

PLAN DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE DE VIVIENDA PRIVADA

La propuesta del Gobierno de Zaragoza para los próximos años:

1. El Ayuntamiento de Zaragoza consignó en el ejercicio 2018 la cantidad de 3,6 M/€ para atender las necesidades de renovación de un parque de vivienda privado envejecido en la ciudad de Zaragoza por encima de la media española.
2. El Ayuntamiento de Zaragoza aprobará un plan municipal de rehabilitación urbana para el periodo 2020-2024 para fomentar la rehabilitación edificatoria de 3.125 viviendas de propiedad privada en el marco de una colaboración público-privada. El Ayuntamiento de Zaragoza destinará en este periodo 50,0 M€ al plan de rehabilitación urbana.
3. El Ayuntamiento de Zaragoza promoverá el plan municipal de rehabilitación urbana a través de una línea de ayudas económicas a propietarios particulares de viviendas y edificios con una consignación presupuestaria de 5,0 M€/año, las ayudas económicas se complementará con una línea de crédito a largo plazo captada por el Ayuntamiento de Zaragoza y cuyo coste financiero y devolución se repercutirá a los propietarios de las viviendas que forman las comunidades que desarrollen actuaciones de rehabilitación .
4. El Ayuntamiento de Zaragoza generará con el plan de rehabilitación urbana una inversión total en obra de 62,5 M€, que permitirá la creación de 1.125 nuevos puestos de trabajo en la ciudad de Zaragoza.

CONTEXTO

El derecho de acceso a una vivienda no se ve satisfecho con la mera garantía de acceso al alojamiento. Esta vivienda ha de ser digna y adecuada.

Todos los **barrios sufren situaciones graves** relacionadas con el estado o características de las vivienda: personas mayores o de movilidad reducida atrapadas en sus hogares por la falta de ascensor; personas con pocos recursos que viven en viviendas mal aisladas y sin calefacción adecuada; áreas de la ciudad que se degradan, debido, en parte, a una mayor presencia de parque residencial envejecido. En conclusión, **en nuestra ciudad es necesaria una intervención planificada de rehabilitación. Coincide con un cambio de modelo de ciudad**, en la que los barrios, la regeneración urbana de la Zaragoza consolidada y la participación están adquiriendo un fuerte protagonismo.

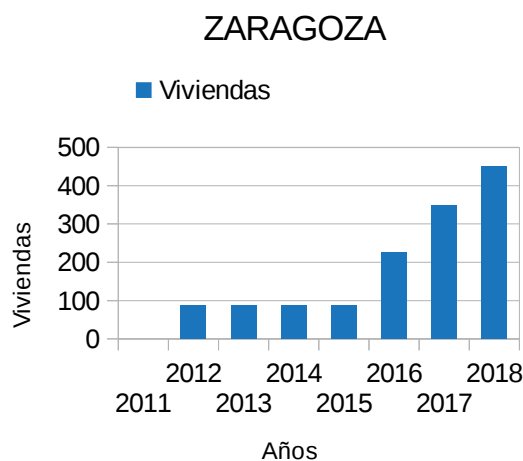
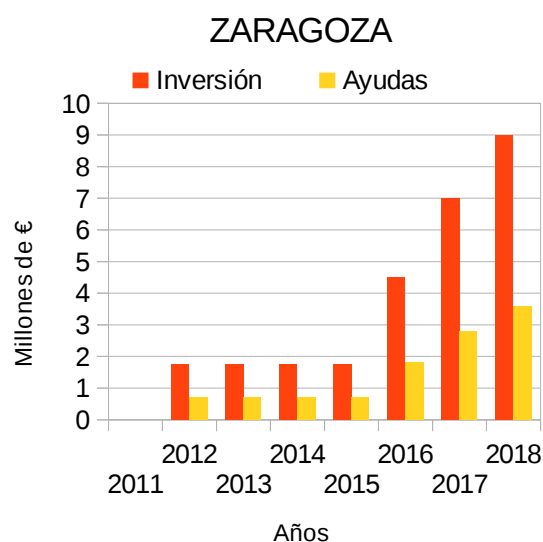
La **preocupación de este Gobierno por estas cuestiones se refleja en el aumento de los presupuestos municipales** dedicados a rehabilitación. Entre el año 2012 y 2018 las partidas se han multiplicado por 6, pasando de 700.000 euros en el ejercicio 2013 a los actuales 3,6 millones de euros del año 2018.

TOTAL

años	*viv estimadas	**inversión estimada	Presupuestos municipales de ayuda
2011	0	0 €	0 €
2012	88	1.750.000 €	700.000 €
2013	88	1.750.000 €	700.000 €
2014	88	1.750.000 €	700.000 €
2015	88	1.750.000 €	700.000 €
2016	227	4.542.049 €	1.816.820 €
2017	350	7.000.000 €	2.800.000 €
2018	450	9.000.000 €	3.600.000 €

*Se consideran rehabilitaciones de 20.000 € por vivienda

**Se considera que cada € de dinero público en ayudas a la rehabilitación moviliza una inversión de 2,5 € en total



En nuestra ciudad, se están dando **pasos firmes hacia la disminución de los Gases de Efecto Invernadero**. En este año 2018, Zaragoza ha firmado la **“Estrategia de lucha contra el Cambio Climático1” (ECAZ 3.0)** .

Los **principales objetivos que marca la ECAZ 3.0**, en línea con las exigencias de la Unión, son:

- la reducción de las emisiones de CO2 en un 40%,
- la reducción de los residuos domésticos que llegan a vertedero hasta un 50%
- la reducción de las inmisiones de NO2 en un 60% respecto a los niveles de 2005.

La Estrategia recoge un **análisis de las emisiones de GEI por sectores** y plantea medidas para cumplir con los objetivos de reducciones acordados. El **sector residencial es el segundo** por contribución en emisiones de GEI sobre el total, sólo superado por el sector industrial, pasando de un 24% en el año 2005 a un 23% en el año 2015.

OBJETIVOS DEL PLAN DE REHABILITACIÓN

- 1 Preparar la ciudad para las exigencias presentes y futuras.** Adecuación de la vivienda a las necesidades de los patrones actuales, distintos a los que caracterizaban la sociedad bajo la que se construyeron las viviendas de otros periodos. Para ello es necesario conocer el tejido residencial y las personas que lo habitan para poder prevenir situaciones problemáticas y responder de forma adecuada a esas nuevas necesidades.
- 2 Evitar procesos de degradación urbana, colaborando en la implementación de procesos de regeneración integral en el territorio que permitan actuaciones transversales y sostenibles.** Es importante no perder de vista una perspectiva integral y transversal, que garantice el éxito de las actuaciones de regeneración. Para ello, es indispensable el refuerzo de la colaboración entre administraciones y con otros agentes del territorio. Desarrollar una política activa que potencie las áreas más vulnerables.
- 3 Difundir una cultura de la rehabilitación integral:** Las personas debemos superar una actitud pasiva en nuestras viviendas, reducida a actuaciones paliativas y reactivas ante la aparición de un problema. Sin embargo, es importante que se generalice un conocimiento del estado de nuestros edificios y de nuestras obligaciones y posibilidades con respecto a ellos.
- 4 Fomentar la adaptación de la vivienda a los parámetros actuales de calidad, ahorro y confort** Es importante reequilibrar la calidad de las viviendas de la ciudad a través de su adecuación a los parámetros de confort actuales. Se debe impulsar la actualización de viviendas obsoletas que se encuentran fuera del mercado, con especial atención sobre la vivienda vacía.
- 5 Disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con el sector residencial:** Es necesario plantear metas acordes con las exigencias europeas en la materia y trabajar de forma adecuada para su consecución.
- 6 Mitigar los efectos de la pobreza energética:** Zaragoza debe esforzarse en romper el círculo que vincula la pobreza con la imposibilidad de pagar facturas energéticas, y por tanto con la existencia de hogares insalubres, impulsando un aislamiento adecuado de edificios para que sea posible habitarlos en condiciones adecuadas para la salud y el confort.
- 7 Implantar la accesibilidad universal en todos aquellos edificios en los que sea viable:** La ciudad debe estar preparada para responder a las exigencias de accesibilidad de personas que habitan los edificios residenciales. Garantizar el acceso igual a los derechos es una responsabilidad conjunta de la administración y la ciudadanía. La ciudad debe impulsar esta conciencia y facilitar mecanismos que permitan su efectiva implantación.

ALCANCE DEL PLAN DE REHABILITACIÓN

En el total del periodo (2020-2024 --> 5 años):

nº viviendas	nº edificios	inversión	dinero público	puestos de trabajo
*3.125 viviendas	312 edificios	**62,5 M €	50 M €	1125 puestos

*Se considera una inversión media por vivienda de 20.000 €

**Como hemos comentado, se considera que el crédito a comunidades no incrementa la inversión (no genera nuevas rehabilitaciones, si no que completa las que se movilizan a través de las subvenciones), por eso desciende la proporción de inversión privada que moviliza cada euro de dinero público.

Los números por año serían:

n.º viv/año	nºed/año	inversión	dinero público	puestos de trabajo
625 viv/año	65 edificios	12,5 M €/año	10 M €/año	225 puestos/año

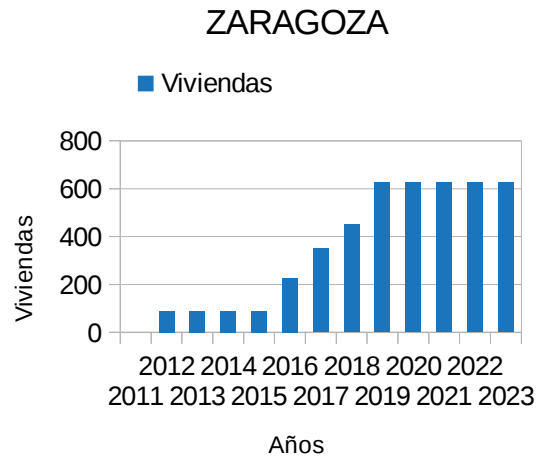
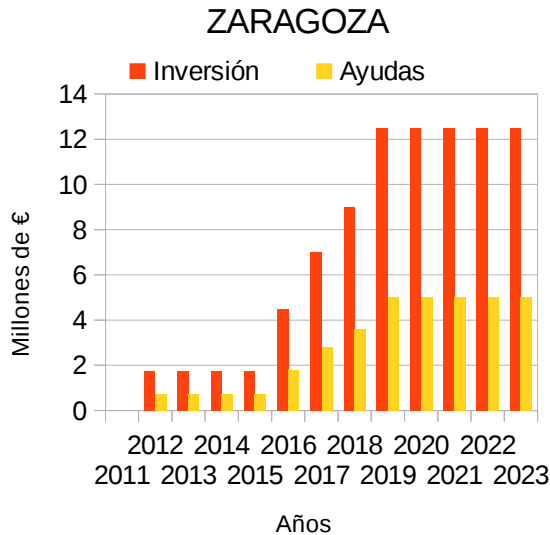
La **inversión** en obras que se prevé impulsar, contando que cada euro de ayuda pública para ejecución de actuaciones de rehabilitación moviliza 2,5 € de inversión privada, asciende a 62,5 M€ en todo el periodo.

El **número de viviendas** alcanzará las 3125 en el total del periodo.

TOTAL			
años	*viv estimadas	**inversión estimada	Presupuestos municipales ayudas
2011	0	0 €	0 €
2012	88	1.750.000 €	700.000 €
2013	88	1.750.000 €	700.000 €
2014	88	1.750.000 €	700.000 €
2011-2015	263	5.250.000 €	2.100.000 €
2015	88	1.750.000 €	700.000 €
2016	227	4.542.049 €	1.816.820 €
2017	350	7.000.000 €	2.800.000 €
2018	450	9.000.000 €	3.600.000 €
2015-18	1115	22.292.049 €	8.916.820 €
2019			
2020	625	12.500.000 €	5.000.000 €
2021	625	12.500.000 €	5.000.000 €
2022	625	12.500.000 €	5.000.000 €
2023	625	12.500.000 €	5.000.000 €
2024	625	12.500.000 €	5.000.000 €
2020-2024	3125	62.500.000 €	25.000.000 €

*Se consideran rehabilitaciones de 20.000 € por vivienda

**Se considera que cada € de dinero público en ayudas a la rehabilitación moviliza una inversión de 2,5 € en total



Se estima que se generarán **1.125 puestos de trabajo** a lo largo de los cinco años de desarrollo del Plan.

EL RETO DE LA FINANCIACIÓN

La línea de ayudas económicas a propietarios particulares de viviendas y edificios se complementará con una **línea de crédito a largo plazo captada por el Ayuntamiento de Zaragoza** y cuyo coste financiero y devolución se repercutirá a los propietarios de las viviendas que forman las comunidades que desarrollen actuaciones de rehabilitación.

Con la incorporación de una línea de crédito subrogable o repercutible a los propietarios de las viviendas, **se supera una de las grandes barreras actuales de la rehabilitación**: la falta de acceso al crédito de las comunidades. Y las comunidades podrán minorar la ayuda.

TOTAL

años	*viv estimadas	**inversión estimada	Presupuestos municipales ayudas	Crédito	Ahorro privado
2020	625	12.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
2021	625	12.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
2022	625	12.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
2023	625	12.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
2024	625	12.500.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
2020-2024	3125	62.500.000 €	25.000.000 €	25.000.000 €	12.500.000 €