

Programa de mantenimiento y rehabilitación de la vivienda social del Ayuntamiento de Zaragoza

José María Ruíz de Temiño,
Director general de Zaragoza Vivienda

Zaragoza, 24/11/2020



Diputació
Barcelona



Política de mantenimiento y rehabilitación. Planteamientos

- Objetivos Claros y compromiso
- Acción planificada con una gobernanza eficaz y coordinada



1 – Objetivos claros.

Mantenimiento

- Zaragoza Vivienda gestiona 2391 viviendas:
 - 1711 viviendas en 172 edificios en propiedad,
 - 90 en viviendas sueltas en propiedad dispersas por la ciudad,
 - 590 en viviendas sueltas cedidas dispersas por la ciudad

- Mantener edificios en buenas condiciones de uso y habitabilidad

- Mantenimiento reactivo

- Técnicos generales de zona + contratas

- Comunicación con los usuarios telefónica y mail

- Registro de incidencias manual



-- Mantenimiento predictivo

- Comunicación digital

- Seguimiento de incidencias digital y automatizado

1 – Objetivos claros.

Rehabilitación vivienda pública

- Conocer el punto de partida y el progreso
 - 683 viviendas/ 55 edificios construidos entre finales de los 80 y comienzos de los 90.
- Trasladar a nivel local objetivos europeos: alta eficiencia y descarbonización en 2050
- Contar con objetivos concretos y medibles: Hoja de ruta y digitalización del seguimiento

-Edificios mal aislados, ineficientes
-Falta de confort
-Gastos energéticos altos y desconocidos
No existe una gestión energética coordinada
-Muchos tipos de calefacción: gas individual y centralizada



-- Aislamientos y cambios de carpintería: parámetros casi cero emisiones
- Viviendas confortables: garantía temperatura y humedad
- Monitorización y seguimiento de gastos para asesorar de forma personalizada
- Eliminación de combustibles fósiles e implantación de renovables

1 – Objetivos claros.

Rehabilitación vivienda privada

- Conocer el punto de partida y el progreso:
 - 194.780 viviendas construidas antes de 1989 (60% del total)
- Trasladar a nivel local objetivos europeos: alta eficiencia y descarbonización en 2050: Tenemos 30 años para descarbonizar
- Plataforma de seguimiento de resultados de rehabilitación → en desarrollo

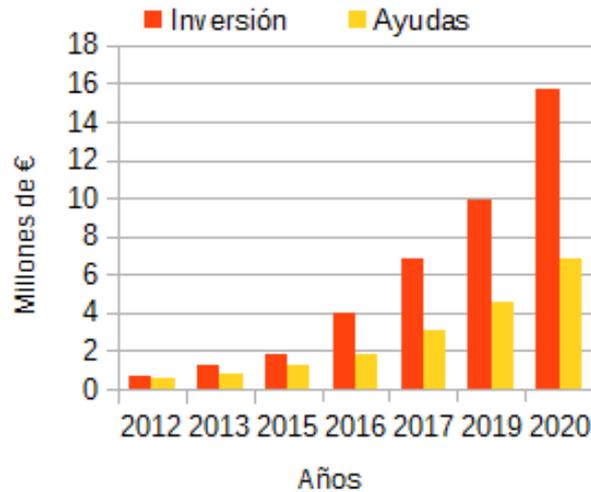
- Convocatorias anuales
- Actuaciones integrales en el edificio
- Exigencia energética: disminución demanda del 50%
- Monitorización voluntaria de resultados
- Gestión a distancia: iniciativa de CCPP
- Actuaciones edificio a edificio
- No hay actuaciones en espacio público
- Gran interés de CCPP



- Programas con presupuesto específico
- Exigencia energética: disminución de demanda + impulso de renovables
- Programa de monitorización de resultados
- Gestión según casos: distancia/cercanía
- Cambio de escala de actuaciones
- Actuaciones integrales de barrio: hacia la regeneración urbana
- Mecanismos de participación de CCPP

1 – Objetivos claros.

Rehabilitación vivienda privada



Cambio de escala

500 viv/año → 390 años

6.493 viv/año → 30 años

2 – Acción planificada y resultados.

Planificación de mantenimiento y rehabilitación

- Planificación estratégica: previa y guía de nuestros programas
- Planificación integrada:
 - Visión conjunta y transversal coordinada con resto de políticas de ciudad
 - Incluir todos los agentes: usuarios, área social, área de proyectos, área de mantenimiento
- Hoja de ruta

2021-2024 REHABILITACIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

Promover la rehabilitación energética de 686 viviendas → 40% del parque municipal

5 promociones de viviendas con criterios MÁXIMA EFICIENCIA

2 – Acción planificada y resultados.

Rehabilitación vivienda privada

CONVOCATORIA 2020:

- **Línea 1: EFICIENCIA ENERGÉTICA OBLIGATORIA.** Disminución de demanda >50%
Ayuda 45-55% / límite 16.000 €/viv
- **Línea 2: ACCESIBILIDAD COMPLETA.** Edificios habitados por > 65años o discapacidad
Ayuda 35-45% / límite 6.000 €/viv
- **Línea 3: AYUDAS COMPLEMENTARIAS L1 y L2** para ud convivencia vulnerables
Ayuda 25% / límite 1.500 €/viv
- **Línea 4: INTERIOR DE EDIFICIO:** Accesibilidad, eficiencia y adaptación a normativa de instalaciones
Ayuda 50%/ límite 6.000 €/viv

CONVOCATORIA 2021 → CAMBIO DE ESCALA Y GESTIÓN DE CERCANÍA

2 – Acción planificada y resultados.

Rehabilitación vivienda privada

SOLICITUDES 2020

	n.º exptes	n.º de viv	Inversión	Ayuda estimada
TOTAL	1325	9052	61.481.145 €	25.085.590 €
	n.º exptes	n.º de viv	Inversión	Ayuda estimada
LÍNEA 1	63	1299	26.948.482 €	11.860.264 €
LÍNEA 2	315	6806	30.090.035 €	10.531.512 €
LÍNEA 3	315	315	no procede	472.500 €
LÍNEA 4	632	632	4.442.628 €	2.221.314 €

COMPARATIVA CON SOLICITUDES DE AÑO ANTERIOR

	2019	2020	% aumento	% aumento
SOLICITUDES (n.º exptes)	516	1325	156,78 %	256,78 %
N.º VIVIENDAS	1913	9052	373,18 %	473,18 %
INVERSIÓN	22.312.523 €	61.481.145 €	175,55 %	275,55 %

2 – Acción planificada y resultados. **Rehabilitación vivienda privada**



Política de mantenimiento y rehabilitación.

Conclusiones

- Para hacer política hay que tener una dirección
- No basta presupuesto, hay que planificarlo
- Contar con una estrategia tampoco es suficiente, tiene que existir un compromiso de ejecución
- En necesario liderazgo y responsabilidades
- Hay que pasar a la acción