



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA

EJE 5. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

5.1 OBJETIVOS GENERALES

- ❑ Dedicar una mayor atención a la rehabilitación de vivienda y a la regeneración urbana, incluyendo un aumento de los recursos humanos y económicos destinados a estos fines.
- ❑ Dar prioridad al desarrollo de actuaciones de rehabilitación en las áreas de rehabilitación integrada y en las áreas degradadas.
- ❑ Proporcionar un tratamiento preferente a las actuaciones de rehabilitación de vivienda realizadas de acuerdo a criterios de sostenibilidad y ahorro energético.
- ❑ Implantar el Sistema de Inspecciones Técnicas de Edificios, en colaboración con los Municipios y los Colegios Profesionales.
- ❑ Discriminar positivamente también las actuaciones de rehabilitación que hayan sido recomendadas en la Inspección Técnica del Edificio (ITE).
- ❑ Mejorar la colaboración con las Sociedades de Rehabilitación y con los Ayuntamientos, y fomentar la creación de nuevas Sociedades en aquellos municipios o cabeceras comarcales en los que se detecte esta necesidad.
- ❑ Impulsar nuevos programas para la mejora de la accesibilidad en los edificios y en las ciudades.

5.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Avanzar en los procesos necesarios para combinar operaciones de promoción y creación de ciudad nueva con operaciones de rehabilitación y regeneración sobre la ciudad existente

- ❑ El Plan Director de Vivienda 2006-2009 cuenta con un importante objetivo de promoción y creación de vivienda nueva de protección pública que resulta fundamental para atender la necesidad de vivienda de la población de la CAPV. Sin embargo, el Gobierno Vasco también muestra un firme compromiso con la regeneración de la trama urbana ya consolidada, ya que se entiende que este tipo de actuaciones conlleva un valor añadido desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental y también para la revitalización social de los entornos más degradados.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- El Plan Director 2006-2009 pretende buscar un equilibrio razonable entre estos dos conceptos, producción de vivienda por un lado, y regeneración y rehabilitación por otro, teniendo también en cuenta las disponibilidades de suelo existentes en la CAPV.

Impulsar las actuaciones de regeneración urbana en Areas Degradadas y ARIs. Apuesta decidida por la actuación en ámbitos especiales de regeneración: Sestao, Pasaia, Bilbao La Vieja, etc.

- El Gobierno Vasco considera que uno de los ámbitos de actuación en los que existe posibilidad de crear un mayor valor añadido para la sociedad es a través del fomento de operaciones de rehabilitación y regeneración urbana en Areas Degradadas y ARIs.
- Este tipo de actuaciones, por su gran complejidad (técnica, social, etc.) y su escasa rentabilidad económica, resultan poco atractivas para los agentes privados. Sin embargo, desde un punto de vista socio-urbanístico el valor de este tipo de proyectos queda fuera de toda duda, ya que a la aportación urbanística se suma habitualmente un importante impacto social, que puede incluso llegar a suponer la puesta en valor de barrios enteros. De tal forma, estas operaciones tienen una doble vocación: por una parte, la reparación de problemas urbanísticos y sociales actuales y, por otra parte, la prevención de problemáticas sociales de mayor envergadura en el futuro.
- De hecho, tomando el concepto de regeneración urbana en un sentido amplio, también cabe incluir en este tipo de actuaciones las operaciones de promoción de vivienda que se realizan en zonas que por sus particulares condiciones (orográficas, sociales, etc.), resultan poco atractivas para los agentes promotores.
- Por este motivo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, dentro del modelo de gestión del Plan, asume el reto de participar activamente en la **puesta en marcha y el desarrollo de este tipo de proyectos**, con una aportación específica en términos de gestión y de recursos económicos, y promoviendo la colaboración con otros agentes (especialmente Ayuntamientos), que sin duda seguirán teniendo un protagonismo sustancial en este tipo de actuaciones.
- En concreto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales consolidará su compromiso en actuaciones como las de Sestao, Bilbao La Vieja, Pasaia y otras de menor dimensión en barrios degradados de otros municipios.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Proporcionar un tratamiento particularizado a la rehabilitación de vivienda en el entorno rural

- El Plan Director 2006-2009, coherentemente con lo recogido en el Plan de Desarrollo rural sostenible, trata de adecuar las actuaciones establecidas con carácter general en el ámbito de la rehabilitación a las condiciones específicas del ámbito rural.
- Para ello, el Gobierno vasco prevé que dentro de la flexibilidad que posibilita la tipología de Viviendas Tasadas Municipales, los Ayuntamientos del ámbito rural regulen en sus respectivas ordenanzas las condiciones que permitan proporcionar el tratamiento adecuado a los casos en los que se apliquen medidas excepcionales de fomento a la rehabilitación de viviendas en el ámbito rural, estableciendo en su caso límites y condiciones a la venta de dichas viviendas.
- Estas actuaciones contarán con el apoyo específico del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ya que se prevé la reconversión del programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada en un programa de ayudas específicamente dirigido a las viviendas del entorno rural.

Fomentar la creación de una red de agentes para las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana

- Dentro del Gobierno Vasco las funciones relacionadas con la regeneración urbana se encuentran repartidas entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Departamento de Hacienda y Administración Pública. Las actuaciones del Departamento de Hacienda en este ámbito derivan de su responsabilidad en la gestión del Programa Izartu, que sobresale por sus efectos en un plano eminentemente urbanístico. Por su parte, las actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales se distinguen por una gestión más integral de las Areas Degradadas y Areas de Rehabilitación Integral, actuaciones en las que el componente social tiene gran relevancia.
- En particular, se evidencia la necesidad de estrechar las relaciones con las Sociedades de Rehabilitación municipales y comarcales. Estas sociedades han desarrollado una actividad muy positiva hasta la fecha, ejerciendo un importante papel de dinamización de la actividad privada de rehabilitación y regeneración. En este sentido, un apoyo más claro y mejor coordinado del Departamento de Vivienda permitirá obtener unos resultados todavía más positivos del trabajo de estas Sociedades.
- En esta misma línea, considerando el beneficioso efecto de la labor desempeñada por las Sociedades de Rehabilitación, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales estudiará el fomento de la constitución de nuevas sociedades de rehabilitación (llegando a participar, en su caso, de forma directa en el capi-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

tal de las mismas), en aquellos municipios o cabeceras de comarca en los que se pueda detectar la conveniencia de la actuación de uno de estos agentes.

- El modelo de intervención directa del Departamento se plantea como un sistema adecuado para garantizar el interés público en las operaciones de regeneración urbana, pudiendo considerarse válido a estos efectos el modelo de gestión de Sestao Berri 2010 (sociedad en la que el Departamento y el Ayuntamiento de Sestao participan en capital al 50%) u otro similar.
- Al mismo tiempo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en base a sus competencias en materia de Asuntos Sociales, y en colaboración con las entidades locales, impulsará actividades de inclusión social para conseguir que las personas en riesgo de exclusión reciban una atención integral en este tipo de procesos.
- Y, en definitiva, estas líneas de actuación permitirán contribuir a la creación de una red estructurada de agentes de actuación en los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana.

Discriminar positivamente la rehabilitación de elementos comunes recomendadas en las ITEs y la rehabilitación con criterios energéticos

- El sistema de ayudas a la rehabilitación de las viviendas ha ofrecido unos resultados claramente satisfactorios en el Plan Director 2002-2005. Por ello, el nuevo Plan Director 2006-2009 considera adecuado mantener la estructura básica de este sistema de ayudas, aunque también se plantean ligeros cambios que permitan garantizar la disponibilidad de ayudas públicas en las actuaciones más críticas.
- A estos efectos, se establecerá un sistema que acentúe las ayudas a percibir cuando las actuaciones se dirijan a la rehabilitación de elementos comunes del edificio que hayan sido calificadas como urgentes durante la realización de la Inspección Técnica del Edificio (ITE). Además, de esta forma se contribuirá a introducir las prácticas que se señalan en el Libro del Edificio, y muy particularmente la idea de que propietarios y usuarios deben responsabilizarse del buen uso y del adecuado mantenimiento de sus edificios de viviendas.
- Asimismo, también se considera adecuado establecer ayudas específicas para las actuaciones de rehabilitación que contribuyan a la sostenibilidad medioambiental, y más concretamente a las operaciones de rehabilitación que permitan una mejora del aprovechamiento energético. De esta forma, se consigue que la sostenibilidad no sólo se encuentre presente en la edificación de vivienda nueva (Ver EJE 4), sino que también se le concede una presencia preferente en la rehabilitación, un tipo de actuación con el que es consustancial.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Finalmente, el Gobierno Vasco estima adecuado poner en marcha nuevas actuaciones que contribuyan a fortalecer el compromiso de las Comunidades de Propietarios con su vivienda y con su entorno residencial desde una óptica de la conservación y el mantenimiento. De tal forma, en el contexto de este Plan se implantarán procesos de participación ciudadana que permitan recoger las opiniones y valoraciones de la ciudadanía en relación con los procesos de rehabilitación de sus edificios y/o viviendas.

Impulsar programas específicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios (instalación de ascensores, rampas, etc), así como establecer ayudas a los ayuntamientos para introducir medidas de mejora de la accesibilidad en los municipios

- El Gobierno Vasco desea reafirmar en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 su compromiso con el objetivo de promover la accesibilidad en la CAPV de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre.
- De tal forma, en lo que se refiere a la mejora de la accesibilidad de los edificios, y considerando el elevado número de edificios de la CAPV que carecen de ascensor, se plantea la conveniencia de dotar de un tratamiento específico a las actuaciones de rehabilitación para la instalación de ascensores. A estos efectos, se valorará la posibilidad de habilitar una línea de ayudas específicas para las operaciones de rehabilitación que tengan por objeto la instalación de un ascensor en un edificio de viviendas.
- Por otra parte, también se observa la necesidad de estudiar el tratamiento que se puede dar a las viviendas que por ley se reservan para colectivos con discapacidades motrices en todas las promociones de vivienda protegida (atendiendo a la Ley de Accesibilidad), y que posteriormente quedan vacías temporalmente debido a la inexistencia de demandantes. Se otorgará prioridad, en todo caso, a colectivos de mayor necesidad de vivienda y a las discapacidades no motrices.
- Finalmente, y dentro de la línea de trabajo ya emprendida en el Plan Director 2002-2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales pondrá en marcha nuevos programas de ayudas dirigidos a los Ayuntamientos y Entidades Locales para la realización de planes y obras para la mejora de la accesibilidad de los municipios, así como para la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Remarcar el carácter social de las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada y a la conversión de locales vacíos para su aprovechamiento como viviendas

- El programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada tendrá un carácter eminentemente social y una vez reorientado se destinará a la adquisición de viviendas vacías en malas condiciones, en ARIS y zonas degradadas o en entornos rurales y siempre con límite de precio.
- El Gobierno Vasco seguirá impulsando el mejor aprovechamiento de locales vacantes para su uso como viviendas, a través de las ayudas para las obras de reconversión, siempre que se cumplan determinados criterios sociales básicos