TALLER 2 Municipios por la rehabilitación urbana

Juan Rubio del Val
Jefe del Área Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda

R+S=F

Congreso internacional
Rehabilitación y Sostenibilidad.
El Futuro es posible

Barcelona, 4-6 octubre de 2010

GBCe green building council españa

C10 CONAMA10 CONGRESO NACIONAL DEL MEDIO AMBIENTE

FUNDACIÓN CONAMA

GRUPO DE TRABAJO SOBRE REHABILITACIÓN (GTR)

INFORME GTR 2012
UNA VISIÓN-PAÍS PARA EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN EN ESPAÑA
PLAN DE ACCIÓN PARA UN NUEVO SECTOR DE LA VIVIENDA

INFORME GTR 2014 ESTRATEGIA PARA LA REHABILITACIÓN
Claves para transformar el sector de la edificación en España

COMUNIDADES AUTÓNOMAS
LUCES Y SOMBRAS DE UN SECTOR QUE NO DESPEGA

Coautores:

Albert Cuchí
Ignacio de la Puerta

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

Coordinado por:

GBCe green building council españa FUNDACIÓN CONAMA

….cuales son las razones por las que todavía la práctica de la rehabilitación sobre el patrimonio edificado existente, ha sido (sigue siendo) una actividad minoritaria frente a la construcción de nuevos edificios o que los proyectos mas o menos integrados de actuaciones regeneradoras sobre áreas urbanas sigan siendo experiencias notables pero escasas y casi experimentales, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los países europeos de nuestro entorno.

Empecemos por las conclusiones :

SB10mad
sustainable building conference

No construya más edificios, ! recíclelos ¡

- El sector de la construcción asume que no vivirá otro "boom"
- Confía su futuro a la rehabilitación de viejos inmuebles
- El gobierno impulsa la reconversión para crear empleo

(ELPAIS 30 marzo 2010)

"No podemos hacer recaer en las políticas de rehabilitación toda la responsabilidad de sacar al sector de la edificación residencial de la situación en la que se encuentra ni de ser, exclusivamente, una fuente de empleo. Las estrategias de rehabilitación son necesarias por otros muchos motivos y no deben justificarse solo por razones coyuntarales"

Datos 31-12-2015

6 millones tienen más de 50 años.

2.000.000 de viviendas en mal estado de conservación

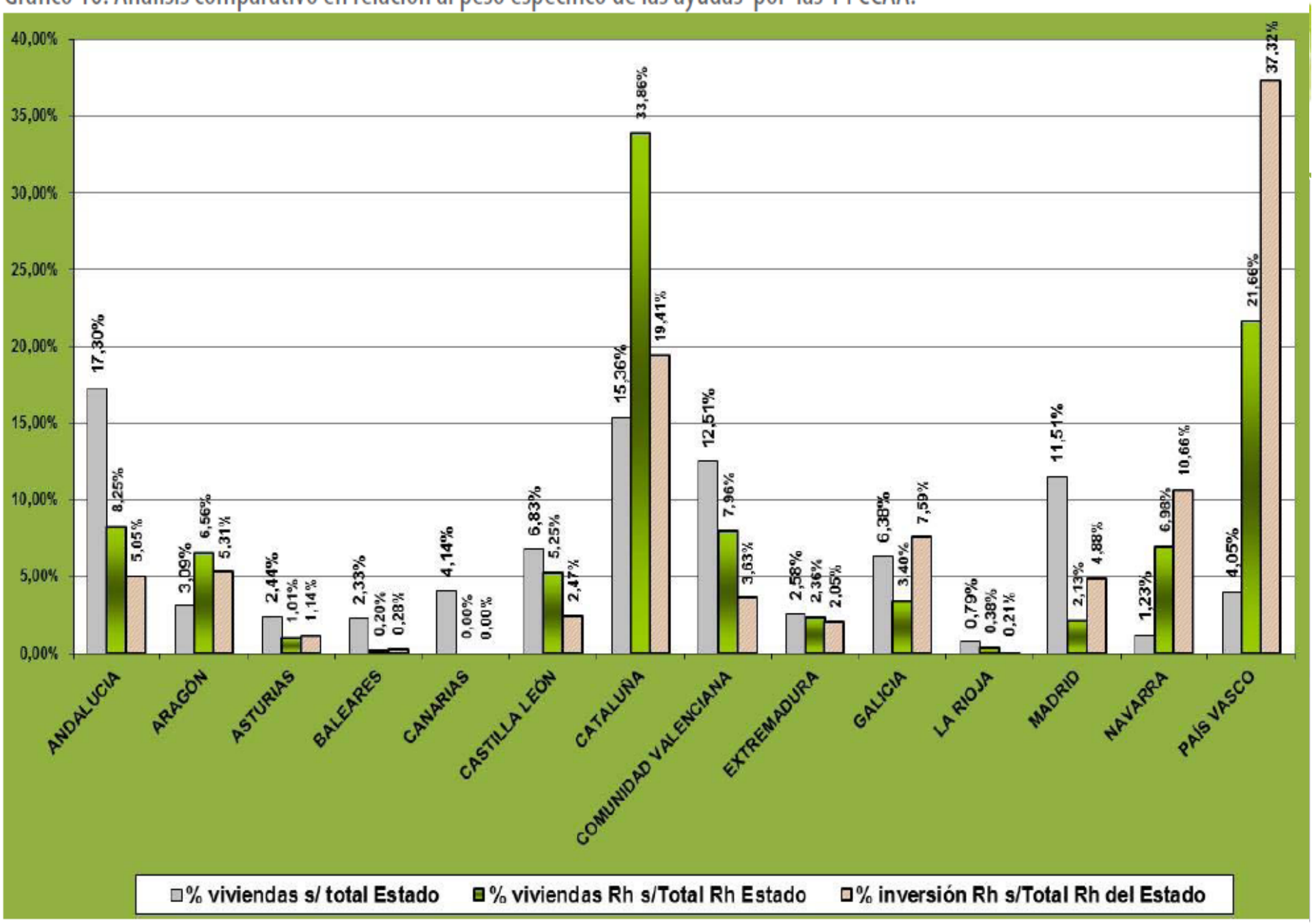
El 60% de las viviendas españolas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética.

4 millones (B+4 o mas) todavía no tienen ascensor,

Fuente:
Mº de Fomento

CC.AA.	Nº ACUERDOS	Nº VIVS. FOMENTO P.P.	Nº VIVS. A REHABILITAR	Nº VIVS. A RENOVAR	TOTAL VIVIENDAS
ANDALUCÍA	30	0	8.475	144	8.619
ARAGÓN	14	0	730	84	814
ASTURIAS	3	0	109	30	139
BALEARES	4	14	85	2	101
CANARIAS	22	0	1.983	511	2.494
CANTABRIA	1	20	0	0	20
CASTILLA - LEÓN	24	27	2.432	87	2.546
CASTILLA LA MANCHA	2	0	188	4	192
CATALUÑA	6	105	2.317	270	2.692
EXTREMADURA	25	103	5	144	252
GALICIA	81	0	2.461	8	2.469
MADRID	11	0	2.824	108	2.932
MURCIA	11	0	2.368	136	2.504
LA RIOJA	2	19	44	0	63
VALENCIA	19	0	3.511	545	4.056
MELILLA	1	0	75	0	75
TOTAL	**256**	**288**	**27.607**	**2.073**	**29.968**

Gráfico 10: Análisis comparativo en relación al peso específico de las ayudas por las 14 CCAA.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del cuestionario entregado por las CCAA

AYUDAS IDAE (1 diciembre 2015)

Programa PAREER + crece — Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios — IDAE

Tipo de Actuación	Presupuesto (€)	Número de Solicitudes (1)	Coste Elegible (€)	Ayuda Directa (€)	Financiación (€)	Reservado (€)	Remanente (€)
4 - Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas		**11**	1.741.275	432.292	389.085	821.376	
3 - Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas		**49**	11.557.048	1.075.671	4.042.814	5.118.485	
2 - Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación		**204**	26.185.410	4.254.535	9.714.327	13.968.862	
1 - Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica		**917**	**161.596.712**	**51.987.197**	**39.851.652**	**91.838.850**	
	200.000.000 (2)	**1181**	**201.080.446**	**57.749.696**	**53.997.878**	**111.747.574**	**88.252.426**

De las 917, en Aragón, 7 solicitudes favorables (0,6%)

- **Zaragoza 5 (1 envolvente y 4 cambio de instalaciones)**
- **Huesca 1 (cambio de instalaciones)**
- **Escucha (Teruel) 1 (envolvente)**

AYUDAS IDAE (3 mayo 2016)

Programa PAREER + crece — Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios — IDAE

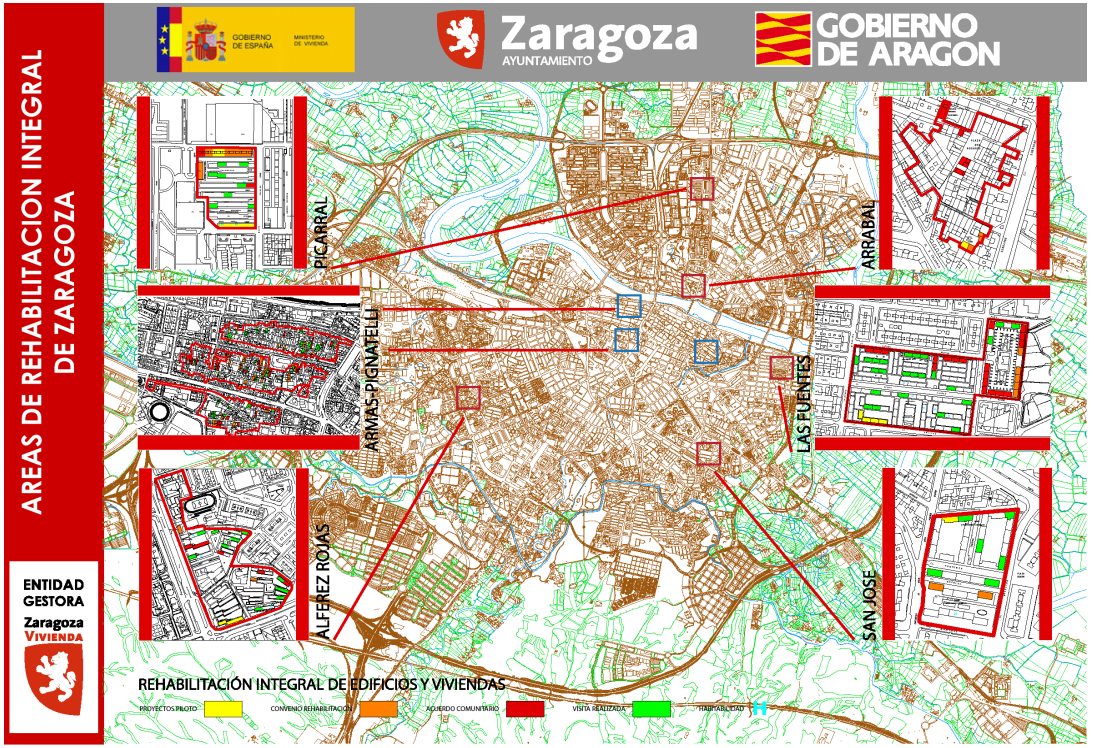
"Termina el proceso de registro de nuevas solicitudes al "Programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes"

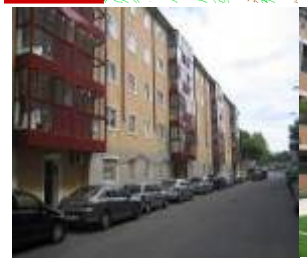
Tipo de actuación	Presupuesto €	Nº de solicitudes (1)	Coste elegible	Ayuda directa €	Financiación €	Reservado €	Remanente €
Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica		1571	327.597.438	112.853.430	86.586.269	199.439.698	
Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación		417	71.340.624	14.031.232	19.792.088	33.823.319	
Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas		116	17.922.798	3.055.224	4.581.966	7.637.190	
Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas		49	5.251.937	1.763.235	451.153	2.214.388	
	200.000.000 (2)	2.153	422.112.797	131.703.121	111.411.475	243.114.596	-43.114.596 (3)

❑ RESULTADOS GLOBALES ZONAS ARI Y ARCH (AÑOS 2008 a 2011)

- 3.666 Concesiones
- 27,3 M € en ayudas
- 73,8 M € en obras – 1.500 empleos
- 17.348 beneficiarios de las ayudas

- 2.200 viviendas incluidas en ARIS (barrios años 1950-70)
- Convenios con 45 CCPP -604 vivs-
- Presupuestos totales por importe de 26M €
- ayudas publicas de 17,5 M €.
- Terminados el 65 %
- proyectos piloto terminados en todos los barrios
- Premios de ámbito nacional e internacional





PICARRAL

LAS FUENTES
Premio AVS 2010

DELICIAS
Premio ENDESA 2010

SAN JOSE

PREMIO ONU-HABITAT AL PROGRAMA MUNICIPAL DE REHABILITACION

Zaragoza Vivienda

- **POLITICAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION URBANA**

Presente

2012-2016

AYUDAS MUNICIPALES REHABILITACION EDIFICIOS ECOEFICIENTES (reducción del 50% en demanda energética y ascender en dos niveles en la certificación energética)

AÑO	Presupuestos Actuaciones €	Ayudas Concedidas €	Subvenciones Aytº Zaragoza	% Ayuda	Nº VIVS.
2012	875.000	524.244,40	700.000	80%	16
2013	1.000.000	788.852,11	700.000	70 %	43
2014 2015	2.036.783	1.313.094,61	1.400.000	64,46 %	185
	3.911.783	2.626.191,12	2.800.000	67,13 %	244

	Presup. Actuaciones €	Mº Fomento €	Gob. Aragón	Aytº Zaragoza €	Propiet	Nº Vivs
2015 2016	2.000.000	705.200	150.000	211.750	933.050	163
	100 %	35,16%	7,50 %	10,59 %	46,65%	

AYUDAS REHABILITACION ZONAS ARRU DEL PLAN ESTATAL 2013-2016

(convocatoria finalizada)

Zaragoza VIVIENDA

3-

RESUMEN DEL TOTAL DE ACTUACIONES EN OBRAS (2015-2016)

ZONA	PRESUPUESTO	Nº VIV	SUBVENCIONES ARRU (DGA + AYUNTAMIENTO)	SUBVENCIONES ECOEFICIENTES (SOLO AYUNTAMIENTO)
PICARRAL	827.956,91 €	76	311.044,71 €	264.148,69 €
CASCO HISTORICO	711.326,21 €	107	320.206,18 €	
LAS FUENTES	923.707,18 €	56	7.914,64 €	635.689,03 €
SAN JOSÉ	227.045,83 €	8	115.339,28 €	66.546,80 €
TOTAL	2.690.036,13 €	247	754.504,81 €	966.384,52 €

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zaragoza
VIVIENDA

AREA DE DERECHOS SOCIALES

PRINCIPALES LINEAS DE ACTUACION 2015-2019

✓SOLUCIONES URGENTES EN MATERIA DE ALOJAMIENTO

- Oficina Municipal de Vivienda (mediación hipotecaria y alquiler, y asesoria energética)

✓PROGRAMA DE AFLORAMIENTO DE VIVIENDA VACIA PARA EL ALQUILER ASEQUIBLE (Zaragoza Alquila)

✓PROGRAMA DE PROMOCION PUBLICA DE PARA ALQUILER

(Viviendas, equipamientos dotacionales, cooperativas de uso, etc.)

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANA

- Relectura de la normativa municipal (PGOUZ, ITE, IBI, etc.) e implementación gradual de los contenidos de la Ley 3R
- Programas de incentivo con **ayudas directas en situaciones de vulnerabilidad social y física** (accesibilidad, ahorro térmico)
- Programas de **rehabilitación en el marco de planes o actuaciones integradas en barrios** (PICH, PIBO, ARRUs, otros).
- Programa de ayudas en forma de **avales compartidos** a CC:PP.

✓COLABORACION CON OTRAS INICIATIVAS MUNICIPALES DE REGENERACION URBANA INTEGRADA: planes integrales, espacios y edificios sin uso, ejes urbanos, mercados, estrategia DUSI, etc., que refuerzan nuestra visión de la dimensión urbana del alojamiento.

DESARROLLO DE LA LEY 8/2013 (LEY 3R): aprovechar sus resortes en apoyo de la rehabilitación y regeneración urbanas, previa delimitación de ámbitos de vulnerabilidad urbana (SIVU)

Zaragoza Vivienda

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANAS

1

- **ATENCION A LA EMERGENCIA SOCIAL**

- Programas de incentivo con **ayudas directas en situaciones graves de vulnerabilidad social y física** (conservación, accesibilidad, ahorro térmico), tanto en el interior de las viviendas como en los edificios

"Las actuaciones mínimas necesarias, tanto privativas como sobre elementos comunes, recogidas en el Informe Técnico correspondiente realizado por los Servicios Técnicos de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, para las solicitudes realizadas, sobre edificios construidos ***antes de 1981*** *en todo el termino municipal por Unidades de Convivencia cuyos ingresos totales sean* ***inferiores a 2,5 veces el IPREM****, para resolver* ***situaciones graves de conservación, pobreza energética, accesibilidad****,…….*

Presupuesto 2016
150.000 €

150 familias (1.000 € de ayuda media)
180.000 € de obras y 6 empleos / año

Zaragoza Vivienda

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANAS

2

▪ ACCESIBILIDAD Y AHORRO ENERGETICO EN AMBITOS

- Programas de **rehabilitación en ámbitos predelimitados: actuaciones integradas en barrios** (PICH, PIBO, ARRUs) o **en otros ámbitos** por sus condiciones de vulnerabilidad urbanística y social.

"La rehabilitación de edificios residenciales situados en todo el término municipal, en zonas delimitadas,…… que tengan una ***antigüedad superior a cuarenta y cinco años*** *desde la finalización de su construcción y en los que las actuaciones a llevar a cabo supongan la* ***supresión de todas las barreras arquitectónicas en zonas comunes, así como una mejora en la eficiencia energética del edificio con un ahorro energético mínimo del 50%,*** *incorporando singularmente medidas pasivas en toda la envolvente del edificio, energías renovables y mejorando instalaciones de calefacción existentes por otras más eficientes térmicamente.*

Presupuesto 2016
1.200.000 €

180 familias (6.666 € de ayuda media)
3.600.000 € de obras y 120 empleos / año

Zaragoza Vivienda

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANAS

3

- **APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS**
- **Para el apoyo a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado facilitando con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios, constructora, entidad financiera**

Esta garantía se entregaría como subvención a la entidad que asuma la rehabilitación (normalmente la C. Prop.), para que la depositara en una cuenta de garantía compartida. Lo mismo harían con idénticas cantidades aportadas las propias Comunidades, los Constructores y las Entidades Financieras.

Entre las condiciones para acceder a estas ayudas, se exigiría a las CCPP que acordasen la reclamación de los impagos por todos los medios posibles, incluida la vía judicial, y a los propietarios la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la deuda que les correspondiese, a favor de la Comunidad.

Presupuesto 2016	200 familias (1.500 € de ayuda media)
300.000 €	7.500.000 € de obras y 250 empleos / año

Zaragoza Vivienda

✓ FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y REGENERACION URBANAS

3

- **APOYO AL CREDITO PRIVADO MEDIANTE AVALES COMPARTIDOS**
- **Facilitar a las Comunidades de Propietarios en su acceso al crédito privado con un sistema de avales compartidos con los demás intervinientes en el proceso: propietarios, constructora, entidad financiera.**

EJEMPLO: Edificio de 10 viviendas
Unas actuaciones de rehabilitación integral (accesibilidad + envolvente + renovación instalaciones) por importe de: **300.000 €**

Alternativa 1 (solo subvención del 25%) = Ayuda de 75.000 €

Alternativa 2: Aval de1/5 del crédito (240.000 €) x 0,25 = 12.000 €

De este modo por cada euro público destinado a este fin, que por medio de la subvención generaba 4 euros de inversión total en obras de rehabilitación, **con este programa un euro genera una inversión inducida de 25 €**

Presupuesto 2016
300.000 €

200 familias (1.500 € de ayuda media)
7.500.000 € de obras y 250 empleos / año

4

- **APOYO A PUNTUAL A LA INNOVACION**

- **El apoyo puntual económico a propietarios y se encuentren en la situación de que las Comunidades de Propietarios a las que pertenecen, hayan acordado promover actuaciones de rehabilitación en alguna iniciativa innovadora.**

"El apoyo puntual económico a ***Unidades de Convivencia cuyos ingresos no superen 3,5 veces el IPREM*** *y se encuentren en la situación de que las Comunidades de Propietarios a las que pertenecen, hayan acordado promover alguna o todas las actuaciones indicadas en el apartado anterior,* ***en el marco de iniciativas innovadoras*** *(Horizon 2020, Rehabilita Aragón, proyectos de redensificación u otras similares), sobre edificios construidos antes de 1981 en todo el término municipal, con el fin de* ***facilitar la viabilidad de las actuaciones."***

Presupuesto 2016
50.000 €

25 familias (2.000 € de ayuda media)

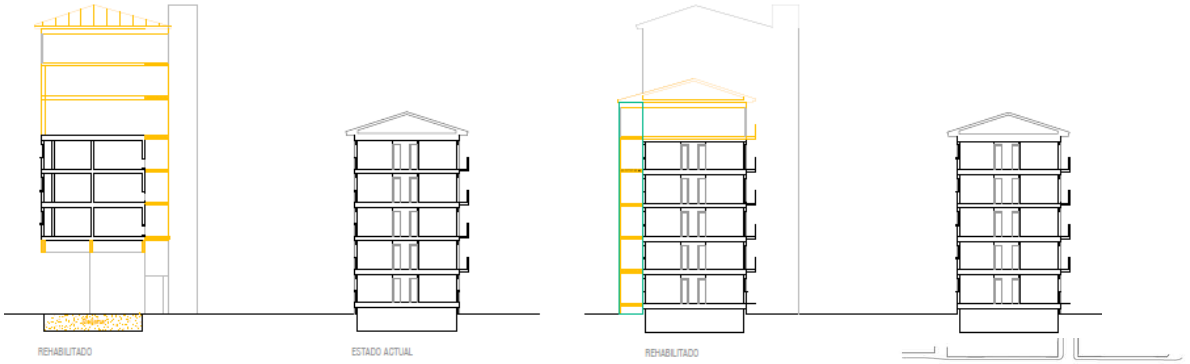
DIVERSIDAD SOCIAL (calidad de vida a medio plazo)
DIVERSIDAD POBLACIONAL
DIVERSIDAD SOCIOECONOMICA
DIVERSIDAD DE USOS

ALUMNOS EINA

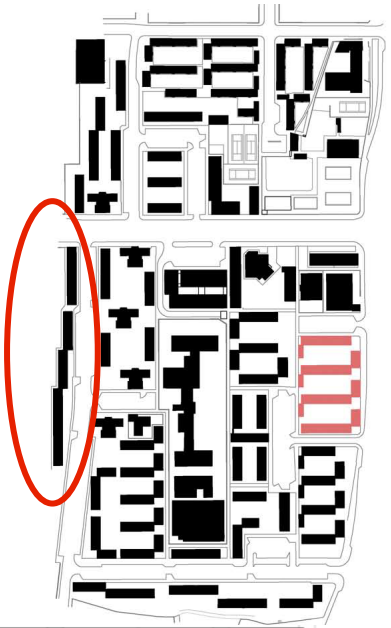
Bº BALSAS DE EBRO VIEJO

- rehabilitación

-nuevas viviendas



Visual hacia el parque desde la ampliación



-nuevos usos:

Alzado Oeste

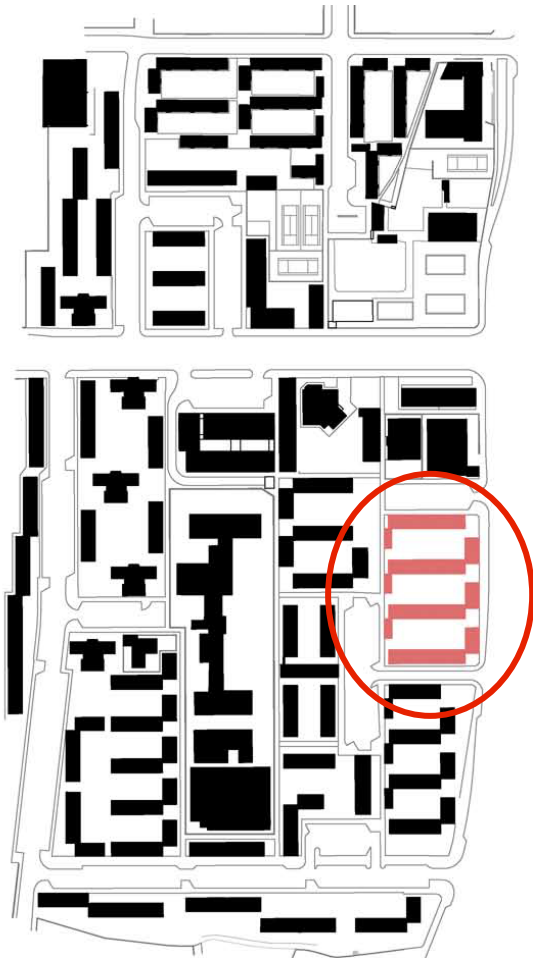
DIVERSIDAD SOCIAL (calidad de vida a medio plazo)
DIVERSIDAD POBLACIONAL
DIVERSIDAD SOCIOECONOMICA
DIVERSIDAD DE USOS

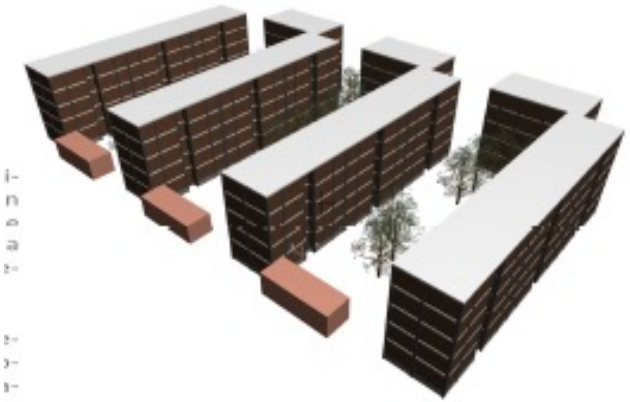
ALUMNOS EINA

Bº BALSAS DE EBRO VIEJO

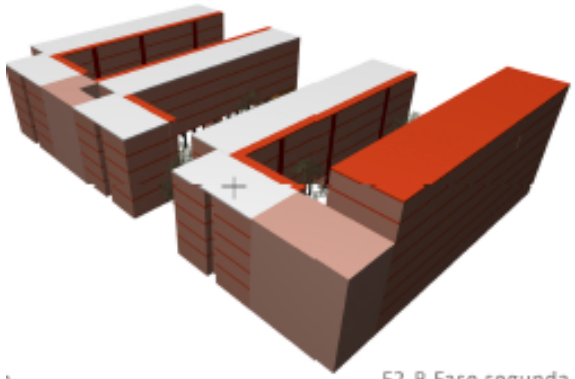
- **rehabilitación**

-nuevas viviendas





F0-A Estado actual



F2-B Fase segunda

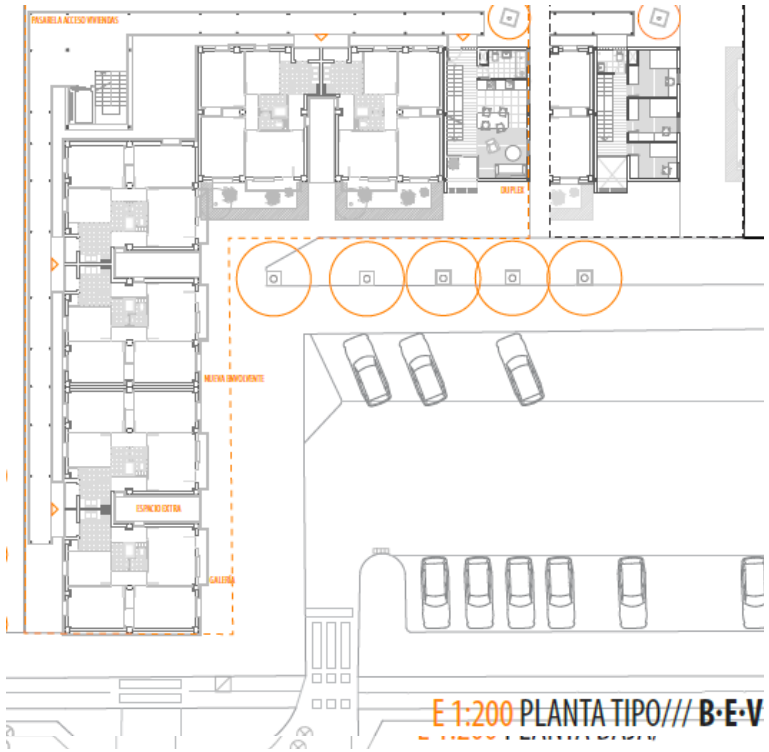
DIVERSIDAD SOCIAL (calidad de vida a medio plazo)
DIVERSIDAD POBLACIONAL
DIVERSIDAD SOCIOECONOMICA
DIVERSIDAD DE USOS

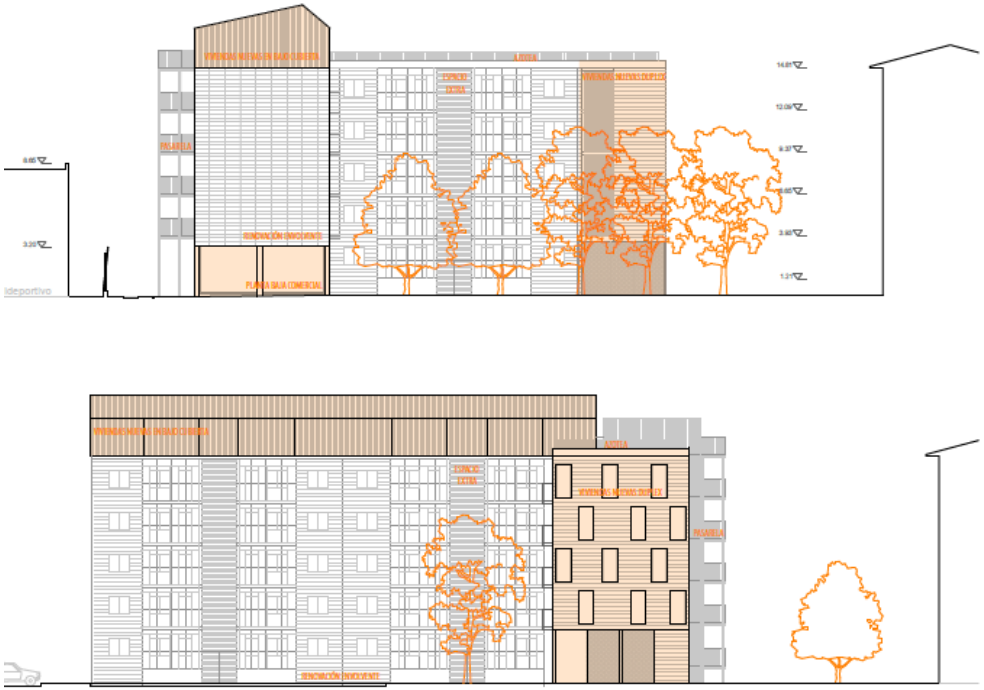
ALUMNOS EINA

Bº BALSAS DE EBRO VIEJO

- rehabilitación

-nuevas viviendas





-nuevos usos:

Zaragoza Vivienda

IDENTIFICACION DE BARRERAS

- **Escasa demanda por parte de los propietarios de viviendas** de este tipo de actuaciones, limitadas, en muchos casos, a meras obras de reparación o de conservación, o a las de eliminación de barreras arquitectónicas en áreas con poblaciones envejecidas.

- **Insuficiencia y excesiva timidez de la reforma legislativa** (La Ley 3R) que no se ha atrevido a dar el paso de identificar como de obligatoria intervención ante determinadas circunstancias de práctica "**ruina energética** o funcional", asimilándolas al actual régimen disciplinario de la Ley del Suelo, de las ordenes de ejecución por razones de ruina física o estructural. NI a exigir de oficio la adaptación de todas las normativas técnicas sectoriales (CTE, LOE) y urbanísticas locales (Ordenanzas de edificación), a los requerimientos específicos de la rehabilitación.

Zaragoza Vivienda

IDENTIFICACION DE BARRERAS

- **Inexistencia de instrumentos financieros (créditos) adecuados a sus destinatarios**: Comunidad de Propietarios con plazos de devolución muy cortos, garantías solidarias, falta de personalidad jurídica, dificultad de consecución de avales, etc.

- **La estructura de la tenencia de las viviendas**, fragmentada, dispersa y gestionada, en el mejor de los casos por miles de Administradores de Fincas, o directamente por los propietarios en miles de edificios.

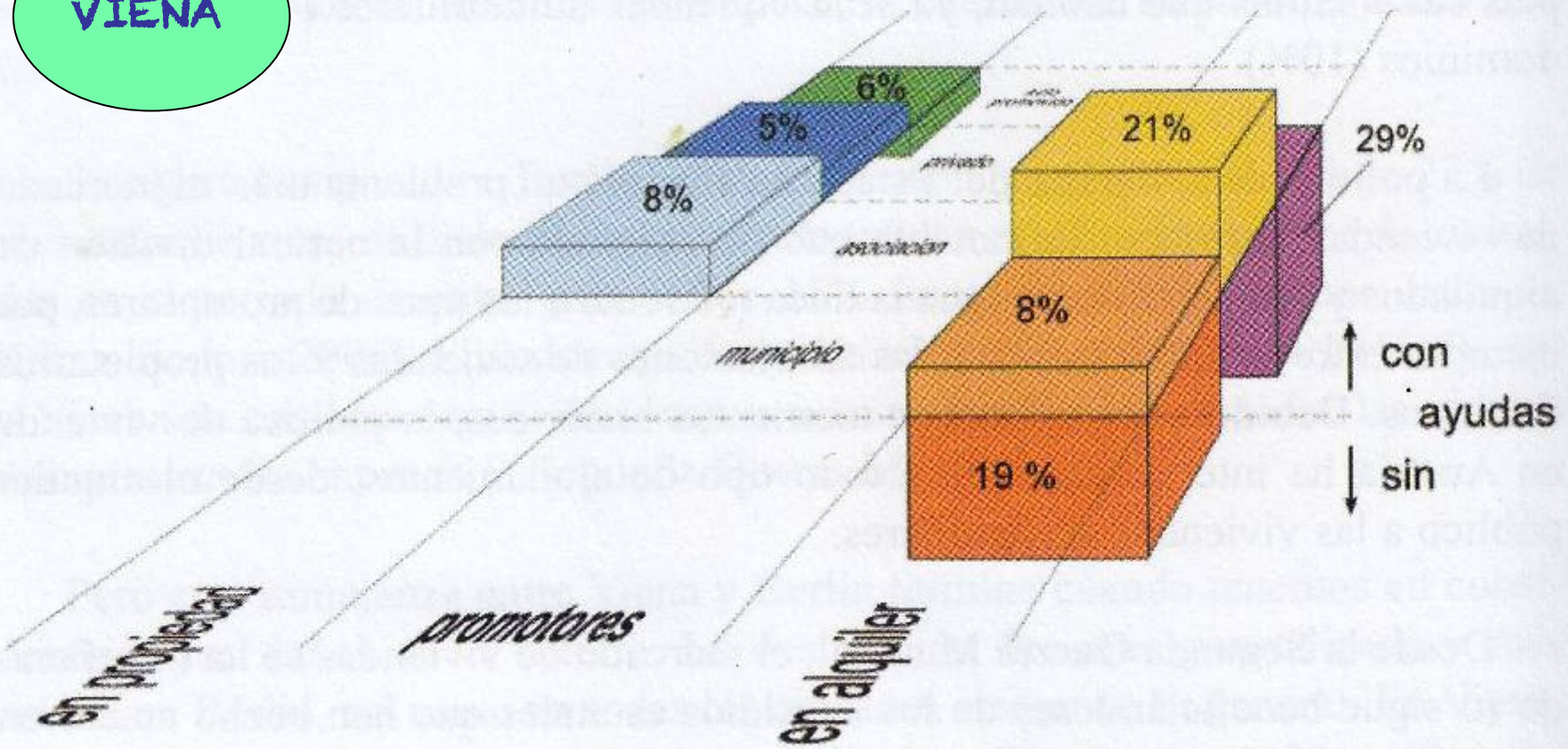
Hay 1.036.121 edificios de 5 o mas viviendas por edificio

Hay 623.457 edificios de 10 o mas viviendas por edificio

¿ HAY OTRAS FORMAS DE TENER O USAR UNA VIVIENDA ?

Gráfico1. Tipología de los sub-mercados de vivienda en Viena.

VIENA



¿ HAY OTRAS FORMAS DE TENER O USAR UNA VIVIENDA ?

HOLANDA 2007

Nº de viviendas gestionadas por asociaciones de vivienda	2.408.000

En 1990 el alquiler social a través de estas Asoc.

Representaba el **42%** del total de viviendas del país

Número de asociaciones de vivienda	492

Numero de empleados en las asociaciones de vivienda	26.500

Asociaciones de vivienda con 600 viviendas	74	(15%)
Asociaciones de vivienda con 600 – 1.800 viviendas	113	(23%)
Asociaciones de vivienda con 1.800–4.000 viviendas	128	(26%)
Asociaciones de vivienda con 4.000–10.000 viviendas	118	(24%)
Asociaciones de vivienda con más de 10.000 viviendas	59	(12%)

"Además de nuestro entorno inmediato en el hogar y en el trabajo, son la calle, el barrio ,la comunidad, los que componen el contexto social de nuestra vida cotidiana. La calidad del entorno de vida y la forma en que interactuamos los unos con los otros ayudan con frecuencia a definir nuestra posición en la sociedad"

(Párrafo sobre intervención en viviendas y barrios del Acuerdo de coalición del tripartito gubernamental en Holanda. 2007)

¿ HAY OTRAS FORMAS DE TENER O USAR UNA VIVIENDA ?

DINAMARCA

Paginas 41 a 43

"Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España"

Tesis master Edificación

(especialidad en gestión)

Universidad Politécnica de Valencia. Septiembre 2011

Miguel Angel Albors Sorolla

MODELO ANDEL DINAMARCA

Principales características:

- **Cooperativa sin animo de lucro**
- El socio **no adquiere la propiedad sino el derecho de uso**
- Cuota de acceso según tamaño de la vivienda
- Copropiedad del inmueble
- El derecho de uso es de por vida
- Cuota de uso (amortización +mantenimiento)
- Participación en la gestión del inmueble
- Libertad de permanencia (recuperando cuota acceso)
- Viviendas libres están disponibles de forma transparente.
- Legislación especifica y sencilla

ESPAÑA

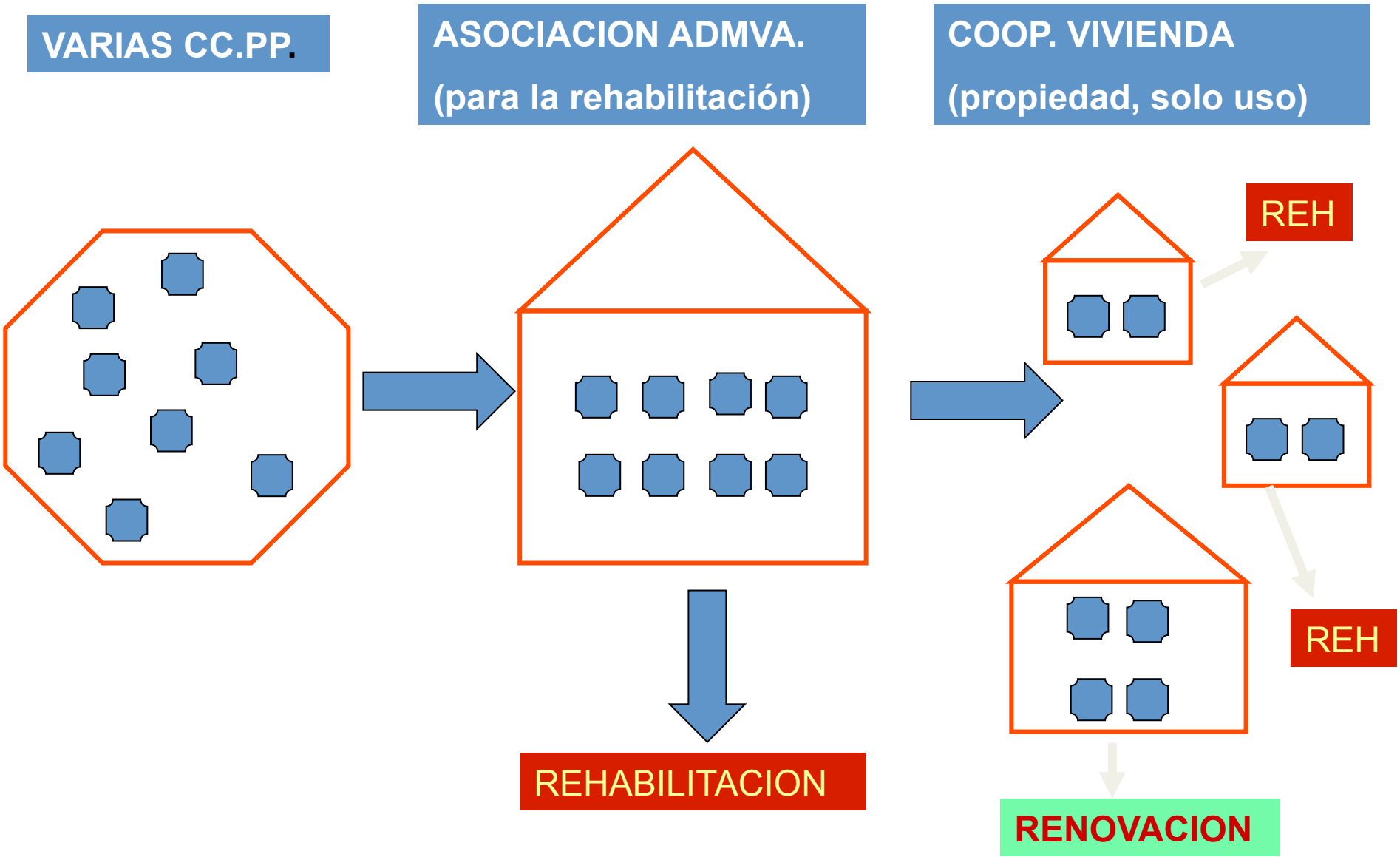
Experiencias en torno al tercer sector y al movimiento cooperativo vinculado con la vivienda

EXPERIENCIAS COOP 57

- *Vivint al Rusc* (Viviendo en la Colmena). SCCL Cooperativa de vivs en cesión de uso
- *La Borda* Asociación para la Vivienda Cooperativa en Cesión de uso.
- *Corrala LA UTOPIA.* Cooperativa de viviendas en alquiler.
- Asociacion ALBA. Viviendas tuteladas
- Asociación Pro Habitage (sin animo de lucro). Comunidades Residenciales SCCL
- *Liberia (Ripollet)* Cooperativa de viviendas tuteladas para mayores.
- Ayuntamiento de Barcelona. Crow Founded Housing. 2013
- Espacios Duales. (Sabadell). Financiación para rehabilitación de viviendas vacias.

coop57 SCCL

https://coop57.coop/es


VARIAS CC.PP.
ASOCIACION ADMVA.
(para la rehabilitación)
COOP. VIVIENDA
(propiedad, solo uso)
REH
REH
REHABILITACION
RENOVACION

Zaragoza Vivienda

ALGUNAS CONCLUSIONES

CONCLUSIONES ZARAGOZA 1

- **El modelo de gestión de ayudas a la rehabilitación de los últimos años en Zaragoza,** basado en la preponderancia de las subvenciones publicas, ha tenido sus efectos positivos, pero **no es posible continuarlo del mismo modo.**

- Se hace imprescindible profundizar en los cambios iniciados respecto de la situación anterior, en cuanto a **las escalas de actuación, las áreas de intervención, los agentes intervinientes, la financiación y la gestión.**

CONCLUSIONES ZARAGOZA 2

- La rehabilitación en Zaragoza ha sido energética en tanto que esos requerimientos han formado parte sustancial del "modelo de rehabilitación" que hemos impulsado, **pero no solo es y ha sido eso,** ya que al objetivo de devolver estos edificios obsoletos al mercado tras una rehabilitación integral de los elementos comunes, se añadía el de **contribuir a mejorar la calidad de vida a sus usuarios** con los niveles de confort actuales.

- Pero además, ha tenido una dimensión urbanística de **recualificación urbana y de revitalización social y económica de esa poblaciones y de esos barrios.**

CONCLUSIONES ZARAGOZA 3

- Aunque hasta ahora se ha puesto el énfasis más en la rehabilitación edificatoria, en el presente y en un futuro próximo, las otras componentes de esa **rehabilitación-regeneración urbana** van a ser otras en el marco de los actuales **planes integrales** y los que se proyecta extender a algunos barrios.

- **Y todo ello en el marco de acciones mas integradas (movilidad, espacio publico, inclusión, comercio de proximidad, empleo, economía baja en carbono etc.), en los territorios sobre los que se proyecta actuar. En definitiva, un urbanismo mas sostenible en lo ambiental e inclusivo socialmente.**

Propuestas para mejorar la oferta 1

- Es necesario **ampliar y diversificar la actual oferta de alojamiento accesible** en nuestro país, reducida al binario compra-alquiler, que dé satisfacción a una cambiante demanda y que satisfaga las necesidades de las capas mas vulnerables de la sociedad: jóvenes, mayores, etc.

- Desde una perspectiva publica esta diversificación de la oferta de alojamientos accesibles debe **poner el acento en las formulas de alquiler, con gestión directa o con gestión diferida a cooperativas de uso**, ampliando notablemente la oferta en alquiler a precios accesibles. Pasar **del actual 2%** del total del parque a al menos **un 20%** del parque en los próximos 5 años.

Propuestas para mejorar la oferta 2

- Se deben **insistir en las políticas activas de fomento de la rehabilitación** privada, que además de mejorar la calidad de vida de sus moradores, facilitar el acceso a numerosas viviendas actualmente en desuso o fuera de mercado.

- **Concentrando las ayudas en áreas concretas** o si es aislada, deben vincularse necesariamente las estas a obras de mejora de la accesibilidad o aislamiento térmico, **dirigidas a colectivos con bajos o medios recursos económicos y a aflorar vivienda vacía**. En ambos casos con precios limitados de alquiler, venta o cesión del uso, en al menos 10-15 años.

Propuestas para mejorar la demanda 1

- Para facilitar y **ampliar las escalas de las actuaciones** de rehabilitación y de regeneración urbana en los entornos urbanos próximos, se debe **modificar sustancialmente la legislación sobre la propiedad horizontal**, mas allá de las realizadas por la reciente Ley 3R, trasladadas al Texto refundido de la Ley del Suelo: **mayorías simples, mayor capacidad mercantil, reconversiones a cooperativas de uso, etc.**

- Deben incentivarse desde los Ayuntamientos y CCAA **las Asociaciones Administrativas para la rehabilitación** o cualquier tipo de figura de agrupación que ayuden a ampliar la escala de este tipo de actuaciones

Propuestas para mejorar la demanda 2

- **Con el fin de mejorar las condiciones de las soluciones financieras y de gestión, hasta ahora insuficientes o inadecuadas, se deben explorar medidas en las que se sustituyan las subvenciones publicas por avales con garantías compartidas, en colaboración con los otros agentes que intervienen: propietarios, constructores, entidades financieras multiplicando así el efecto inductor de la acción publica y contribuyendo además a la creación de empleo local.**
- **Se debe dar una utilidad real al recién creado Fondo de Eficiencia Energética, facilitando el crédito o los avales a las Comunidades Propietarios actuales o a futuros entes de gestión de las actuaciones de rehabilitación: Asociaciones Administrativas, cooperativas para la rehabilitación, etc. Y su gestión, actualmente el IDAE, debe abrirse a los agentes y ámbitos territoriales, especialmente los locales que no han sido suficientemente tenidos en cuenta hasta ahora.**

el Periódico de Aragón — 5 jueves

Adiós al billete de 500 euros

El Banco Central Europeo anuncia que dejará de imprimirlos en el 2018 como medida contra el fraude Pág. 29

EL NEGOCIO DE LAS VIVIENDAS SE MUEVE EN LA CAPITAL ARAGONESA Página 8

Las rehabilitaciones se disparan en Zaragoza

Ayuntamiento e inmobiliarias detectan un aluvión de compraventa de pisos en el centro

Las operaciones con las casas las realizan pequeños inversores y después las alquilan

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Página 9

El ayuntamiento deberá pagar 7 millones al Tiro de Pichón por la expropiación

NO AFECTARÁ A LA NOTA Página 12

Aragón readapta la reválida y la prueba la evaluarán los docentes

deportes Páginas 35 a 39

El Madrid tumba al City (1-0) y se cita en otra gran final con el Atlético

La DGA busca una salida para la estación de Canfranc

Quiere convertirla en un centro turístico para el 2020 Pgs. 2 y 3

TRAJES DE NOVIO ALEJANDRO

Comienza el plazo para cobrar los abonos por la huelga del bus de Zaragoza Página 7

BUILD UPON

MUCHAS GRACIAS POR VUESTRA ATENCION

Juan Rubio del Val
Jefe del Área Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda

Zaragoza Vivienda