

Comisión por el futuro de la ciudad de Zaragoza Propuestas del Observatorio Ciudad 3R

La situación sobrevenida de la pandemia COVID-19 supone un reto para nuestras ciudades. Tal como afirman algunos expertos, existe una divergencia entre las condiciones de la ciudad sostenible —de alta densidad, compacta e intensa— con la ciudad saludable —bajo uso del transporte público, reducción del hacinamiento—.¹ Alineados a las voces de otros expertos del ámbito internacional y nacional como R. Sennett o J. María Ezquiaga, el Observatorio Ciudad 3R apuesta por la reconciliación de ambos modelos, a través de una estrategia que permita desarrollar a corto, medio y largo plazo una ciudad próxima y policéntrica.² Sin embargo, en muchas ocasiones, el tejido urbano de nuestras ciudades —donde Zaragoza tampoco es una excepción— no está pensado para el reto de la proximidad, capaz de asegurar las condiciones de salud necesarios en este periodo de incertidumbre, sin renunciar a los compromisos de sostenibilidad que nos marca la nueva agenda urbana.³ La transformación necesaria no pasa por una renovación radical de nuestra trama urbana, sino más bien por realizar pequeños ajustes que permitan la convivencia de ambos modelos, desde el muy corto plazo, al largo plazo. Necesitamos replantear cuestiones como la movilidad, la infraestructura verde o el espacio público de nuestra ciudad, no tanto desde aproximaciones completamente novedosas, sino más bien desde la coordinación —también en el tiempo— de todas esas perspectivas.

En concreto, desde el **Observatorio Ciudad 3R** que forma parte del área de investigación y proyectos **Ciudades y Comunidades Sostenible de la Fundación Ecología y Desarrollo (ECODES)** planteamos:

1. **A muy corto plazo**, pensar en una **modificación temporal del uso del espacio público** que permita, en este **orden de prioridades**:
 1. Garantizar el cumplimiento de las condiciones sanitarias en la nueva vida pública de nuestros ciudadanos, sobre todo de forma prioritaria en aquellos espacios donde las aceras no cumplan las condiciones mínimas de distanciamiento físico exigidas, o en las arterias principales de nuestra ciudad.
 2. Fomentar los desplazamientos a pie o en bicicleta, facilitando en la medida de lo posible su desarrollo —nuevos carriles bici, aparcamientos, etc.—.
 3. Apoyar el desarrollo de la economía local, aumentando el espacio para actividades comerciales y culturales en el espacio público siempre que las dos primeras condiciones puedan cumplirse.

Al respecto cabe señalar que el Observatorio Ciudad 3R tiene disponible una propuesta de colaboración dirigida al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza para ayudar a

¹ Saskia Sassen y Richard Sennett, “Repensando el mañana”, Espacio Fundación Telefónica Madrid, 2020, <https://www.youtube.com/watch?v=AkxKHIVQNNQ&feature=youtu.be>.

² Carlos Moreno, “La ciudad del cuarto de hora: ¡por un nuevo crono-urbanismo!”, Carlos Moreno. La passion de l’innovation, 2019, <http://www.moreno-web.net/la-ciudad-del-cuarto-de-hora-por-un-nuevo-crono-urbanismo/>.

³ Ministerio de Fomento, “Agenda urbana española 2019” (Madrid: Ministerio de Fomento, 2018).

identificar los puntos de actuación preferente con criterios objetivos gracias al uso de tecnologías de información geoespacial, si resultara de su interés.

2. A corto y medio plazo, el Ayuntamiento debe apostar por **fortalecer el modelo de ciudad próxima**. Impulsar la proximidad requiere de una estrategia integral que:

1. Desde lo público se garantice el acceso a servicios básicos a menos de 15 minutos, no solo revisando los equipamientos y servicios en términos físicos —incluyendo aquí el acceso a una infraestructura verde de calidad—, sino apostando también por garantizar a toda la población el acceso a servicios digitales.
2. Favorezca una nueva movilidad blanda, a través de estrategias de movilidad como las supermanzanas, que permitan aliviar algunas calles de tráfico de paso facilitando un rediseño de las mismas centrado en la escala humana, o el fortalecimiento de una infraestructura de movilidad ciclista (asegurando la conectividad de los carriles bici, calles 30, aparcabicis, concesiones públicos-privadas de servicios de transporte individual, etc.)
3. Fomente la diversidad de usos desde el ámbito privado, favoreciendo el desarrollo terciario en nuestros barrios. La rehabilitación de viviendas y también la consolidación de los vacíos existentes en la ciudad construida, son una oportunidad para diversificar espacial y funcionalmente nuestro tejido urbano.

La consecución de estas estrategias a muy corto, corto y medio plazo permitirá en el largo plazo conseguir una Zaragoza policéntrica, más resiliente ante esta o cualquier otra crisis futura, y capaz de proporcionar una mayor calidad de vida a sus ciudadanos.

3. A corto y medio plazo también, debería no solo mantener, **sino intensificar y profundizar en las líneas de apoyo a la rehabilitación residencial**.

Según datos del INE (censo de población y viviendas 2011) en Zaragoza hay 326.930 viviendas, de las que **un 60%, esto es 194.780 viviendas, estarían construidas antes de 1980**. Esto implica que estas viviendas no cuentan con aislamiento, siendo muy difícil su climatización y acumulando consumos energéticos muy altos. Por otro lado, existen 79.095 viviendas sin ascensor, de las cuales 61.250 se encuentran en edificios de 3 o más plantas, lo que supone un 18,73% del total de viviendas de la ciudad.

Cruzando ambos datos obtenemos que existen **51.870 viviendas en Zaragoza (15,87 % del total) que, encontrándose en edificios de 3 o más plantas sin ascensor, no cuentan con aislamiento. Este sería nuestro objetivo prioritario de actuación.**

El objetivo de la Unión Europea es alcanzar una tasa de rehabilitación del 3% del parque residencial anterior a 1980, lo que en Zaragoza correspondería a 5.843 viviendas al año, aplicando esa tasa a las viviendas construidas antes de 1980. Actualmente, se está fomentando a través de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda la rehabilitación integral de 300 viviendas al año, lo que apenas supone una escasa tasa de 0,15% (desconocemos el porcentaje de viviendas rehabilitado de forma integral sin apoyo público).

Para lograr descarbonizar nuestro parque residencial obsoleto antes del año 2050, tenemos que multiplicar por veinte los objetivos actuales y en consecuencia la supuesta inversión actual de la ciudad en esta materia que comportaría importantes retornos económicos (mas recaudación del ICIO, más recaudación en la Seguridad Social, menores gastos en desempleo, mayor recaudación del IVA, etc)

La rehabilitación mueve un amplísimo conjunto de sectores económicos y de empleos, tanto directos como diferidos (empresas de materiales y sistemas de construcción, comerciales, técnicos e investigación, transporte, comunicaciones, hostelería, administradores, energía...), aparte de los beneficios medioambientales (reciclaje, mantenimiento de los barrios en proceso de degradación, adecuación de las viviendas al ahorro de energía y buenas prácticas) y sociales (viviendas dignas, habitables, sanas).

Para ello, se propone lo siguiente:

- **Promover un Plan Extraordinario de rehabilitación residencial** que, basado en las directivas de la UE (tasa de rehabilitación del 3% del parque residencial anterior a 1980), contribuya a acelerar el proceso de rehabilitación profunda —energética, funcional, con nuevos criterios de habitabilidad y calidad arquitectónica—, optimizando al máximo los recursos públicos. Aceleración que deberá materializarse en función de la realidad social de nuestros barrios, mediante inversión pública directa más intensa en aquellos hogares más vulnerables, y con fórmulas mixtas (apoyo directo + crédito) en las viviendas que dispongan de mayor capacidad económica.
- **El plan convertirá la rehabilitación de viviendas con criterios ambientales y sociales en un gran objetivo de ciudad**, impulsándola desde el sector público y apoyando al sector privado, facilitando la financiación privada (avales públicos) y con medidas fiscales (exenciones en tasas: ICIO, IBI). Y sensibilizar a la sociedad y dar seguridad a las empresas y a los particulares propietarios de viviendas sobre la rentabilidad de invertir y pensar en verde (la rehabilitación como soporte de la reactivación de la economía y del empleo en su aspecto social), así como la mejora de las viviendas redundara en salud y calidad de vida para sus usuarios.
- **El objetivo concreto a conseguir**, en línea con el anteproyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética y con el de desarrollar la economía y el empleo local, **debe ser**

rehabilitar 2.500 viviendas al año, rehabilitadas de forma profunda, movilizando una inversión anual total (inversión privada más ayudas públicas) **de más de 50M de euros** (1000 puestos de trabajo mantenidos o creados cada año). Ello supondría según los criterios seguidos de ayudas públicas en los últimos años incorporar a los presupuestos municipales 10 M de euros anuales para esta finalidad.

- 4. A medio plazo sería necesario revisar de forma sistematizada y coordinada toda la normativa municipal (Plan General, Normas Urbanísticas, Ordenanzas Fiscales, etc.) para adaptarlas a la situación actual sobrevenida del confinamiento y posibles situaciones similares, y a los objetivos-ciudad en materia de rehabilitación residencial.**

La falta de preparación de las viviendas ante situaciones de confinamiento como la vivida estos últimos meses debe concienciar a los técnicos y demás agentes del sector, pero también al Ayuntamiento de Zaragoza. Hay que pensar en nuevos diseños y distribuciones de viviendas que dispongan de espacios y entornos adecuados para hacer la vida un poco más agradable y sana los usuarios confinados por un tiempo: terrazas exteriores, espacios interiores aptos para ocio, deporte, teletrabajo, juegos para niños, personas mayores; viviendas bien ventiladas y con abundante luz natural y vistas; espacios con adecuado aislamiento acústico... en definitiva, apostar por lo que podemos denominar una rehabilitación profunda, capaz de aunar la necesidad energética con el aumento de la calidad arquitectónica.

FINAL

Fomentar estas líneas de trabajo tendrá un impacto claro sobre la ciudadanía, en la medida en que se mejorarán las condiciones sanitarias y de habitabilidad de nuestro entorno construido; tanto en nuestros espacios públicos como en nuestras viviendas. También sobre la economía, al realizar desde la administración municipal un apoyo directo al fortalecimiento de la economía local, y una apuesta por la generación de empleo de calidad y duradero. Respecto al medioambiente, la apuesta por la ciudad próxima de forma coordinada a la rehabilitación profunda de la edificación permite reconciliar el modelo de ciudad saludable al de ciudad sostenible, sin comprometer el futuro de las próximas generaciones de ciudadanos. Por último, afianzará la imagen de la ciudad de Zaragoza en su compromiso en la lucha y adaptación a la 'nueva normalidad' tras la pandemia, con la Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y también con el Pacto Verde y Digital Europeo.

Zaragoza, 8 de mayo de 2020

Juan Rubio del Val, arquitecto urbanista y director del Observatorio Ciudad 3R

Sergio García-Pérez, doctor arquitecto e investigador y coordinador de la Red Ciudad 3R