

Nuevas iniciativas locales sobre rehabilitación urbana en el marco de la nueva Ley 8/2013: una nueva lectura de la ciudad construida. Hacia nuevos modelos de gestión

Juan RUBIO DEL VAL

Arquitecto Urbanista. Jefe del Área Rehabilitación Urbana. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

RESUMEN: En los últimos años la ciudad de Zaragoza ha sido escenario de la puesta en práctica de algunas fórmulas innovadoras de gestión del fomento de la rehabilitación residencial de iniciativa privada, enmarcadas en unas políticas municipales normadas desde el año 1989. A la luz de esta experiencia, basada en unos supuestos sociales y económicos que han cambiado sustancialmente, se hace un análisis del escenario global y desde la situación local, que concluye en la necesidad de volver la mirada a la ciudad existente, a la ciudad construida, pero no solo a las áreas centrales e históricas, para su posible rehabilitación edificatoria o su regeneración urbanística, si no también a otras áreas de la misma, haciendo una relectura completa de la actual situación. Se valora positivamente el nuevo marco normativo estatal aprobado en nuestro país sobre estas materias, pero también se alerta sobre algunas carencias importantes, especialmente del modelo financiero todavía no resuelto para las actuaciones que se pretenden impulsar. Puede ser contraproducente intentar estimular la demanda de esta actividad, tan importante por muchos motivos en estos momentos en España, si no se tienen bien resueltos los mecanismos de gestión y de financiación hacia los agentes a los que va dirigida.

DESCRIPTORES: Rehabilitación urbana. Ley 8/2013, Modelos de gestión.

1. Introducción

En los últimos años la ciudad de Zaragoza ha sido escenario de la puesta en práctica de algunas fórmulas innovadoras de gestión del fomento de la rehabilitación residencial de

iniciativa privada, enmarcadas en unas políticas municipales normadas desde el año 1989, mediante la aprobación, ya en aquellas fechas, de una Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación y sus sucesivas modificaciones para su adaptación a los diferentes objetivos que el Ayuntamiento se planteaba en esta materia.

Recibido: 17.02.2014
Correo electrónico: jrubio@zaragozavivienda.es

Además, esta voluntad respaldada por todos los grupos políticos de las sucesivas Corporaciones Municipales, especialmente a partir del año 2001, se ha visto intensificada en los años 2008 a 2010. Todo ello ha hecho posible visualizar el modelo de rehabilitación que se pretendía, conformar equipos técnicos y sociales experimentados en estas tareas, que antes no existían, evitar la desaparición de algunas medianas empresas constructoras muy adecuadas a este tipo de obras, y con la suma de estos logros parciales, adquirir durante estos años pasados (2006-2012) una formidable experiencia de gestión real en contacto con propietarios de muy diversas condiciones socioeconómicas y en diferentes barrios de la ciudad. Con ello se ha contribuido, finalmente, a identificar bien las barreras (legales, administrativas, financieras, organizativas etc.), que todavía es necesario superar, para extender y «normalizar» esta actividad económica y social de mejora de las condiciones de la edificación residencial mas obsoleta en los barrios urbanizados y construidos en las décadas de los cincuenta a los ochenta en Zaragoza, como en otras ciudades y núcleos urbanos de nuestro país».

Así iniciaba un reciente artículo editado hace apenas unos meses en una Monografía de la Revista Aragonesa de Administración Pública (RUBIO, 2013: 238-239), dedicada a estos temas.

Continuaba señalando como las consideraciones incluidas en dicho artículo, al igual que en el presente, aunque se referían a la ciudad de Zaragoza podían:

«servir de igual manera para reflejar las características generales del modelo que han seguido las estrategias de fomento y estímulo de la rehabilitación residencial en otras ciudades españolas, así como la comprobación de la imposibilidad de la continuidad del mismo» (*op.cit.*),

al estar basado en un fuerte apoyo publico tanto económico como de gestión y en la necesidad sentida, incluso antes del colapso financiero privado y de la falta de inversión publica actuales, de investigar y ensayar con otras nuevas formulas de gestión distintas, en otro marco normativo.

Y finalizábamos, concedores ya de la recién aprobada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con la siguiente pregunta:

¿Qué papel pueden jugar las administraciones públicas autonómicas y locales en España en el nuevo escenario económico y normativo?

Dando continuidad a aquellas reflexiones, ahora me propongo exponer en las siguientes páginas, las posibles respuestas a la pregunta antes formulada, compartidas, en la mayoría de los casos, con otros profesionales vinculados a la gestión de estos proyectos en Zaragoza o de otros similares en otros lugares de España (Madrid, País Vasco, Cataluña, Navarra, Extremadura, etc.). Sin embargo, antes de entrar en cuestiones más concretas, me parece oportuno compartir con textos de algunos prestigiosos autores, algunas reflexiones más generales, desde lo global hasta lo local.

El momento actual es a mi juicio un momento de inflexión, que va más allá de una crisis cíclica, como algunos nos quieren seguir haciendo creer, para que en cuanto el escenario económico, sobre todo el financiero, cambien, volver a las andadas. Coincido con Jose Fariña, cuando señala:

«La situación actual, tanto por su génesis como por sus circunstancias, es radicalmente distinta y supone, probablemente, un verdadero momento crítico en la evolución del sistema de relaciones tanto de los ciudadanos con la naturaleza como de los ciudadanos entre sí. Además, el caso español presenta especificidades importantes que todavía la diferencian en mayor medida. Resulta imprescindible analizar dos aspectos complementarios para poder abordar la situación: la realidad global y la coyuntura local.» (FARIÑA, 2013: 16-26)

2. Desde lo global a lo local

2.1. Crisis ambiental y energética... en el planeta

En el periodo 1950-2000, según se recoge en un excelente ensayo (RIECHMANN, 2012, 66-67) el consumo mundial de energía primaria se multiplicó por cinco posibilitando que el PIB se multiplicase por siete, la población humana por algo mas de dos y las emisiones de CO2 por cinco. El consumo anual de petróleo pasó de 3.800 millones de barriles a 27.635, se multiplico por 7,27. Los humanos consumimos algo más del doble de energía que en toda la historia humana anterior. En EE.UU. el uso de sustancias químicas agrícolas aumentó un 500% entre 1950 y 1987 y el consumo mundial de estas sustancias se multiplicó por 10 entre 1950 y 1990.

Antes de 1950, según los datos proporcionados por diversas fuentes en el ensayo antes

mencionado, la mayoría del dióxido de carbono que las actividades humanas expulsaban a la atmósfera procedía de la combustión de biomasa (madera, residuos vegetales, excrementos animales, etc). Después de esa fecha, en su mayor parte procede de la quema de combustibles fósiles. Entre 1950 y 1990 las emisiones anuales pasaron de 1.620 a 5.941 millones de toneladas. Entre 1990 y 2010 las emisiones aumentaron un impresionante 49% adicional.

Esta acusadísima aceleración del planeta en la segunda mitad del siglo pasado, lleva a afirmar a Sylvia Earle, ex Científica jefe de la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de EE.UU., en una entrevista recogida en El PAIS del 5 de octubre de 2010:

«Es la primera vez que tenemos capacidad (científica) para entender los riesgos que sufre el planeta, pero tal vez la última para solucionarlo».

Todo ello ha supuesto una sobreexplotación del planeta, que desde hace ya tiempo se mide en términos de lo que se ha denominado la «huella ecológica», expresada en hectáreas por cabeza, que el propio José Fariña en el mismo artículo antes mencionado, señala:

«En el año 2000 se calcula la huella ecológica de la totalidad del planeta atendiendo a siete indicadores. Los resultados fueron una llamada de atención acerca de que algo no se estaba haciendo bien: se consumían alrededor de 164 millones de unidades de medida pero la biocapacidad del planeta era sólo de 125, lo que significaba un sobre consumo del 31%. Aunque la utilización de otros indicadores pueda cambiar algo el resultado parece que el exceso de consumo de planeta, en cualquier caso, no baja del 20%».

2.2. Crisis social, económica y medioambiental... en España

Según el proyecto CORINE Land Cover¹ entre 1987 y 2006 ha tenido lugar un consumo de suelo de 307.065 hectáreas, elevándose la superficie artificial de España a 1.017.400

¹ El 27 de junio de 1985, en virtud de una decisión del Consejo de Ministros de la Unión Europea (CE/338/85), se inicia el Programa CORINE, *CoOrdination of INformation of the Environment*: «un proyecto experimental para la recopilación, la coordinación y la homogenización de la información sobre el estado del medio ambiente y los recursos naturales en la Comunidad».

Dentro de este programa se crea el proyecto CORINE Land Cover (CLC) —desde 1995 responsabilidad de la

hectáreas: un 2,01% del total del territorio nacional, cifras que otros organismos elevan casi al doble».

«Desde hace años, el modelo territorial español viene girando hacia una ciudad cada vez más dispersa. El gran protagonista de la reciente fase expansiva de la economía española ha sido el sector de la construcción, debido a la conjunción de tres factores: nuestra integración en la zona euro, que ha permitido disponer de financiación abundante y barata; las políticas de liberalización del suelo, que han puesto en el mercado ingentes cantidades de suelo, y la extrema descentralización de las decisiones de planeamiento urbanístico, que han hecho del suelo y de la vivienda un simple subyacente sobre el que se ha construido una inmensa burbuja inmobiliaria y financiera (MARTIN RODRIGUEZ & GARCIA DELGADO, 2013).

En el periodo 1997-2007, la contribución directa de la construcción al crecimiento económico ha sido superior a un 20%. Un 53% del aumento de la inversión se debió a la construcción, que pasó del 12% al 15,5% del PIB. De los más de seis millones de nuevos empleos creados, el 23% lo fue en la construcción.

En un reciente informe de la Comisión Europea sobre las ciudades del mañana², se señalan las causas de la creciente dispersión de las ciudades europeas y la amenaza que ello representa para un desarrollo territorial sostenible:

«hace más caros servicios esenciales como la enseñanza primaria y secundaria; exige incesantemente nuevas infraestructuras y mayor consumo energético; produce una sobreexplotación de los recursos naturales y una expansión creciente de las superficies artificiales; genera segregación espacial y exclusión social para quienes no tienen posibilidades de salvar la distancia que los separa de los centros suministradores de servicios, y contribuye al declive económico de los centros urbanos históricos, con el consiguiente despilfarro de recursos y creciente fragmentación entre lugar de residencia y lugar de trabajo.

Agencia Europea del Medio Ambiente— con el objetivo fundamental de obtener una base de datos europea de ocupación del suelo a escala 1:100.000, útil para el análisis territorial y la gestión de políticas europeas.

² «*Ciudades del mañana. Retos, visiones y caminos a seguir*» Publicación de la Comisión Europea (Dirección General de Política Regional). Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, 2011.

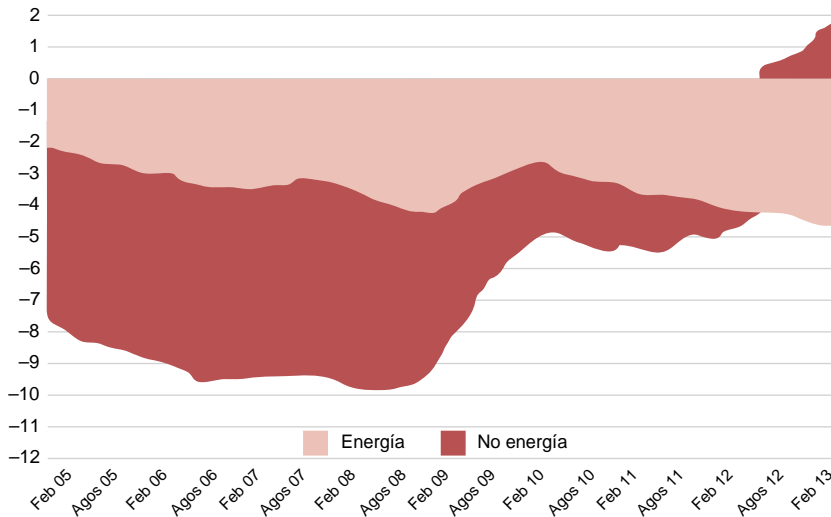


FIG. 1/ Saldo comercial acumulado a 12 meses (% del PIB)

Fuente: BBVA Research (2013).

Sobre la cuestión energética, cada día más preocupante, basten algunos datos recogidos en el Informe GTR 2014 (CUCHI & SWEATMAN, 2013) recientemente hecho públicos.

- España importa gran parte de la energía que usa. Tiene una dependencia energética externa del 76%, un porcentaje solo superado por Italia entre los países grandes de la UE.
- Europa se caracteriza por su dependencia energética. Su tasa promedio de dependencia de fuentes externas de energía es del 52%, y España se encuentra dentro las naciones de la UE con mayor dependencia energética.
- El balance comercial de España es un problema energético. El déficit comercial precrisis en España estaba relacionado con la energía aproximadamente en una tercera parte. Las mejoras en el balance comercial español desde el 2009 han ido acompañadas por un empeoramiento en el déficit energético y sin ninguna señal de incremento en la productividad de la energía. (Ver FIG.1)

El último dato, quizás el menos conocido, sea el más grave. Ya que esta dependencia del exterior en materia energética, junto con la ineficacia de nuestros sectores productivos, nos está empobreciendo como país y nos aleja de ser competitivos, por razones estrictamente energéticas.

Finalmente y debido al modelo territorial seguido junto a otros factores, seguimos muy aleja-

dos de los compromisos de Kyoto, según señala el Informe anual sobre emisiones GEI en España de CCOO y WWF (SANTAMARTA & HIGUERAS, 2013)³, aun incluso habiendo descendido el nivel de emisiones en los años 2007 hasta la fecha por razones del decrecimiento económico y el menor consumo en general.

Las principales conclusiones del citado informe indican que:

- En 2012 las emisiones de gases de invernadero disminuyeron un 1,9% respecto al año anterior. Después del descenso experimentado en 2012, las emisiones alcanzan un incremento del 18,7% respecto a 1990, año base del Protocolo de Kioto.
- A pesar del descenso de las emisiones de GEI en 2012, España sigue siendo uno de los países industrializados donde más han aumentado las emisiones respecto a 1990.
- El sector energético es el mayor responsable del conjunto de las emisiones, que en 2012 representó el 78% del total. Las emisiones más importantes se deben a la generación de electricidad y al transporte por carretera. El resto corresponde a las diez refinerías de petróleo, consumos energéticos de la industria, transporte aéreo, y usos residenciales y servicios (sobre todo calefacción y agua caliente sanitaria).

³ http://awsassets.wwf.es/downloads/informe_de_emisiones_de_gei_en_espana_1990_2012.pdf

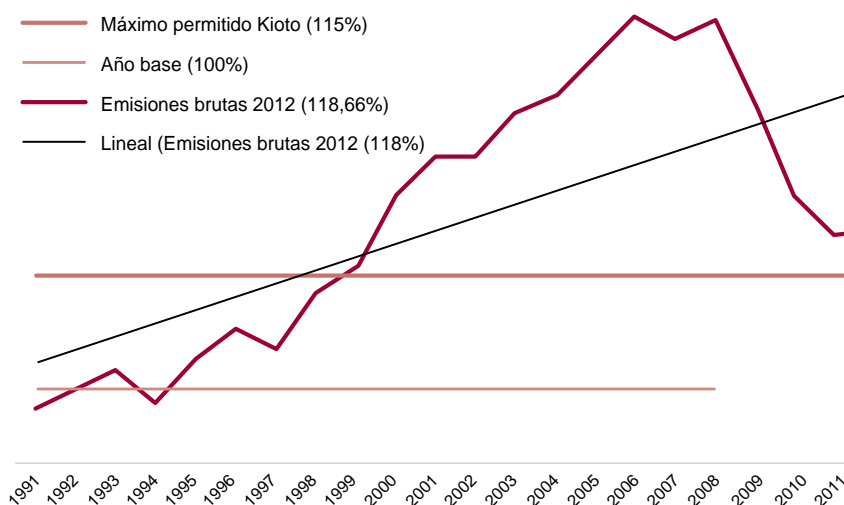


Fig. 2/ Evolución de las Emisiones GEI en España (1990 – 2012)

Fuente: Informe WWF ESPAÑA 2013.

Si a todo esto añadimos el inusual encarecimiento de la electricidad en nuestro país, en el que el coste de producir un Kw/h es el tercero más caro de Europa tras Chipre y Malta. En España en la última década se ha duplicado el coste del Kw/h de los usuarios domésticos.

En el primer semestre de 2011, el precio del KWh doméstico en España era un 25,25% más caro que el precio medio del KWh doméstico en la Unión Europea (27 países); un 13,58% más caro que en Alemania; un 26,44% más caro que en Dinamarca, un 47,73% más caro que en Finlandia; un 60,66% más caro que en Francia, etc.

Para completar el cuadro, tenemos el fenómeno escasamente conocido de la «pobreza energética» (familias que emplean más del 10% de sus ingresos en energía para sus hogares), que esta siendo cada vez más preocupante en España, como lo demuestran algunos datos de un reciente informe⁴:

En nuestro país entre 2006-2010 el 9% de hogares estaba en situación de pobreza energética afectando a unas 4.000.000 personas. En 2010 había aumentado al 12,4%. En ese mismo periodo el porcentaje de los ingresos que los hogares destinan a las facturas de la energía se ha incrementado un 25% y mucho nos tememos que desde 2010 hasta la fecha,

con las condiciones de desempleo creciente, esta situación todavía hay empeorado aun mas.

Actualmente los municipios se encuentran en un momento de crisis financiera, con el problema de que tienen que dar servicios a los ciudadanos en unas condiciones de eficiencia del funcionamiento de sus territorios realmente deplorables. Pero es que, a esta crisis financiera hay que añadir que el modelo de desarrollo seguido hasta el momento basado en la creación de áreas urbanizadas de forma indiscriminada ya no funciona. El mantenimiento transitorio de la actividad constructiva en una superficie ya construida sólo puede venir de la recomposición de este espacio construido: rehabilitar, reconstruir o reutilizar.

A la vista de esta situación no podemos continuar así ni un instante más. Nuestras ciudades requieren de un análisis en profundidad a la vista de la situación actual global del planeta, pero también, como hemos visto, de nuestro país, que día a día pierde eficiencia y recursos debido a su gran dependencia energética del exterior y la impotencia, cuando no complicidad, manifestada por sucesivos gobiernos de distinto signo, de embridar a las todopoderosas compañías productoras o distribuidoras de energía, que actúan de facto en régimen de oligopolio.

⁴ Pobreza energética en España, *Potencial de generación de empleo directo de la pobreza derivado de la rehabilitación energética de viviendas*. 2011 Asociación de Ciencias Ambientales, Madrid.

ción energética de viviendas. 2011 Asociación de Ciencias Ambientales, Madrid.

Así lo expresa resumidamente José Fariña en la ya mencionada Monografía de la Revista Aragonesa de Administración Pública (FARIÑA; 2013, 16-26)

«Aparentemente la única solución posible para conseguir aumentar la competitividad es aumentar la eficiencia. Y aumentar la eficiencia de nuestros territorios es hacer que funcionen más con menos. No desperdiciando energía, suelo, tiempo y contaminación en desplazamientos innecesarios o caros o en calentar o enfriar edificios bioclimáticamente absurdos. Convirtiendo hectáreas de territorios inservibles a la espera de ser urbanizados en territorios productivos».

3. Territorio y ciudad para después de la crisis

3.1. No todos hemos estado en lo mismo

Tomo prestado el título de un excelente artículo publicado recientemente en el suplemento de Negocios de El País (MARTIN RODRIGUEZ & GARCIA DELGADO, 2013), algunos de cuyos datos y conclusiones más destacadas he citado anteriormente, para recordar a las generaciones más jóvenes con las que mantengo algún contacto gracias a algunos cursos de postgra-



Hotel Algarrobo. Almería.
Fuente: laotraandalucia.org



Costa Almería.
Fuente: Publico.es



Una promoción en Seseña.
Fuente: miramsalsurblogspot



Urbanizaciones Mascarat. Costa de Alicante.
Fuente: Greenpeace.



Urbanización sin usar en Parla (Madrid).
Fuente: JRV.



Arcosur (Zaragoza), para 28.000 viviendas.
Fuente: JRV.

Fig. 3/ **Imágenes de diversas urbanizaciones en costa e interior representativas del modelo anterior**

Fuente: Estas imágenes han sido así colocadas por el autor.

do, que en los últimos 25 años en nuestro país, al menos, han existido dos almas, dos sensibilidades, en materia de urbanismo, ya que he observado que muchos de ellos piensan que todos los urbanistas y profesionales que giramos en torno al mundo del planeamiento urbanístico y de la gestión de asuntos urbanos, nos hemos dedicado durante este largo periodo a lo mismo... esto es a hacer crecer la ciudad.

Sin embargo durante estos años han existido otros muchos profesionales, tanto desde el sector público, como, en menor medida, desde el sector privado, muchas veces vinculados a movimientos vecinales o ciudadanos, que han tenido en la ciudad existente el objeto principal de su quehacer. Primero en los Centros Históricos y ensanches del siglo XX y más recientemente sobre otros tejidos y áreas edificadas en los años de posguerra e inicial desarrollo económico (1950-1980). En ambos casos, para detener primero el deterioro del tejido urbano y social, y también para preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica. En definitiva mejorar la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.

Conocemos difusamente las terribles y desastrosas consecuencias derivadas del modelo urbano seguido por una buena parte de nuestros ayuntamientos en este último periodo (1997-2007) de mayor expansión y ocupación de suelos para nuevos crecimientos urbanísticos, algunas de cuyas imágenes más conocidas se acompañan⁵, y cuyos efectos y consecuencias todavía no sabemos ni lo que durarán, ni lo que supondrán económica y socialmente de rémora y peso muerto en el devenir a corto plazo de nuestras ciudades. A algunas de ellas les ha llevado ya o les van a llevar a la ruina económica.

Seguimos en España sin asumir como sociedad y desde luego no está en los primeros lugares de la agenda política, la crisis severa medioambiental de nuestro planeta, a la que no hacemos mucho caso, en la práctica, más allá de declaraciones retóricas y variados planes estratégicos en los diferentes niveles administrativos, con escaso valor efectivo. A pesar de la insistencia de tantos y tantos colectivos y personas de prestigio científico que nos lo recuerdan con abundante informa-

ción y datos, o de los abundantes hechos en forma de catástrofes climáticas, que anuncian la insostenibilidad del mismo y la cada vez mayor dificultad como especie de encontrar una solución a la ecuación que liga la atención a las necesidades actuales, con el compromiso de no limitar o impedir a nuestros descendientes la satisfacción sus necesidades futuras.

3.2. Ni la melancolía, ni el escepticismo. Es la hora de la relectura de la ciudad

Pero lejos de dejarnos seducir por una melancolía⁶ del desastre, a la que muchos se apuntan últimamente, al examinar el contexto local en crisis o el más global de nuestro planeta finito, o ante la dificultad y magnitud de la tarea, caer en el escepticismo, que como señala el director de la Fundación Ecología y Desarrollo (ECODES) (VIÑUALES, 2008) «es el mayor enemigo de los cambios», creo que es el momento de recomponer y adaptar a la situación actual, algunas de las bases que hicieron posible en su día la no destrucción de los Centros Históricos y su posterior rehabilitación y regeneración urbanística, con todas las limitaciones y fallidas expectativas, que se quieran. Evitando quedarnos en una lectura superficial de las mismas o alejándonos de los tópicos de que aquella rehabilitación solo lo fue en aspectos cosméticos o que produjo la expulsión de sus habitantes originarios.

Ya en aquel momento uno de los urbanistas teóricos y en su caso práctico, como fue el caso de CAMPOS VENUTI (1981), que además de urbanista fue concejal en la ciudad de Bolonia y tuvo ocasión de impulsar un Plan para su Centro Histórico en el año 1969, fue adalid en contra del despilfarro y en defensa de la austeridad en el urbanismo, o como se recoge acertadamente en el libro de VEGARA & DE LAS RIVAS, 2004: 156, en como esta:

«reflexión sobre el centro histórico acabará conduciendo a otra más amplia, ya que el rigor analítico y la exigencia de calidad generalizada para el espacio residencial se ampliará a la periferia y al conjunto de la ciudad. No se habla ya solo de restauración sino que se introduce el concepto de rehabilitación, directamente orientado a

⁵ Existe una interesantísima y reciente exposición titulada «Ruinas Modernas, una topografía del lucro» fruto de una investigación y de un viaje por toda España de más de 10.000 km, documentado por la arquitecta Julia Schulz-Dornburg, con imágenes muy expresivas de

lo que comento (<http://www.juliaschulzdornburg.com/>).
⁶ «Tristeza vaga, profunda, sosegada y permanente, nacida de causas físicas o morales, que hace que no encuentre quien la padece gusto ni diversión en nada», según la definición del Diccionario de la RAE.

convertir la vieja ciudad y sus edificaciones en espacios habitables, vitales para el conjunto urbano (FALLINI, 1997). La reutilización de las edificaciones se convierte en un tema recurrente. Y todo ello en el marco de una crítica profunda a la idea de desarrollo urbano dominante, al urbanismo de la pura expansión aliado con la renovación urbana destructiva, muy próxima al concepto —derecho a la ciudad—.

Por lo que podemos resumir el diagnóstico diciendo que tanto la coyuntura global como la local nos invitan a mirar en la misma dirección, la ciudad construida o mejor, la ciudad existente. Podemos expresarlo también diciendo que el modelo que debe guiar los pasos en nuestras ciudades y núcleos urbanos y rurales debe perseguir un «*desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano*», según se recoge en el Artículo 1 de la recientemente aprobada y conocida como la Ley RRR.⁷

3.3. Desde el ámbito de lo local: ¿crisis o cambio de ciclo?

El nuevo escenario social, económico y medioambiental nos debe animar a hacer una lectura nueva y en profundidad del conjunto de la ciudad existente, ya que cuando hay cambios tan significativos y los modelos anteriores no sirven, tanto las distintas áreas de la ciudad, como los propios agentes y habitantes que interactúan en la misma, se van a tener que plantear sus nuevas funciones y sus nuevos papeles en el futuro.

La limitación de este artículo no permite extendernos sobre como podíamos clasificar o como intentar hacer una cierta taxonomía de la ciudad construida, a la luz de esta situación actual y de los nuevos instrumentos legales, del modo como un reconocido urbanista⁸ junto a otros expertos lo están haciendo en Cataluña. Quede constancia al menos de que no solo es necesario volver la vista a los barrios tradicionales, a lo que se esta denominando como la ciudad con-

solidada. Sean las áreas centrales históricas o no (¿Qué límites temporales ponemos para designarlos así?), o sean en el otro extremo «*las áreas de interfase fragmentada de baja densidad (sprawl)*», (FARIÑA, 2013: 16-26).

Sebastia Jornet, propone⁹ una clasificación, estableciendo un cruce entre de lo que ha denominado:

«**atributos básicos del reciclaje urbano**»: **contexto** (reciclaje-extensión), **finalidad** (dotación-transformación), **función** (residencial-no residencial), **escala** (barrio-ciudad-territorio), **dimensión** (pequeña-grande), **fragmentabilidad** (reducida-grande), **sostenibilidad** (económica-social-medioambiental), **viabilidad económica** (inversión-retorno), **iniciativa** (publica-privada-mixta) y **gestión** (simple-compleja), y de determinados **requisitos** (reservas para vivienda protegida, para sistemas, cesiones aprovechamiento y gastos urbanización).

Esta posible clasificación incluiría las siguientes áreas, que englobarían a la mayor parte de las situaciones en las que nos podemos encontrar nuestras ciudades y núcleos urbanos habitados en la actualidad, sin pretensión por su parte de agotar las diversas situaciones posibles, y hecho desde su mayor experiencia en el territorio catalán, en lo que denomina como «**escenarios para el reciclado urbano**».

Las áreas de especial atención (AEA)

Se corresponden con los barrios débiles, los centros históricos, los polígonos de vivienda masiva, las áreas suburbanas, los de la ley de barrios en Cataluña en definitiva... donde vive gente y en los que se concentran conflictos urbanísticos y sociales. En los que es totalmente necesaria la actuación intensa y transversal del urbanismo, tal y como se ha ido haciendo en los últimos años en más de un centenar de estas realidades de nuestras ciudades y pueblos de Cataluña.

⁷ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un *desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano*, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

⁸ Sebastia Jornet, arquitecto urbanista, coautor de numerosos planes urbanísticos, Premio Nacional de Urbanismo de Cataluña (años 2005, 2009 y 2013), Premio Nacional de Urbanismo 2006, por el Plan de Revitalización del Barrio

de La Mina y Premio Europeo de Urbanismo 2010, interviene en un grupo de expertos, que a instancias de las autoridades urbanísticas de la Comunidad Autónoma han invitado a reflexionar y proponer desde una radical relectura de la legislación urbanística (resetear) un nuevo modelo urbanístico para un nuevo tiempo.

⁹ En una reciente y excelente conferencia dictada por Sebastian Jornet, titulada «*Crisis o cambio de ciclo*», en el marco del XIX Curso de Urbanismo, organizado por la Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Urbanistas (AVNAU) del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro el 30-01-2014, señaló las áreas que cito. Las imágenes y textos proceden de dicha conferencia y tengo la autorización del autor para su publicación en el presente artículo.



FIG. 4/ Plano e imagen de actuaciones en el centro histórico de Tortosa

Fuente: Sebastia Jornet.

Las áreas de remodelación urbana (ARU)

Se corresponden con las ya clásicas de lo que se puede entender por remodelación interior de la ciudad donde lo que hay que hacer es reorde-

nar sustancialmente el vacío urbano y donde los gastos de urbanizaciones limitan básicamente a la obra urbanizadora, ya que habitualmente no hay indemnizaciones, ni traslados significativos que tratar en la nueva ordenación».



FIG. 5/ Imágenes de un área de remodelación urbana

Fuente: Sebastia Jornet.

Las áreas de finalización (completar) o relleno (ACR)

Se corresponden con lo que podríamos llamarlos alvéolos urbanos, donde hay que llenar con elementos o aprovechamientos de la misma naturaleza que ya existe: viviendas, actividades...y en los que a menudo todavía quedan

obras de urbanización pendientes y/o cesiones de sistemas suelos públicos. Son espacios de la ciudad no consolidada y a su vez medio consolidados, con algunas piezas desuelo pendientes d edificar, que se entremezclan entre las otras edificaciones ya ejecutadas. En general se corresponden con lo que podríamos llamar actuaciones de dotación.



FIG. 6/ Imágenes de un área urbanizada residencial, no completa

Fuente: Sebastia Jornet.

Las áreas de transformación de usos (ATU)

Se corresponden con áreas donde lo que se trata es de cambiar sustancialmente la realidad y el destino de los usos actuales por unos nuevos usos. Este es el apartado más complejo y más amplio del reciclaje urbano, ya que en el mismo pueden tener cabida diferentes subtipos de actuaciones:

- Áreas de oportunidad de nuevas funciones (AOF): Son antiguos espacios industriales obsoletos, vacíos de actividad y en los que es adecuado plantear un nuevo marco de ordenación y usos. En este caso los gastos de urbanización corresponden a la obra urbanizadora y a las edificaciones existentes.
- o Áreas de transformación secuencial (ATS): Se corresponden con ámbitos llenos de usos y actividades, en los que por localización y posición urbana y territorial es posible prever en el futuro, una transformación de lo que hoy encontramos, pero que nos puede realizar por los elevados gastos de indemnización de actividades. Son estos sectores que podríamos llamar no de hoy, pero del mañana seguro que sí, y en los que se debería establecer un marco de la transformación que incorporara esta posible transformación secuencial del tejido urbano consolidado. Se corresponden con áreas de lo que podríamos llamar de «reprogramación».
- Las áreas de centralidad significativa (ACS): Se corresponden con actuaciones concentradas de nuevas centralidades, con mezcla de usos y actividades significativas y que se identifican con grandes proyectos singulares del proyecto de ciudad. Vienen a ser las nuevas áreas de centralidad en un municipio. Sectores de carácter marcadamente público, con ordenaciones complejas e intensidad de usos, funciones y arquitecturas en un mismo espacio.



FIG. 7/ Imágenes de un área obsoleta de usos industriales

Fuente: Sebastia Jornet.



FIG. 8/ Imágenes de áreas obsoletas de usos industriales

Fuente: Sebastia Jornet.



FIG. 9/ Imágenes de una nueva área de centralidad del futuro PMU de Montmelo

Fuente: Sebastia Jornet.

Quiero destacar tras estas breves referencias, la novedad del discurso y del lenguaje de Sebastia Jornet, uno de los mejores y más premiados urbanistas españoles. Pero mucho más importante, en mi opinión, que el mayor o menor acierto de los tipos de áreas o de «escenarios» posibles para el reciclado de la ciudad, o de su descripción, es el método empleado. Más importante que lo que ve en este caso el urbanista, me parece oportuno destacar la «mirada». El modo de plantear y encarar el urbanismo del futuro, del presente.

4. El nuevo marco normativo

4.1. La Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Sobre el contenido de esta Ley, habrá otros autores o autoras más cualificados/as, que en

este mismo número la explicaran destacando los aspectos más novedosos de la misma. Sin embargo querría expresar que en mi opinión representa un paso cualitativamente importante y sin duda es un punto de inflexión legislativo en nuestro país en la buena dirección. Este indudable avance que es consecuencia de la petición unánime e insistente en los últimos años, en los que se avistaba ya el desastre del modelo anterior, desde muchos sectores académicos, profesionales y ciudadanos, recoge y refunde acertadamente el trabajo legislativo realizado por el anterior equipo ministerial que dio lugar, en mi opinión y a pesar de la buena voluntad e intención, a una legislación dispersa e incomprensible en muchos casos¹⁰, muy alejada de la voluntad política clara manifestada en declaraciones ante el Congreso de los Diputados el 30 de junio de 2008 por la entonces titular del departamento, D^a Beatriz Corredor en la que se formularon las líneas maestras de su actividad y los objetivos para la legislatura.

¹⁰ La incorporación en la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible, en su Título III de un Capítulo IV de cinco artículos, en la que fue denominada ley-ómnibus por la cantidad de temas y áreas que incluía, y la incorporación en otro pequeño e inconexo capítulo IV denominado de Medidas de Fomento de la Rehabilitación en el Real Decreto-Ley 8/2011 de fomento de la actividad econó-

mica y otras variadas finalidades, aprobados en la parte final de la segunda legislatura del gobierno socialista de Rodríguez Zapatero, con la crisis financiera haciendo ya estragos en la economía del país, hizo que las importantes novedades y modificaciones que se proponían, si bien desdibujadas y algo confusas, pasaran prácticamente e injustamente, a mi juicio, desapercibidas.

Pero es también algo más. Es el fruto de un trabajo tenaz e inteligente de un grupo de profesionales, algunos de los cuales con una gran experiencia legislativa en equipos anteriores, que impulsados por el coraje y la clara visión política de la Directora General de Vivienda y Suelo, han dado a luz un texto legal importante y necesario, que contempla por primera vez de manera horizontal y transversal el marco normativo que «envuelve» a la rehabilitación y a la regeneración urbana en nuestro país, cuya ausencia y necesidad he venido manifestando reiteradamente en mis escritos y charlas.

Hasta ahora, el tronco central de este árbol normativo en torno a estas materias, estaba constituido por la legislación urbanística estatal y autonómica, apoyado esencialmente en el deber de conservación y su exigencia (el «palo») y en la necesidad de protección de algunos edificios por su interés monumental, arquitectónico o ambiental (Catálogos). A un lado, estaban desde el año 1983¹¹ en que se inician en España las políticas de estímulo a la rehabilitación privada y pública, las medidas que por medio de subvenciones, creación de oficinas de apoyo, etc., tanto a nivel autonómico como local, han sido la parte amable (la «zanahoria»), para incentivar por este método las actuaciones de diverso grado y escala, de rehabilitación edificatoria y en menor medida de regeneración urbana y actuación sobre el espacio público o los equipamientos. Y al otro lado de este imaginario árbol, están lo que yo he denominado «legislaciones concurrentes» (Ley de Patrimonio, Ley Arrendamientos Urbanos, Ley de Propiedad Horizontal, IRPF, IVA, Código Técnico y Ley de Ordenación de la Edificación, etc), cuya importancia es tal que pueden ayudar o dificultar hasta impedir el éxito de las otras medidas.

La Ley, que ha sido calificada desde ciertos ámbitos de excesivamente «intervencionista» profundiza en los deberes de conservación de la legislación urbanística, no los aumenta, a pesar de que algunos hubiésemos querido que se diera algún paso más en materia de aislamiento térmico de los edificios (lo que algunos han denominado la «ruina energética» por asimilación a la ruina física, que contempla la legislación urbanística española), invocando el interés general ante la situación de grave dependencia energética de nuestro país y de su

empobrecimiento como estado por el déficit obligado por las exportaciones energéticas, como veíamos en apartados anteriores. Ello teniendo además en cuenta que casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios.

No se trataba, teniendo en cuenta las competencias de la AGE en esta materia, tanto de intervenir o de obligar a los propietarios a actuar, o de invadir competencias de otras administraciones, como de ayudar o eliminar obstáculos que había en legislaciones básicas, solo modificables por otra Ley estatal, como eran la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación, o la propia Ley del Suelo. Además de alinear con los objetivos de la Ley otras iniciativas importantes como el nuevo Plan Estatal¹² u otras medidas de fomento del ahorro energético, aprobadas casi simultáneamente. Lastima que el texto no haya modificado el reglamento del IRPF (poderosa es Hacienda), en el que se da la contradictoria situación de que las subvenciones a la rehabilitación figuren como un ingreso en el año en que se reciben, sin límite alguno, ni posibilidad de diferir en el tiempo ese ingreso, mientras que la desgravación por reinversión en estas obras, si lo tiene. Esta situación, en lugar de incentivar estas inversiones en muchos casos las desincentiva al casi no tener ningún beneficio por ello. El tratamiento fiscal en el IRPF y en el IVA de estas actuaciones, que se quieren apoyar e impulsar debiera cambiarse urgentemente.

4.2. Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016)

No creo que sea necesario en este artículo extenderme en los muchos comentarios que podría suscitar este instrumento clásico de las políticas de vivienda en nuestro país en las últimas décadas. Si acaso resaltar su decidida apuesta por el fomento del alquiler y de las

¹¹ Año de publicación del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, que cambió el rumbo legislativo en las políticas de vivienda en España.

¹² Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

políticas de fomento de la rehabilitación y regeneración urbanas y la ausencia, histórica, de ayudas a la construcción de nuevas viviendas, salvo que se destinen al alquiler.

Sin embargo estando de acuerdo en lo sustancial con la orientación general, con su estructura y los diferentes programas que se prevén, podíamos resumir diciendo que el Plan era y es necesario, pero no suficiente. Desde la perspectiva de lo local y de la gestión próxima a los propietarios organizados en Comunidades de Propietarios son manifiestamente escasos los plazos previstos para el desarrollo de los programas de regeneración urbana en áreas, para los que se debía haber previsto, al menos, la posibilidad de su desarrollo en fases. La preocupación de no dejar para futuros planes compromisos económicos, no debiera haber estado reñida con la experiencia mas que contrastada de periodos de gestión mayores de los previstos en el plan, máxime cuando casi 10 meses después de su publicación y a falta de menos de tres años para su finalización, todavía no se han puesto en marcha los Planes Autonómicos que lo desarrollen.

He de manifestar, a pesar de mi cercanía y proximidad con los postulados y con la mayor parte de ambos textos aprobados, que una importante debilidad del Plan y de la Ley, se encuentra, como se advirtió en las primeras sesiones de trabajo de uno de los grupos de expertos, a los que amablemente nos invitaron a participar a algunos técnicos vinculados con el urbanismo y con la gestión de la rehabilitación en el ámbito local¹³, en la carencia de un claro modelo de financiación de las posibles actuaciones que se pretendían impulsar, mas allá de confiarlo todo, al pequeño impulso que pudiesen suponer las ya previsibles entonces escasas subvenciones del mencionado Plan Estatal, que además por las circunstancias del país, no se iban a ver complementadas por ayudas económicas en los otros niveles administrativos.

Esta falta de instrumentos o de vehículos financieros adecuados al tipo mayoritario de posibles agentes promotores de este tipo de actuaciones, como son las Comunidades de Propietarios, que exigirían plazos de devolución mas amplios (entre 15 y 20 años), de los que la banca privada, en el supuesto de que concediera créditos, va a ser lo que, de no corregirse a tiempo y con el apoyo de las ins-

¹³ Creo que es destacable el hecho de que en ese grupo de expertos, estuviésemos dos de los que ya integrásemos con el equipo ministerial anterior otro grupo similar.

tituciones crediticias públicas (ICO), eche a perder todo el esfuerzo legislativo emprendido en un tiempo relativamente breve de la legislatura. Puede ser contraproducente intentar estimular la demanda de esta actividad, tan importante por muchos motivos en estos momentos en España, si no se tiene bien resuelta la oferta de los mecanismos de gestión y de financiación hacia los agentes a los que va dirigida.

La otra carencia o dificultad sustancial sobre la que ya advertía en algún artículo mío reciente (RUBIO, 2013: 264) se refiere a que de nada sirve el esfuerzo, como señalaba antes, en la buena dirección emprendido desde la AGE, si:

«los Ayuntamientos y la Comunidades Autónomas, depositarios en nuestro ordenamiento jurídico de la capacidad de desarrollar normativas y de gestionar urbanísticamente estas nuevas posibilidades de intervención sobre la ciudad existente, así lo hacen. Si no, el esfuerzo legislativo, realizado por la Administración General del Estado y tan reiteradamente solicitado desde diversas instancias en los últimos años, será inútil».

En ese sentido ha sido una lastima, en mi opinión, que el novedoso Programa para el *fomento de ciudades sostenibles y competitivas*, incluido en el actual Plan Estatal 2013-2016, quede su implementación y puesta en practica sobre los recursos económicos y de gestión puestos a su servicio, a la decisión política de cada Comunidad Autónoma, debido a la posible interpretación de invasión de competencias del mencionado programa, de haberse impulsado directamente desde la AGE en régimen de concurrencia publica, como se desarrollan tantos programa europeos o los mismos programas Urban desarrollados en muchas ciudades españolas e impulsados del la AGE con fondos europeos.

5. El papel de las administraciones autonómicas y locales

5.1. ¿Que papel pueden jugar las administraciones publicas autonómicas y locales en España en el nuevo escenario económico y normativo?

El papel que las administraciones públicas autonómicas y locales pueden jugar en este nue-



FIG. 10/ Grupo A. Rojas Barrio de Delicias en Zaragoza (año 1960). Imágenes del estado anterior y posterior a la rehabilitación

Fuente: JRV & A. Moron.

vo escenario económico y normativo, en materia de impulso a políticas más maduras de fomento de la rehabilitación edificatoria y de impulso a estrategias de regeneración urbana en áreas edificadas en los años 40 a 80¹⁴, en nuestro país, está por desarrollar, sin duda, pero ya hay suficientes pistas, a nuestro juicio, que indican el camino posible a seguir. Y que resumidamente, podíamos afirmar junto al arquitecto Gerardo Molpeceres, autor de los proyectos de rehabilitación del Grupo Girón, en Zaragoza y del barrio de Lourdes de Tudela, reconocidos ambos con premios nacionales, que reclama:

«un papel de la administración igual de activo, pero más centrado en facilitar el proceso que en financiarlo»¹⁵.

Pero no solo le corresponde a las administraciones públicas jugar un papel activo facilitando los procesos e incentivando algunas fases iniciales de los mismos. Hay más actores y agentes privados que también deben cambiar la perspectiva en esta materia, dejando de asimilar la rehabilitación edificatoria o incluso la regeneración en áreas urbanas, con una iniciativa de las administraciones y pasando a tomar la iniciativa ellos mismos.

¹⁴ En ese periodo de 1940 a 1980, según el Censo del 2001, se construyeron en nuestro país 11.637.535 viviendas y representaban, en 2001, el 55,55 % del total del parque de viviendas construido en nuestro país. En Zaragoza, según el mismo Censo del 2001, la cifra es de 179.226 viviendas construidas entre 1940 y 1980 y representan el 63,18 % del total. 70.039

de estas, no tienen ascensor (72,30 % del total). Y 68.793 viviendas están en edificios de cuatro o más plantas.

¹⁵ Artículo «Regeneración urbana en tiempos de crisis» Gerardo Molpeceres (Soria, 9 de abril de 2013), recogido en el blog <https://arquitectos.wordpress.com/2013/04/09/rehabilitar-revitalizar-regenerar/>



FIG. 11/ Grupo A. Casamayor (antes Girón) en Zaragoza (año 1957) Imágenes del estado anterior y tras la rehabilitación

Fuente: JRV.

5.2. Propuestas desde el ámbito de lo local

Fruto de un reciente grupo de trabajo entre técnicos municipales de algunas ciudades especialmente activas en estas materias, convocadas por la FEMP y la Dirección General de Vivienda y Suelo del M^o de Fomento y la FEMP, han surgido algunas propuestas pueden ayudar a los ayuntamientos españoles a avanzar con estos temas, a la luz de nuevo marco normativo. De entre las muchas formuladas, me permito destacar esquemáticamente tres grupos de ellas:

- *Medidas normativas para facilitar la rehabilitación.*
 - Armonizar la actual dispersión normativa y fijar el concepto y tipos de rehabilitación.

- Relectura de la normativa sobre edificación a la luz del nuevo marco normativo.
- *Medidas administrativas y de gestión que contribuyan a facilitar los procesos de rehabilitación.*
 - Resumir y agilizar los trámites de obtención de licencias.
 - Facilitar la gestión mediante oficinas de información y gestión coordinadas (Ventanilla Única).
 - Colaboración con todos los agentes implicados y ayudar en los primeros pasos.
- *Medidas de información y comunicación que ayuden a los procesos de rehabilitación y al fomento de la eficiencia energética.*

Las Comunidades Autónomas, en cooperación con los ayuntamientos tienen una buena oportu-

tunidad como ya lo están haciendo algunas de ellas¹⁶ para incorporar o modificar su legislación urbanística algunas de las posibilidades que la ley, como lo hace la aragonesa, al sugerir posibles contenidos para un posible programa de rehabilitación urbana:

«Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán recogerse en un programa de rehabilitación urbana para acogerse a las medidas que se regulan en la presente norma, en la legislación básica estatal y normativa que las desarrollen».

La citada legislación sugiere en su texto recientemente aprobado, diversos contenidos para este tipo de nuevo instrumento, que permitiría la revisión completa del planeamiento vigente a la luz de la nueva ley autonómica y que yo, de nuevo algo simplificada, los agrupo en torno a estos apartados, sin ninguna pretensión de agotar los posibles temas a incluir:

- Revisión sistematizada del planeamiento vigente (Normas de Edificación).
- Definición de los tipos actuaciones posibles, adaptadas al lugar y características de la edificación existente.
- Criterios de delimitación y delimitación concreta de algunos de ámbitos de:
 - *rehabilitación edificatoria (continua o discontinua),*
 - *regeneración urbana*
 - *renovación urbana*
- Instrumentos vigentes de disciplina (ITEs) y su relación con los Informes de Evaluación de los Edificios (IEE).
- Instrumentos vigentes de estímulo (Ordenanzas, exenciones de tasas, etc).

5.3. Una oportunidad para el reciclado sostenible de las ciudades

La experiencia adquirida en los últimos años, tanto en Zaragoza como en otras actuaciones de éxito en ciudades españolas ya citadas (Madrid, Barcelona, Tudela, Pamplona, etc.)

en la situación actual de crisis económica y financiera, junto al nuevo marco legal y económico, que he tratado de exponer en los apartados anteriores, apuntan hacia un nuevo modelo de gestión de estos procesos, una vez agotado el modelo anterior, basado en la preponderancia de la financiación pública y en el trabajo de gestión edificio a edificio, con o sin apoyo social y administrativo por equipos de gestión especializados (técnicos y trabajadores sociales).

Los nuevos modelos de gestión, como ya hemos indicado reiteradamente girarán, de manera resumida, en torno a los siguientes grandes bloques de temas que nos van a marcar la hoja de ruta para los próximos años:

- Aumentar los ámbitos de actuación y las escalas de las actuaciones: pasar de la escala del edificio a la escala de conjunto urbano o de barrio.
- Aumentar el nivel de las actuaciones de rehabilitación y extenderlas al entorno en procesos más amplios de regeneración urbana de áreas.
- Crear estructuras mixtas de gestión (público-privadas) que permitan garantizar la certidumbre en la toma de decisiones y agilizar todo el proceso, de manera que estos proyectos sean atractivos para la participación del capital privado, liderando el Ayuntamiento o Sociedades Públicas, el proceso y los primeros pasos de la gestión.
- Financiar estas actuaciones a más largos plazos (15-20 años) mediante un modelo de colaboración público-privada, con un menor peso de las subvenciones públicas¹⁷ y la búsqueda de todo tipo de retornos económicos, incluidos los de posibles nuevos aprovechamientos urbanísticos que faciliten la financiación del proceso y contribuyan a paliar las carencias existentes en el barrio como los aparcamientos, locales comerciales o servicios comunitarios, mediante el oportuno documento urbanístico, que ayuden a hacer viables este tipo de procesos.
- Canalizar la financiación de los fondos y programas españoles y europeos específicos destinados a la Rehabilitación de Vivienda, Eficiencia Energética y Energía Renovables, tales como los PAREER del

¹⁶ *Modificación de la Ley Urbanística de Aragón (LUA), de 23 de mayo 2013. Artículo 190 ter. Programa de rehabilitación urbana.*

¹⁷ El papel de las administraciones públicas o de las sociedades públicas, podría cambiar de ser solo donantes de ayudas a fondo perdido (reservado solo a determinadas áreas y colectivos), a ser co-garantes de la financiación de las entidades financieras, multi-

plicando así la capacidad de financiar actuaciones de estas y favoreciendo la viabilidad económica de este tipo de actuaciones, en las que el nudo gordiano, esta en garantizar los retornos, o en todo caso, compartir los riesgos posibles de impagados, si los hubiese, que se pueden, a su vez, garantizar con anotaciones preventivas de las deudas en el Registro de la Propiedad, de los respectivos importes.

ICO, FEDER, FSE o los del nuevo Programa Marco Europeo de Investigación e Innovación (Horizon 2020).

El conjunto de toda la experiencia técnica y profesional adquirida en el tiempo anterior, los equipos incipientes de profesionales (arquitectos, aparejadores, trabajadores sociales, administradores de fincas, pequeñas y medianas empresas constructoras), mínimamente rodados en estas actuaciones a escala de edificio y de obra de reurbanización de los entornos, junto a las estructuras técnicas y administrativas de los municipios y gobiernos autonómicos, en el nuevo marco legal y económico, que deberían permitir actuaciones de mayor escala, en un adecuado modelo de financiación económica, constituyen una oportunidad inaplazable para cambiar el modelo de interven-

ción en los barrios consolidados de las ciudades españolas y en la de Zaragoza en particular.

Una oportunidad para el reciclado de las ciudades, desde dentro y con los ciudadanos que ya viven en ellas, en el centro de los procesos. Una oportunidad, no solo por razones coyunturales económicas y sociales adversas, si no también, para intentar una nueva forma de intervención en la ciudad existente, cuyas claves y ejes sean la mejora de la calidad de vida de las personas en el interior de las viviendas y sus entornos más próximos, y la mejora de calidad urbana en las diferentes áreas de la ciudad, con indicadores y criterios exigentes y homogéneos de sostenibilidad económica, social y medioambiental, para todas ellas, sin excepciones.

6. Bibliografía

- CAMPOS VENUTI, G. (1981): *Urbanismo y austeridad*, Editorial Siglo XX.
- CUCHI, A. & P. SWEATMAN (2013): *Informe GTR 2014 Estrategia para la rehabilitación. Claves para transformar el sector de la edificación en España*. Una iniciativa de GTR (Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación) diciembre.
- FALLINI, P. (1997): *Il territorio della Ricualificazione Urbana*, Officina Edizioni, Roma.
- FARIÑA TOJO, J. (2013): «Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana», en Julio TEJEDOR BIELSA, (Coord. y Ed.) *Rehabilitación y Regeneración Urbana en España. Situación actual y perspectivas*, Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública. XV: 15-26, Zaragoza.
- MARTIN RODRÍGUEZ, M. & J. L. GARCÍA DELGADO (2013): «Territorio y ciudad para después de la crisis». *El País suplemento de negocios* de 4-08: 15
- RIECHMANN, J. (2012): *Interdependientes y ecodpendientes. Ensayos desde la ética ecológica y hacia ella*. Editorial Proteus.
- RUBIO DEL VAL, J. (2013): «La rehabilitación integral de algunos conjuntos urbanos en Zaragoza. Una oportunidad para el reciclado sostenible de la ciudad». Julio TEJEDOR BIELSA, (Coord. y Ed.) *Rehabilitación y Regeneración Urbana en España. Situación actual y perspectivas*, Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública. XV: 237-282, Zaragoza.
- SANTAMARTA, J. & M^a. A. HIGUERAS (2013): *Informe de emisiones de Gases de Efecto invernadero en España 1990-2012*, WWF España.
- TEJEDOR BIELSA, J. (2013): «Rehabilitación y Regeneración Urbana en España. Situación actual y perspectivas» en Julio TEJEDOR BIELSA, (Coord. y Ed.) *Rehabilitación y Regeneración Urbana en España. Situación actual y perspectivas*, Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública. XV: 238-239 Zaragoza.
- VEGARA, A. & J. L. DE LAS RIVAS (2004): *Territorios Inteligentes*, Fundación Metròpoli,
- VIÑUALES, V. (2008): *Caja de herramientas para los constructores del cambio*. Expoagua Zaragoza 2008 SA.