REALES DE LA REHABILITACION. SUBVENCIONES

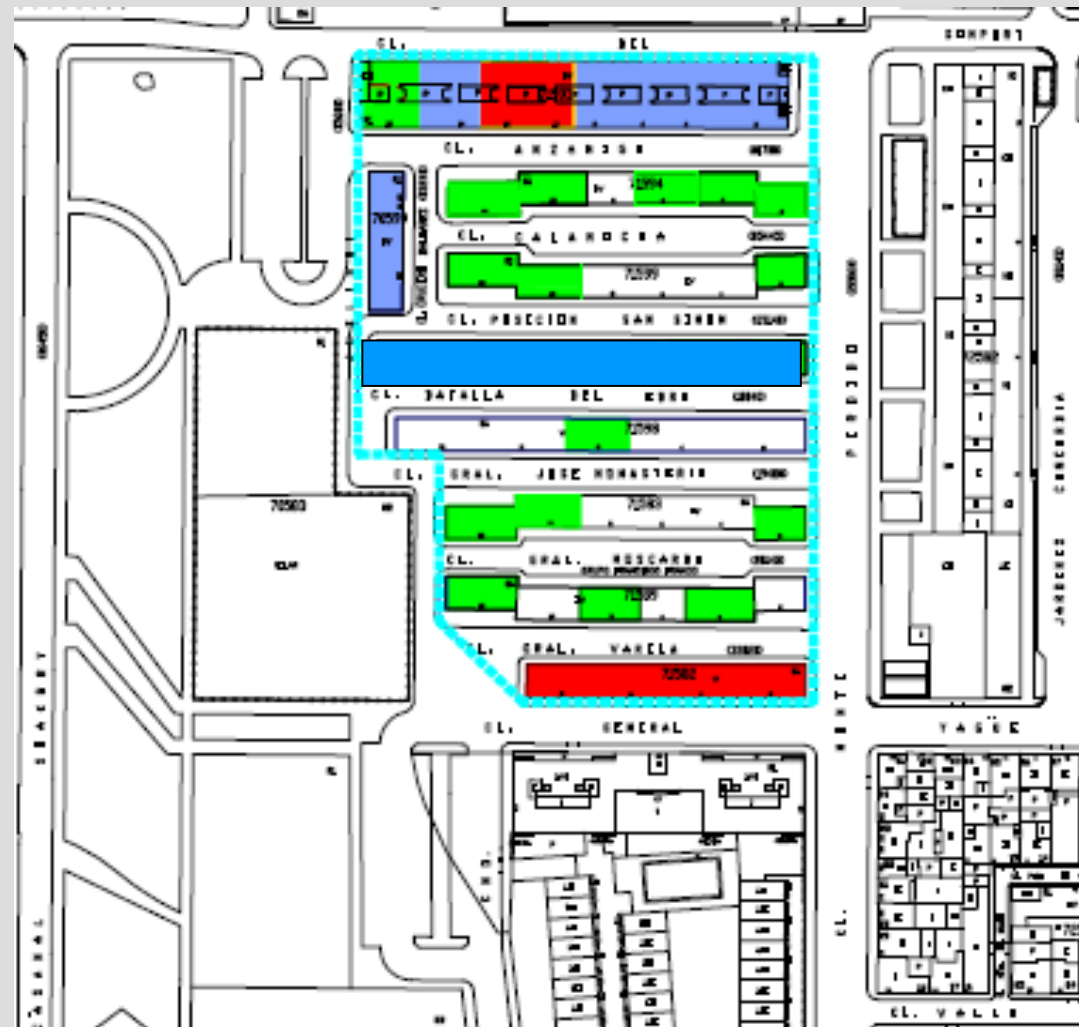
**GP
GR
VE
VR
AR**

COSTES REALES DE PROYECTO PILOTO: c/ Amistad 1, 3, 5 y Girón 8									
NIVEL DE ACTUACIÓN	COSTE MEDIO POR VIVIENDA	APORTACIÓN PROPIETARIO		SUBVENCIONES RECIBIDAS					
				AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA		Mº VIVIENDA + DGA		UNION EUROPEA	
		%	EUROS	%	EUROS	%	EUROS	%	€
RECOMENDADO	44.200 €	23,75	10.500	47,50	21.000	27,40	12.100	1,35	600



CONJUNTO DE PICARRAL
Barrio de Picarral

ESTADO DE GESTIÓN



REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIO Y VIVIENDAS FECHA: 11/05/2010

PRE-EXISTENTES	SOLICITUDES PENDIENTES DE VENTA	CAMPESIÓN PROVISIONAL	CONVINO O ACTUACIONES	OPERACION ESPERA	PROYECTO HECHO 72 ACTUACIONES
	VENTAS REALIZADAS		PROYECTO LEGISLA MUNICIPAL 97 ACTUACIONES		OBRAS EJECUTON O ACTUACIONES
			EN SOLUCION DE OBRAS O ACTUACIONES		Nº HABITAJERAS

ARI EL PICARRAL

CONJUNTO DE PICARRAL. FASE I

**ESTADO
ANTERIOR**



FASE FINAL

**GP
I**



CONJUNTO DE PICARRAL. FASE II

GP
II





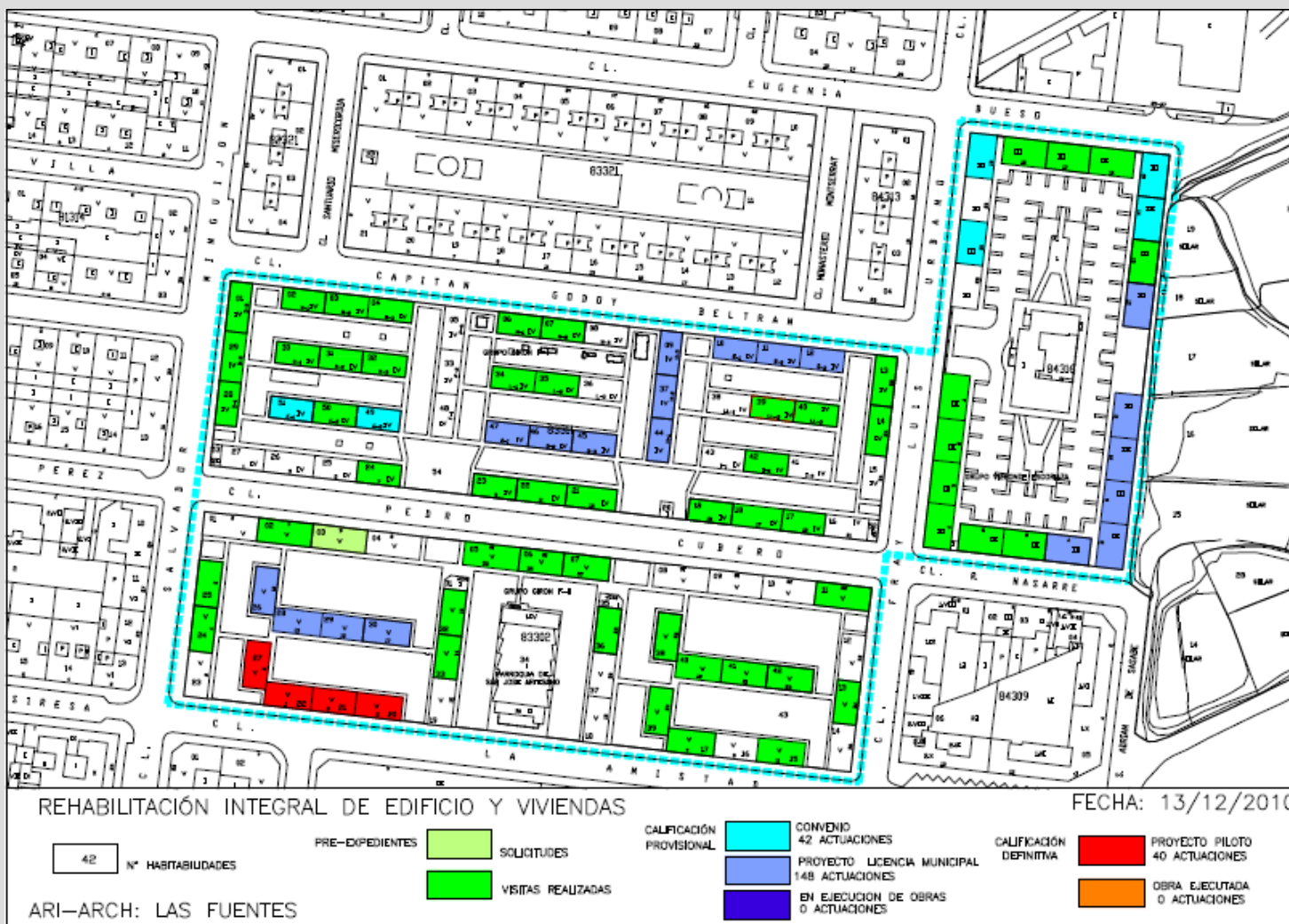
CONJUNTO DE PICARRAL. FASE II



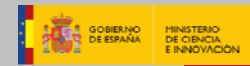
GP
II



CONJUNTO GRUPO ANDREA CASAMAYOR (antes Grupo GIRON) LAS FUENTES



GR II



CONJUNTO DE M^a ANDREA CASAMAYOR Y DE LA COMA

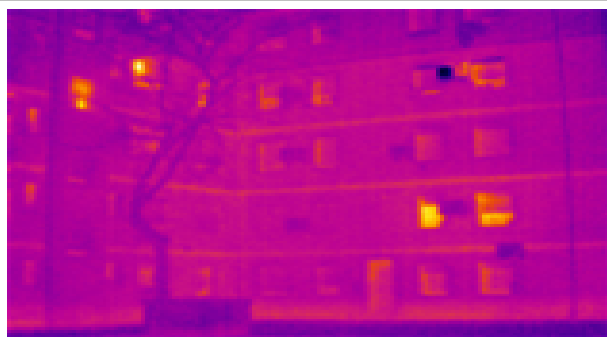


**GR
II**

**Premio
AVS
2010**

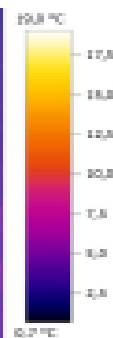


TERMOGRAFÍA DE EDIFICIO SIN REHABILITAR



Parámetros de la imagen:
 Grado de emisividad: 0,95
 Temp. ref. [°C]: 20,0

TERMOGRAFÍA DE EDIFICIO REHABILITADO



Parámetros de la imagen:
 Grado de emisividad: 0,95
 Temp. ref. [°C]: 20,0

REDUCCIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA POR:

AISLAMIENTO DEL EDIFICIO.....	59 %
INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN DE ALTO RENDIMIENTO.....	36 %
PROTECCIÓN SOLAR POR FACHADA VENTILADA.....	10 %
CONTRIBUCIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA A.C.S.	62 %

AHORRO TOTAL DEL CONSUMO DE ENERGIA EN INVIERNO..... 74 %
AHORRO TOTAL DEL CONSUMO DE ENRGÍA EN VERANO 63 %

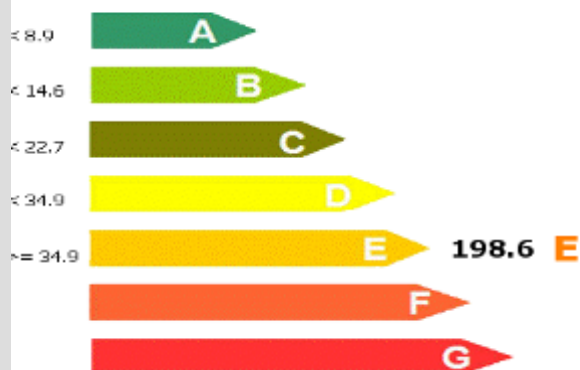
GR II



CERTIFICACION ENERGETICA DE EDIFICIO SIN REHABILITAR

Calificación Energética de Edificios

Indicador kgCO₂/m²



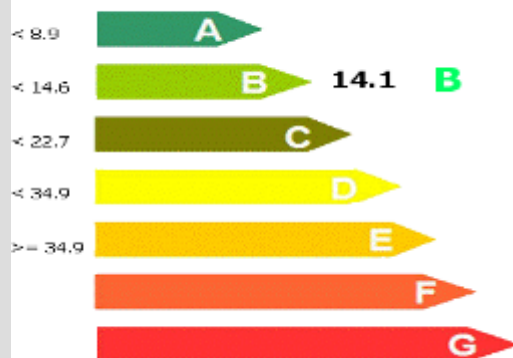
Edificio Objeto

Demanda de Calefacción (kWh/m ²)	170.3	E
Demanda de Refrigeración (kWh/m ²)	0.0	A
Emisiones de Calefacción (kg CO ₂ /m ²)	104.2	E
Emisiones de Refrigeración (kg CO ₂ /m ²)	0.0	A
Emisiones de ACS (kg CO ₂ /m ²)	14.4	E

CERTIFICACION ENERGETICA DE EDIFICIO REHABILITADO

Calificación Energética de Edificios

Indicador kgCO₂/m²



Edificio Objeto

Demanda de Calefacción (kWh/m ²)	68.4	D
Demanda de Refrigeración (kWh/m ²)	2.6	B
Emisiones de Calefacción (kg CO ₂ /m ²)	10.9	C
Emisiones de Refrigeración (kg CO ₂ /m ²)	2.2	E
Emisiones de ACS (kg CO ₂ /m ²)	1.0	A

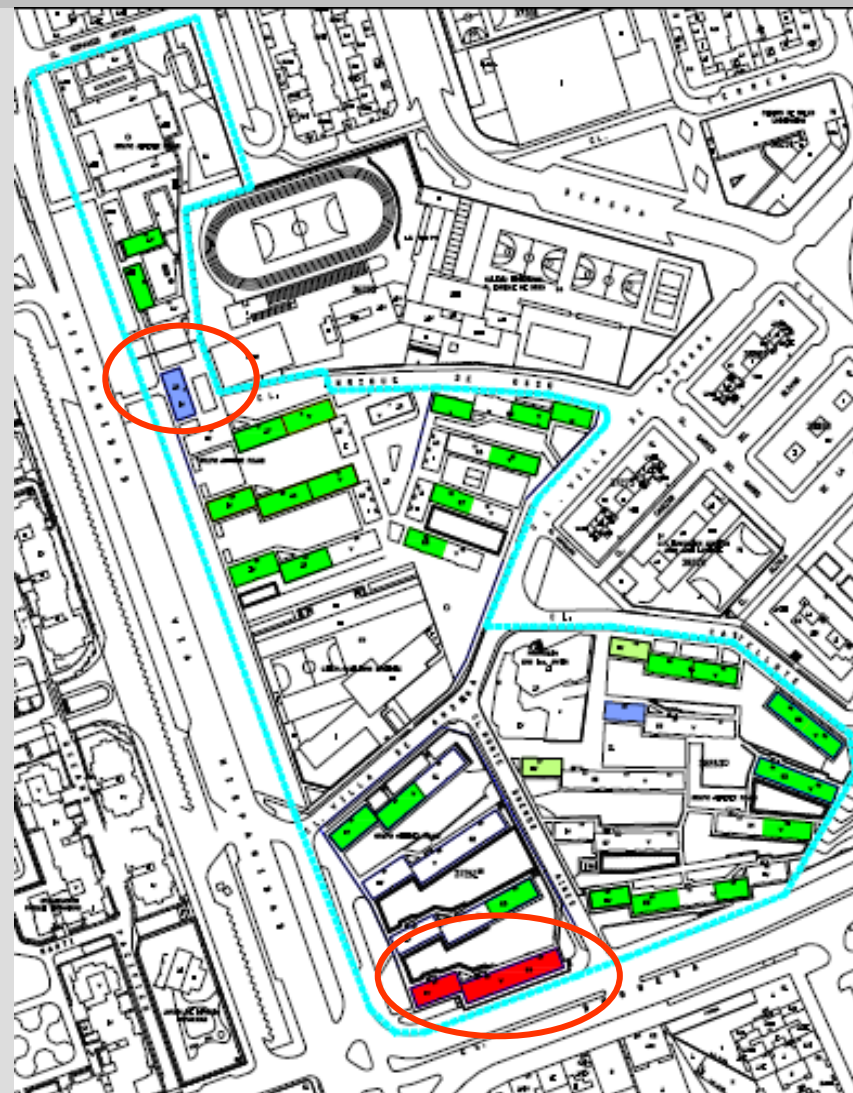
DISMINUCION DE EMISIONES DE CO₂ : de 198,60 a 14,10 Kg. CO₂/m² (-92%)
 MEJORA DE LA CALIFICACIÓN ENERGETICA: de categoría E a categoría B



AR

**CONJUNTO DE ALFÉREZ
ROJAS**
Barrio de Delicias

ESTADO DE GESTION



REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIO Y VIVIENDAS FECHA: 11/05/2010

<p>PRO-DEPENDIENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> SOLICITUDES PENDIENTES DE VISTA VISTOS REALIZADOS 	<p>CALIFICACIÓN PROVISIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> CONVIVIO O ACTUACIONES PROYECTO LEYENDA MUNICIPAL EN EJECUCIÓN DE OBRAS O ACTUACIONES 	<p>CALIFICACIÓN DEFINITIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> PROYECTO PILOTO EN ACTUACIONES OBRAS EJECUTIVAS O ACTUACIONES
--	--	---



CONJUNTO DEALFÉREZ ROJAS



AR

Premio
ENDESA
2010



CONJUNTO DE ALFEREZ ROJAS (Enrique de Osso)



AR

MÉTODO DE PLANIFICACIÓN TÉCNICA Y GESTIÓN PARA LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA



L. GERARDO RUIZ PALOMEQUE

Seminario 29 a 31 de octubre de 2012

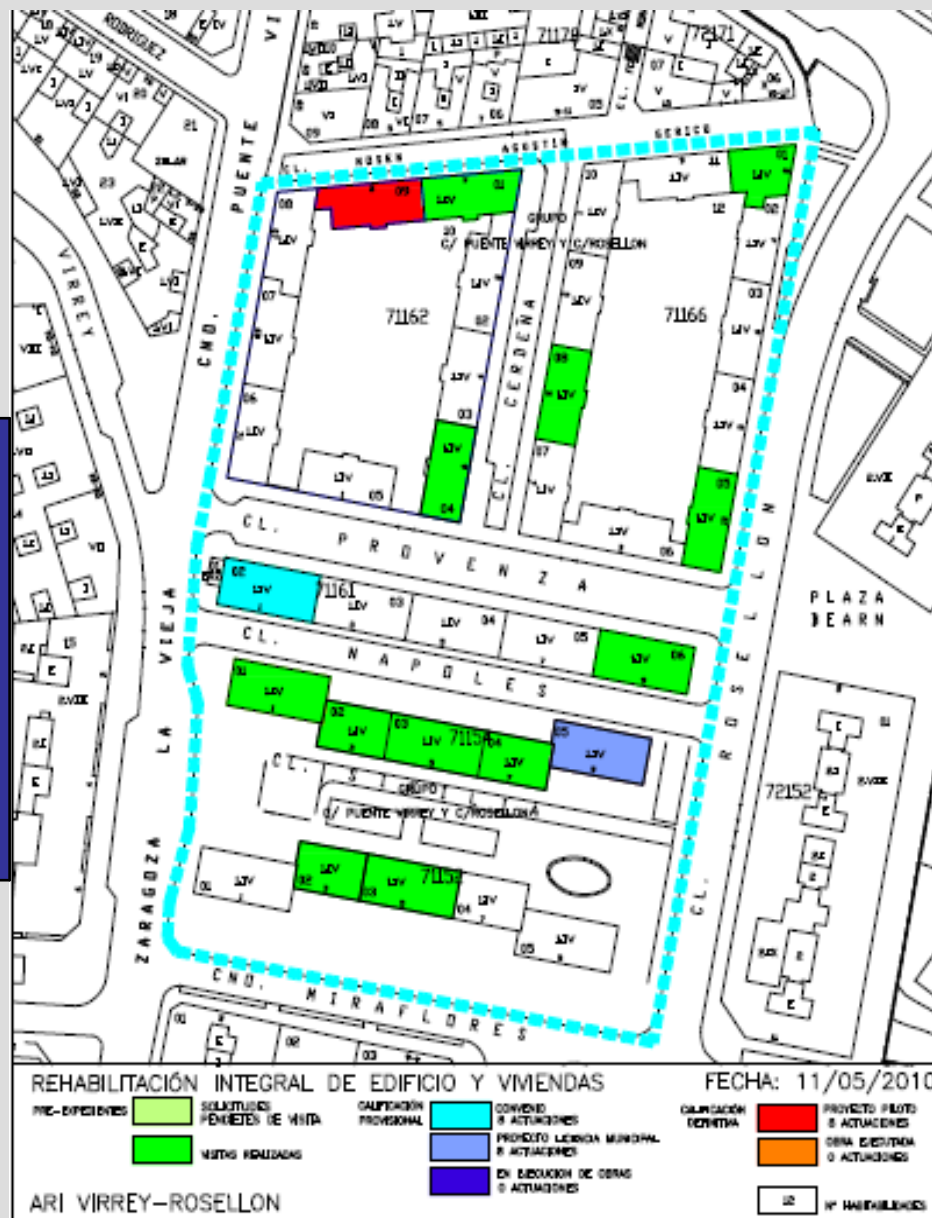


AR



CONJUNTO VIRREY-ROSELLON
Fase I
Barrio de San Jose

ESTADO DE GESTION



VR I





CONJUNTO DE VIRREY-ROSELLON. FASE I



VR
I



L. GERARDO RUIZ PALOMEQUE.
DR. ARQUITECTO. PROFESOR TITULAR DE LA U.P.M.



Plan Nacional de I+D+i 2012
Seminario 29 a 31 de octubre de 2012

**GRACIAS
POR SU
ATENCIÓN**

giatus_(UPM)

re-hab

