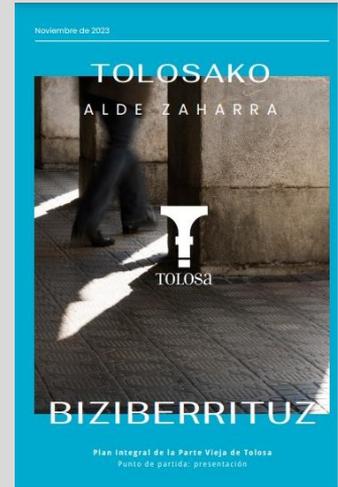
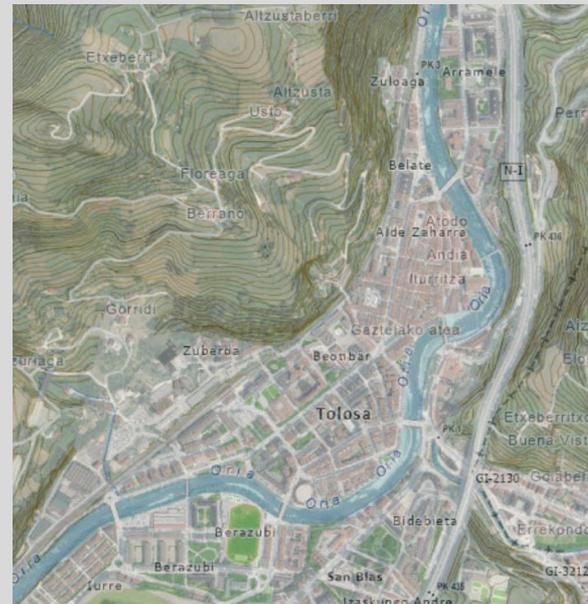
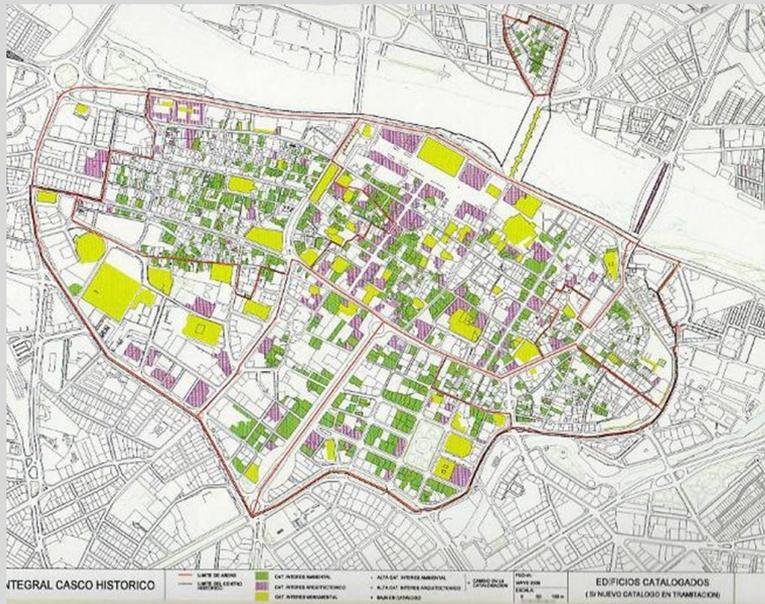


# Sesión abierta para compartir el diagnóstico de la Parte Vieja con la ciudadanía

Tolosa, 2 de marzo de 2024



**JUAN RUBIO DEL VAL**, arquitecto y urbanista  
*Director del Observatorio Ciudad 3R*  
*Ex Jefe Área de Rehabilitación Urbana*  
*de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda*





**180 has**  
**45.000 habs.**  
**22.000 vivs.**

Zaragoza

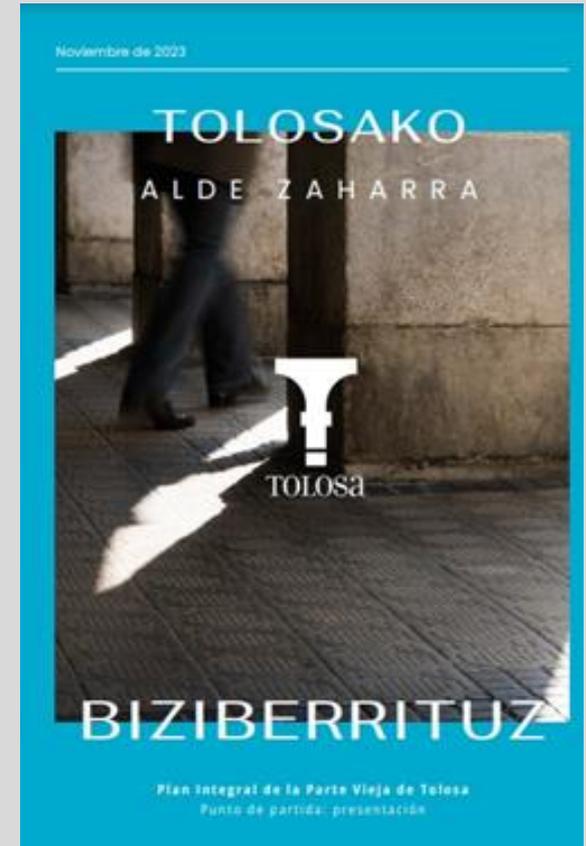


**35 has**  
**(Solo Cº Hº)**  
**19.000 habs.**  
**9.597 vivs.**

Tolosa

Sesión abierta para compartir el diagnóstico de la Parte Vieja con la ciudadanía

- 1** OBJETIVOS
- 2** INSTRUMENTOS
- 3** GOBERNANZA
- 4** EVALUACIÓN



Y alguna consideración final...

# 1 OBJETIVOS

**La calidad urbana de la ciudad radica en la mezcla y *aaecuaaa* convivencia entre diferentes usos, habitantes, tipos de edificios.**

*Los centros históricos en algún momento no muy alejado eran toda la ciudad y en consecuencia albergaban todos los usos de una ciudad: **por supuesto la residencia en primer lugar, pero luego todos los demás vinculados a la vida de los ciudadanos: el comercio, el trabajo, el ocio, la religión, la identidad y la organización política y administrativa.***

*Si no hay viviendas con unos mínimos de habitabilidad no es posible la supervivencia de ningún Casco Antiguo. **Pero solo un tejido exclusivamente residencial, o solo comercial, terciario, advo, etc. tampoco tiene muchas oportunidades de perdurar.***

**ES LA MEZCLA, POR TANTO, UN OBJETIVO A CONSEGUIR.**

- De usos
- De habitantes
- De tipologías de edificación

# 1 OBJETIVOS

Esta idea de “conservación” de los **usos, los habitantes, los edificios....** no excluye en sí misma a la innovación, pero podía sugerir o apelar a un inconsciente deseo de parar el tiempo, o de “fossilizar” lo existente. Ahora pienso de otra manera. Creo que es necesario **tener una actitud más “flexible” y de “adaptación estratégica”** para:

- a) **Facilitar a los que viven en estos Cascos Antiguos y a los que puedan llegar tengan la posibilidad de mejorar sus viviendas con estándares actuales de confort: accesibilidad, eficiencia energética, instalaciones, etc.: políticas estables de incentivos directos e indirectos a la rehabilitación e **instrumentos normativos y de gestión más flexibles:** revisión normativa en materia de ordenanzas de edificación, comisiones técnicas, etc.**
- a) **Atraer a nuevas poblaciones lo más diversas posibles en edad: jóvenes, mayores, parejas, niños, etc., niveles socioeconómicos, procedencia, etc., posibilitando **mecanismos de cohesión:** espacios de encuentro y participación. **Positiva experiencia de gestión de viviendas vacías: intermediación&rehabilitación)****
- a) **Incentivar la rehabilitación de los edificios existentes y edificación de nueva planta, en su caso, para adaptarse a nuevas demandas de confort, tratando de **resolver las contradicciones con otros objetivos (usos, personas) con flexibilidad y criterio.****

## 2 INSTRUMENTOS

- Para empezar, deberemos poner en común con los habitantes y las entidades organizadas en los territorios, **que es lo que cada uno de los actores: ayuntamiento, vecinos, técnicos municipales, etc., entienden por “Plan o Estrategia Integral”** cuyo nacimiento en esta y otras ciudades españolas se justificó por la **necesidad de actuar sobre zonas especialmente vulnerables en lo social** (mayores tasas de desempleo, de coexistencia de poblaciones emigrantes, población envejecida, etc.) **y en lo urbanístico** (mal estado de la vivienda, de las infraestructuras, ausencia de equipamientos, más vivienda vacía, etc.), **ordenando y coordinando las diferentes acciones y programas de las administraciones públicas en esos territorios previamente delimitados.**

*Estrategia integral de revitalización*

*Estrategia de regeneración urbana*

**“Plan Integral”**

*“Cuando uno no sabe hacia donde navega, ningún viento le es favorable” (Seneca)*

**1997-2004**

**EVALUACION Y  
NUEVA FASE  
DEL PICH**

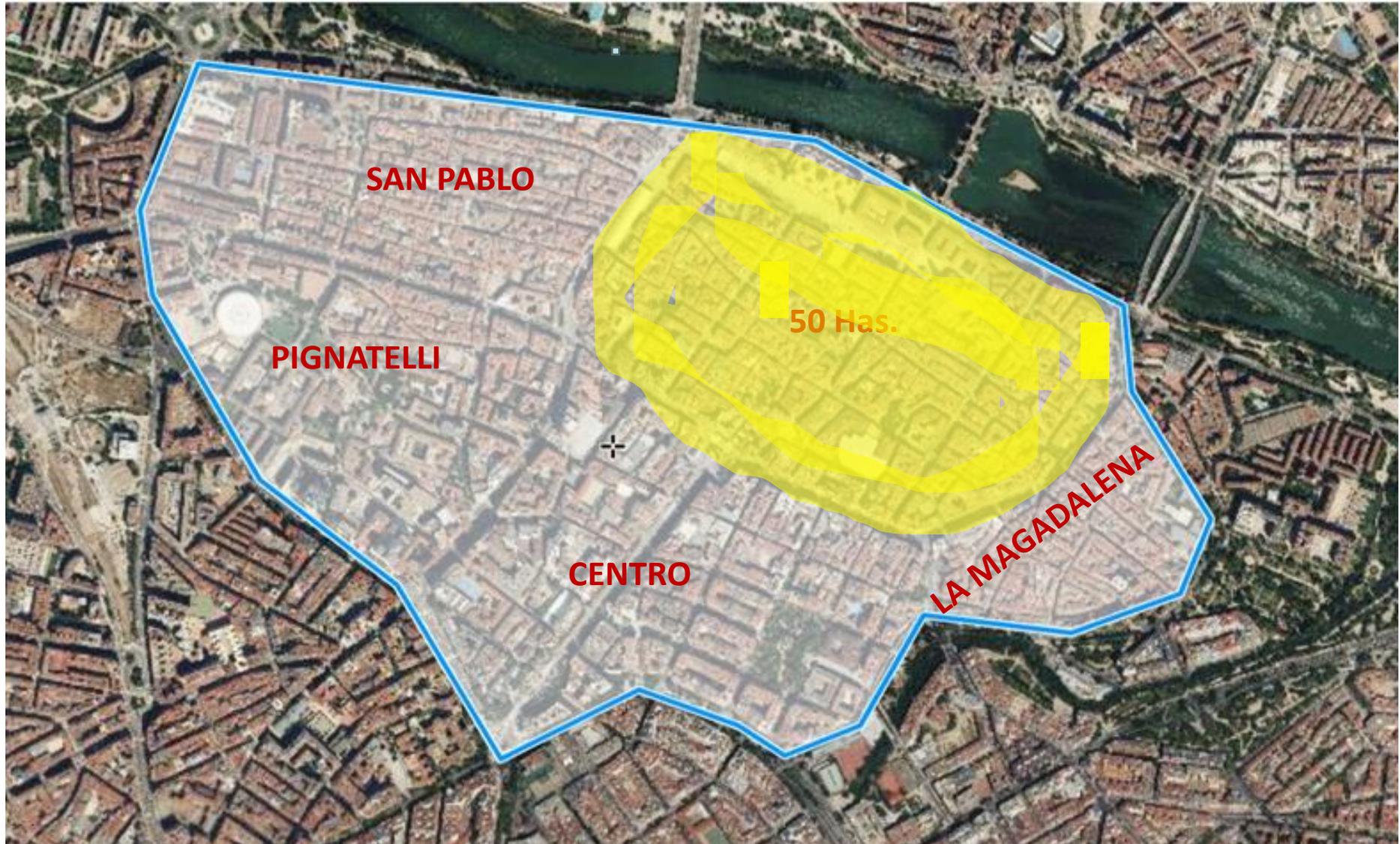
**2005-2012**

**EVALUACION Y  
NUEVA FASE  
DEL PICH**

**2013-2020**



**Plan Integral del  
Casco Histórico  
2013 - 2020**



**180 has    45.000 habs.    22.000 vivs.**

1997-2004



2005-2012

## ACTUACIONES URBANÍSTICAS INTEGRADAS

- ⊙ Renovación de infraestructuras y viario
- ⊙ Nueva edificación y rehabilitación de viviendas
- ⊙ Conservación del patrimonio histórico-artístico
- ⊙ Nuevos equipamientos
- ⊙ Mejoras de espacios libres
- ⊙ Gestión de solares, ruinas
- ⊙ Actualización y desarrollo normativo: modificaciones puntuales Plan General, Ordenanzas de ayudas, etc.



## OTRAS ACTUACIONES INTEGRADAS

- ⊙ Programa de Educación
- ⊙ Programa de Empleo
- ⊙ Programa de Salud
- ⊙ Programa Servicios Sociales
- ⊙ Programa Escena Urbana



### USOS

- **El fomento de la rehabilitación privada frenó el deterioro y ayudó a fijar población y atraer nueva (jóvenes)**
  - 1.166 expedientes (1997-2004), con un volumen de obra de 26,5 m.€ y 8,7 m € de subv. (33%). **Se han beneficiado desde 1989 a 2004 a unas 6500 vivs.(40% del total)**
  - A pesar de todo siguen existiendo unas **bolsas de edificios y viviendas en grave situación de precariedad física y social** (infravivienda), localizadas principalmente en dos zonas.
  - Hay todavía un déficit de actividad económica y comercial

### HABITANTES

- **Se detuvo el abandono de población de los años 1980-1990**
  - Ha aumentado la población, debido al incremento de población extranjera
  - En 1995 (1,49 %). En 2004 (13 %). Bº de San Pablo: 25%
  - A pesar de las dificultades ha mejorado la convivencia y cohesión social

### EDIFICIOS

- **El nivel técnico de las intervenciones fue bajo** ( Cº Patrimonio)
  - el 25 % de las rehabilitaciones han aumentado una planta
  - se contabilizan 161 licencias de derribos, frente a 301 de rehabilitación
  - numerosas modificaciones del parcelario anterior (agregación)
- **Mejóro notablemente la imagen urbana y autoestima de los habitantes**

## 2 INSTRUMENTOS

- **¿Que entendemos por regeneración urbana integrada ?**  
“Conjunto de actuaciones integradas y coordinadas desde diversos departamentos sectoriales, de una o varias administraciones, sobre áreas o zonas de un tejido urbano que conjugan la **rehabilitación de edificios**, la posible **renovación** (demolición y construcción de nuevos edificios), la **intervención sobre el espacio público o sobre los equipamientos**, con otras de carácter social, económico y/o ambiental, para su transformación y mejora urbanística, la **revitalización económica y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes**”
  
- **La mera acumulación de políticas sectoriales, por sí misma no garantiza la integralidad de los planes así concebidos.**  
Es, la fuerte voluntad política que los anima y la decisión de crear algún **órgano de seguimiento e impulso, con capacidad de interlocución** con las diferentes áreas municipales e incluso con las instancias correspondientes de la Comunidad Autónoma, **la que puede garantizar de verdad la integralidad del plan en su ejecución.**

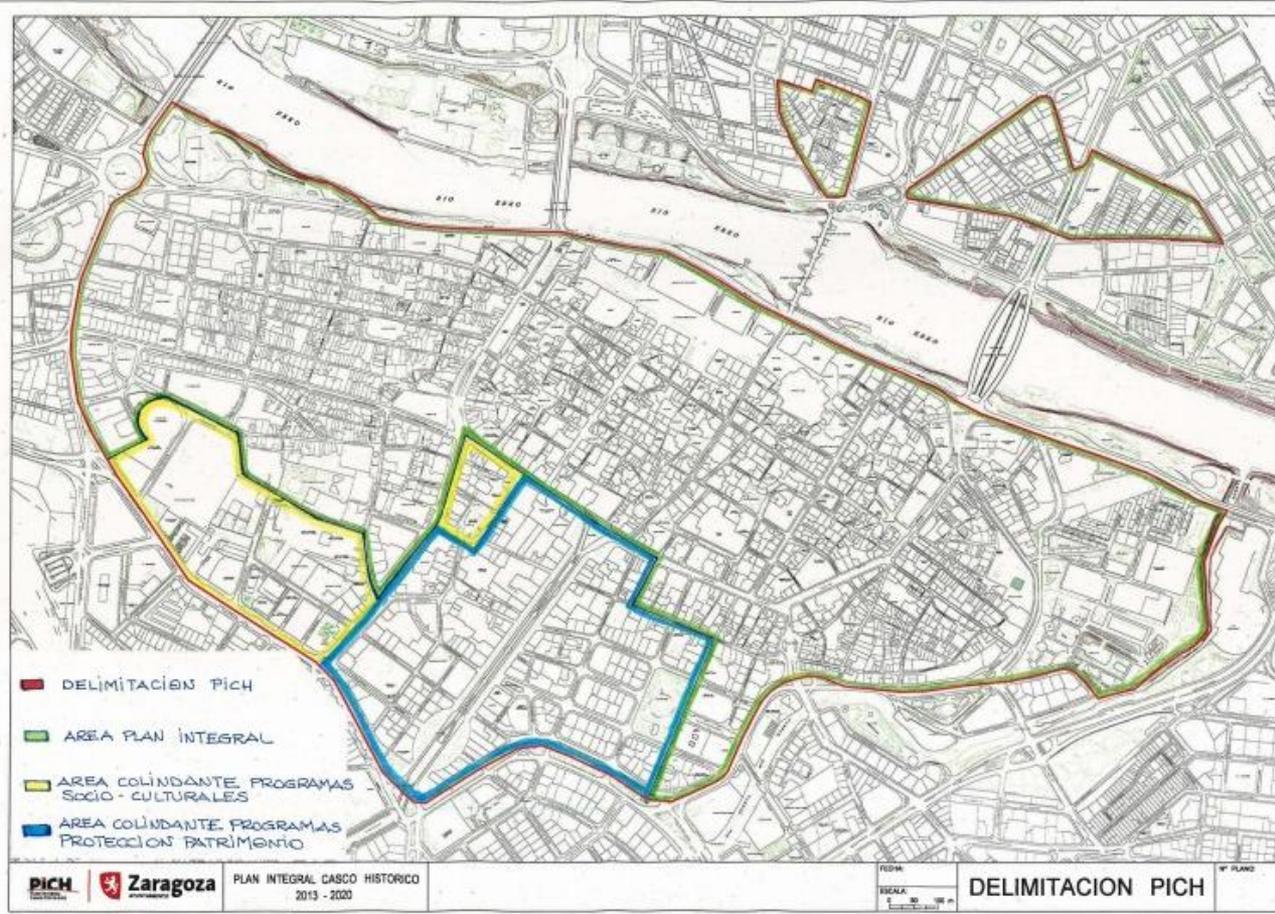


**PLAN INTEGRAL DEL CENTRO HISTORICO (PICH)  
2013-2020**

**...la necesaria reflexión tras 25 años (1989-2014)  
De la rehabilitación edificatoria a la regeneración urbana**

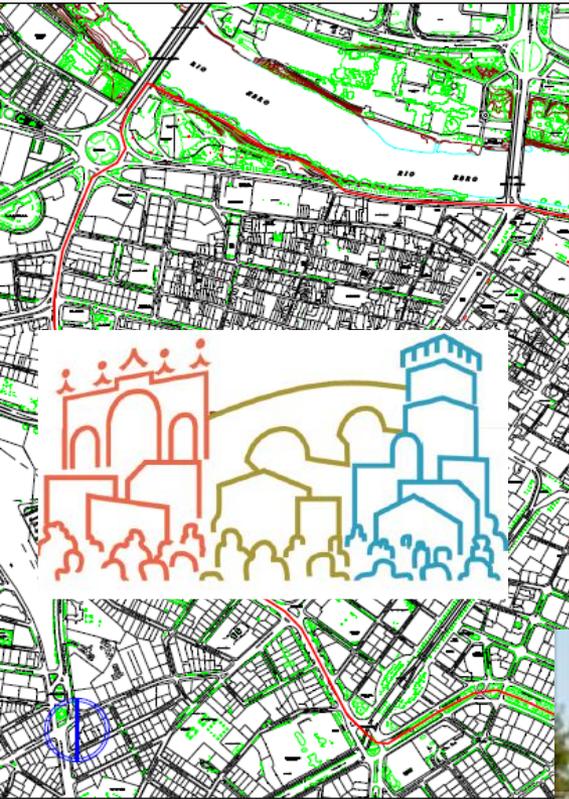


180 has 45.000 habs. 22.000 vivs.



## 1. Participación, convivencia y cohesión social

### 5 programas



## 2. Servicios públicos y equipamientos

PICH Zaragoza PLAN INTEGRAL CASCO HISTORICO 2013 - 2020

180 has  
45.000 habitantes



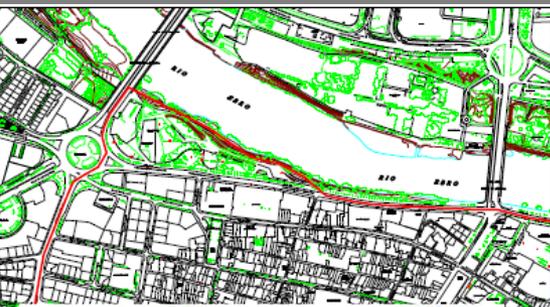
125.000.000 € / 8 años = 15.000.000 € / 50.000 hab = 315 €/hab/año

5 programas

3. Infraestructuras, escena urbana y patrimonio



4. Suelo y rehabilitación de vivienda



5. Comercio y turismo

PICH Zaragoza PLAN INTEGRAL CASCO HISTORICO 2013 - 2020

180 has  
45.000 habitantes



## 2 INSTRUMENTOS

“Un objetivo, sin un plan, es solo un deseo”  
(Antoine de Saint-Exupery)

*Estrategia es un plan para cumplir con unos objetivos. Se compone de una serie de acciones planificadas que ayudan a tomar decisiones y a conseguir los mejores resultados posibles. La estrategia está orientada a alcanzar unos objetivos siguiendo una pauta de actuación a largo plazo.*

### ESTRATEGIA LOCAL DE REHABILITACIÓN URBANA



### DIAGNÓSTICO: para anticiparse y conocer

- **Prevenir** mayor degradación
- **Detener** deterioro

### DISEÑO: para proponer objetivos

- **Sociales**
- **Económicos**
- **Medioambientales**

### IMPLEMENTACIÓN: para actuar

- **Orientar** estrategias de intervención
- **Jerarquizar** actuaciones
- **Territorializar** las acciones

### EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO: para evaluar

- **Obtener resultados**: avances, estabilización, retroceso
- **Reorientar** las líneas de acción y proyectos

En la formulación y diseño de Plan se deberían dar respuestas a estas preguntas básicas:

➤ ¿QUÉ Y CUÁNTO?: definición y cuantificación de objetivos

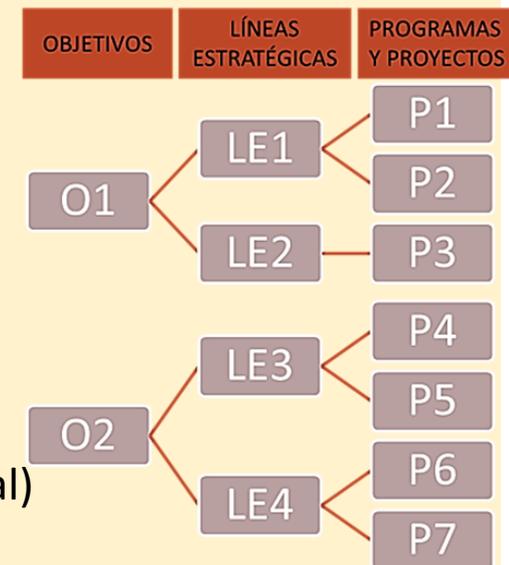
**Objetivos Generales** alineados con ámbitos superiores:

Agenda Urbana Europea  
Pacto Verde Europeo  
Renovation Wave  
Agenda Urbana Española  
Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC)  
ERESEE, etc.

**Objetivos Específicos** ligados a los resultados del diagnóstico, en los diferentes ámbitos de actuación (temática y/o territorial)

**Objetivos Transversales** a la Estrategia, como participación de agentes, impacto de género, etc.

Los Objetivos se despliegan en **Líneas o Ejes de Actuación Estratégica**, y estos en **Programas y Proyectos**



➤ ¿DÓNDE?: delimitación y priorización de áreas de intervención

# 3 GOBERNANZA

En la formulación y diseño de Plan se deberían dar respuestas a estas preguntas básicas

➤ ¿CÓMO Y QUIÉN?: definición del modelo de gestión y financiación

- Mapa de agentes implicados
- Áreas municipales implicadas, instrumentos y protocolos de gobernanza
- Órganos de impulso y seguimiento (Oficina de Barrio)
- Instrumentos normativos: modificaciones previstas
- Instrumentos económicos: fuentes de financiación

➤ ¿CUÁNDO?: planificación temporal de las actuaciones

## Buena Práctica

Plan Director de Regeneración Urbana Integral del CHA de Alcalá de Júcar



PROGRAMA DE INVERSIONES DEL PLAN DIRECTOR DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE ALCALÁ DEL JÚCAR (ALBACETE)														
EJE SECTORIAL	OBJETIVO SECTORIAL	Nº Proy.	ORIGEN FINANCIACIÓN					RANGO DE PRIORIDAD			PRESUPUESTO ASIGNADO			
			Estado	CC.AA.	Disp. AB	Ayts.	Privados	P-1	P-2	P-3				
I	Promoción y preservación del patrimonio	31											2.983.200 €	
I-1	Identificación y comprensión del Patrimonio	9											242.500 €	
I-1.1	Elaboración de material divulgativo del patrimonio cultural.	1				X	X		1	2				25.000 €
I-1.2	Recopilación, ordenación y catalogación del patrimonio cultural.	1				X								12.000 €
I-1.3	Aplicación de nuevas tecnologías para la documentación del patrimonio cultural.	3	X	X	X	X			1	2	3			42.000 €
I-1.4	Elaboración de estudios sobre el Patrimonio Cultural.	1				X					3			6.000 €
I-1.5	Soporte divulgativo del Conjunto Histórico Artístico y su contexto territorial	1	X	X	X	X				2				47.500 €
I-1.6	Herramientas de monitorización del Patrimonio Cultural.	1		X	X	X				2				25.000 €
I-1.7	Órganos de gestión y asesoramiento del Patrimonio Cultural.	1		X	X	X	X		1					85.000 €
I-2	Protección y conservación del Patrimonio	8												1.700.000 €
I-2.1	Catálogo del Patrimonio Cultural	1		X	X	X					3			15.000 €
I-2.2	Protección frente a riesgos del Patrimonio Cultural	1	X	X	X				1					1.590.000 €
I-2.3	Incentivos para la conservación del Conjunto Histórico Artístico	1					X		1					90.000 €
I-2.4	Racionalización de la gestión del Patrimonio Cultural	1		X	X	X				2				14.000 €
I-3	Rehabilitación y valorización del Patrimonio	14												978.000 €
I-3.1	Incentivación de la rehabilitación edilicia (pública y privada)	1	X	X		X			1					68.000 €
I-3.2	Eliminación de impactos negativos en la edificación	4	X	X		X	X		1					525.000 €
I-3.3	Actuaciones de regeneración del tejido urbano	2				X	X		1					40.000 €
I-3.4	Recuperación funcional de bienes patrimoniales	1				X				3				40.000 €
I-3.5	Implantación de nuevas dotaciones y servicios	2		X	X	X			1	2				175.000 €
I-3.6	Regeneración y requalificación del espacio público	2		X	X	X			1	2				50.000 €
I-3.7	Puesta en valor de los yacimientos arqueológicos	1	X	X						2				30.000 €
I-3.8	Puesta en valor del sistema museístico local	1				X	X			2				50.000 €
I-4	Transmisión y difusión del Patrimonio	6												33.000 €
I-4.1	Posicionamiento del municipio en la red	1				X			1					7.200 €
I-4.2	Promoción y difusión de buenas prácticas en la intervención del patrimonio	1				X			1					6.500 €
I-4.3	Desarrollo de modelos innovadores de difusión patrimonial, apoyados en TICs	2				X	X			2				40.000 €
II	Competitividad territorial sostenible	15												3.814.386 €

[http://www.dipualba.es/descargasexternas/alcaladeljucar/PlanDirectordeRegeneraci%C3%B3nUrbanaIntegral\\_AdJ\\_2017.pdf](http://www.dipualba.es/descargasexternas/alcaladeljucar/PlanDirectordeRegeneraci%C3%B3nUrbanaIntegral_AdJ_2017.pdf)

# 3 GOBERNANZA

En la formulación y diseño de Plan se deberían dar respuestas a estas preguntas básicas:

## ➤ QUIÉN valida política y/o administrativamente el Plan

- Es necesario validar la Estrategia con el **mayor consenso posible** para facilitar su implementación y que tenga continuidad en el tiempo .
- Al no ser un documento reglado, puede formalizarse y aprobarse de diversas maneras, sin que exista una práctica común y generalizada.
- Se recomienda **involucrar a los diferentes grupos políticos** a lo largo de las fases precedentes e intentar alcanzar el mayor acuerdo en las principales conclusiones del diagnóstico y en los objetivos generales y específicos.
- Se recomienda **validarla en el Pleno Municipal** o comisiones municipales existentes.
- No existe regulación sobre la tramitación de este tipo de documentos, se recomienda **aplicar el procedimiento de aprobación de ordenanzas locales** (art. 49 Ley Bases régimen Local).
- Garantizar el trámite de **información pública**.



# 4 EVALUACIÓN

- ¿QUIÉNES Y CÓMO REVISAN LO PLANIFICADO?: ¿cómo se va a realizar el seguimiento de la estrategia?

**Plan de Evaluación y Seguimiento** con indicadores y sus unidades de medida sobre:

- Cumplimiento parcial y total de objetivos generales y específicos.
- Seguimiento de los hitos establecidos: temporales o temáticos.

**Órganos internos o externos** (Comisión de Evaluación, auditorías) encargados de preparar y revisar el seguimiento de la implementación de la Estrategia y la evaluación sobre los cumplimientos o retrasos.

**Medidas correctoras** para mejorar/adecuar el diseño y la implementación en base a la evaluación continua



# CENSO VIVIENDAS 2021 TOLOSA

Fuente: INE

<u>Año de construcción</u> (agregado)		Total	Antes de 1900	1900 a 1920	1921 a 1940	1941 a 1950	1951 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1990	1991 a 2000	2001 a 2010	2011 a 2020
<u>Municipio de residencia</u>	<u>Tipo de vivienda según uso</u>	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS	Nº VIVS
20071 Tolosa	Total	9.597	564	504	516	288	651	1.635	1.986	615	1.077	1.008	750
	Viviendas principales	8.253	423	399	408	228	567	1.437	1.758	489	939	930	672
	Viviendas no principales	1.347	141	102	108	63	84	198	225	126	138	78	78

**6.144 vivs. (64%) de más de 50 años** **4.560** se construyeron entre 1940 y 1980 (**47,55 %**), siendo **3.990** de ellas, viviendas principales de uso habitual.

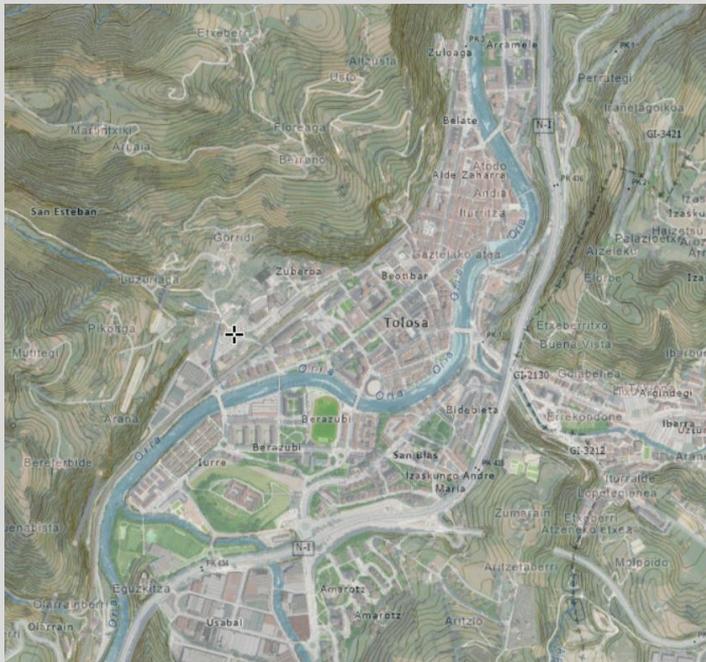
**6.873 vivs. (71,61 %) en propiedad** de las que 4.290 tienen más de 50 años y **1.185 en alquiler (12,34%) de viviendas principales y 1.347 no principales (¿vacías ?)**



TOLOSA

Casco Histórico de Tolosa. (Fuente: Ayuntamiento de Tolosa)

**ESKERRIK ASKO !! MUCHAS GRACIAS !!**



Bº AMAROTZ (Tolosa). Fuente : Diario.es

**JUAN RUBIO DEL VAL, arquitecto y urbanista**  
[director@observatoriociudad3r.com](mailto:director@observatoriociudad3r.com)

