

A ORILLAS DEL EBRO, PIONEROS DE LAS POLITICAS DE REHABILITACION URBANA EN ESPAÑA: NACE EL OBSERVATORIO CIUDAD 3R

A orillas del Ebro en 1986 un grupo de jóvenes profesionales entonces (la querida arquitecta y urbanista M^a Pilar Sancho tan tempranamente desaparecida, el brillante jurista Fernando Zamora Martínez, el experimentado urbanista Jesús Heredia Lagunas y el innovador arquitecto Jose Benito del Valle), que ejercían en Aragón con inquietudes y vocación de actuar sobre los cascos antiguos de pueblos y ciudades, junto a otros de Salamanca y Madrid, armamos un equipo que tuvo el honor de coordinar, que resultó adjudicatario por concurso nacional, de forma algo inesperada, todo hay que decirlo, para la realización del primer estudio de ámbito estatal con la finalidad de evaluar los resultados de las iniciales políticas públicas de fomento de la rehabilitación aparecidas en diciembre de 1983. El estudio desarrollado entre esa fecha y 1989 nos dio la oportunidad de conocer lo que se estaba realizando en los municipios y las incipientes Comunidades Autónomas más activas en estas materias por toda España, entre las que destacaba Aragón con sus pioneras Oficinas Comarcales de Rehabilitación (13 en total) y los primeros Planes Especiales en algunos municipios (Sos del Rey Católico, Daroca, Tarazona, Albarracín) o las singulares experiencias de Ligüerre de Cinca y Morillo de Tou, en Huesca.

M^a Pilar Sancho y Jesús Heredia nos obligaron a mirar con otros ojos los cascos antiguos, para ver en ellos el modo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y de dar nueva vida y usos a los viejos espacios. Que de eso iba y sigue yendo principalmente la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana de amplias áreas en nuestros barrios tradicionales. Fernando Zamora, nos hacía ver la necesidad que había de utilizar nuevos instrumentos jurídicos con los que intervenir en la ciudad consolidada, o de modificar leyes vigentes con tanta incidencia en las actuaciones sobre esos tejidos antiguos, como eran la Ley de Patrimonio Histórico, la Ley de Arrendamientos Urbanos o la Ley de Propiedad Horizontal en un país con un predominio de la vivienda en propiedad y la mayor parte de esta ubicada en edificios plurifamiliares. O cómo Pepe del Valle, abría nuevos caminos a la actividad profesional de los arquitectos y asesoraba a los propietarios de edificios y viviendas en la Oficina Comarcal de Daroca.

Tras unas jornadas sobre los Cascos Antiguos en España, organizadas por el extinto periódico El Día de Aragón y los Colegios Profesionales de Arquitectos y Aparejadores junto con la Asociación de Vecinos Lanuza Casco Viejo y la de Zaragoza Antigua, celebradas en diciembre de 1987, con asistencia de 250 personas de toda España, el Ayuntamiento de Zaragoza entendió que había llegado la hora de promover políticas activas de rehabilitación urbana, antes de que siguieran destruyéndose más edificios y se fueran degradando más algunas áreas urbanas como los barrios de San Pablo y la Madalena.

Durante 29 años, con alguna interrupción, he sido testigo privilegiado y participe activo como responsable del Área de Rehabilitación Urbana de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, junto a un grupo extraordinario y muy motivado de profesionales, de esas políticas pioneras en España y de nuevas formas de gestión en apoyo y acompañamiento social y administrativo a los propietarios de viviendas, primero en el Centro Histórico y a partir del año 2001 en los edificios de más de 40 años de todo el municipio de Zaragoza. Especialmente en los últimos años en algunos de los 21 Conjuntos Urbanos de Interés, así declarados por el Plan General de Zaragoza, construidos entre los años 50 y 80 del siglo pasado de forma homogénea y masiva por la Obra Sindical del Hogar y otros organismos de la época destinados a vivienda social

Fruto del empeño inversor continuado del Ayuntamiento de Zaragoza y apoyados en un gran consenso político respecto de estas políticas solo roto en los años de crisis, en los que a pesar de ello el Gobierno Municipal promovió una pequeña línea de subvenciones a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética, que ayudo a la continuidad de estas. Como resultado de todo ello en este largo periodo desde 1989 hasta 2018 se han invertido 100 M€ en ayudas que han inducido obras por valor de 264 M€ que han alcanzado, en mayor o menor medida, a 60.398 beneficiarios. Durante algunos años (2008-11) Zaragoza fue la ciudad entre las de mayor tamaño en España con mayor esfuerzo inversor municipal (17€/habitante/año) y obtuvo diversos reconocimientos internacionales (Premio Buena Practica ONU-HABITAT del 2010) y nacionales (Premios 2010 a la mejor Rehabilitación residencial, de los Promotores Públicos y de Promotores Privados).

Como consecuencia de las novedosas fórmulas de gestión y de los importantes recursos económicos y de gestión destinados a este fin por las sucesivas corporaciones municipales de este periodo, hemos sido invitados en los últimos años a exponer los novedosos resultados que se iban alcanzando en numerosos foros y jornadas profesionales por toda España, así como a participar en innovadores proyectos de investigación y cooperación europea, lo que nos ha permitido establecer una extraordinaria red profesional y humana que ahora queremos capitalizar conjuntamente al servicio del sector.

Tras finalizar para mí el pasado mes de octubre esta larga y muy satisfactoria etapa profesional de 29 años, ahora junto a muchos profesionales (17 denominadas Antenas) en todas las Comunidades Autónomas, también a orillas del Ebro, hemos impulsado un instrumento, el Observatorio Ciudad 3R, que gira en torno a los temas de la ciudad 3R: la rehabilitación de edificios, la regeneración urbana en áreas y la renovación en las mismas, al servicio de todos los agentes: usuarios, propietarios de viviendas, técnicos, administradores y gestores de inmuebles, administraciones públicas, constructores, fabricantes de materiales (aislamientos, ascensores, etc.).

El Observatorio Ciudad 3R, forma parte de una de las líneas de investigación y de preocupación de la Fundación Ecología y Desarrollo (ECODES) para la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en especial el relativo al objetivo 11º de ciudades y comunidades sostenibles. Y por ello en su etapa inicial ha sido especialmente apoyado por Ecodes que, junto con otras 14 entidades de ámbito nacional de los sectores académicos, profesionales, tecnológicos y de los consumidores, conforman su Grupo Asesor.

Ha nacido para satisfacer una demanda generalizada del sector que aboga por la creciente importancia que la actividad en torno a la rehabilitación y regeneración urbana debiera tener en nuestro país, tratando de reorientar y alinear al sector de la edificación hacia un nuevo modelo urbano en relación con la línea dominante de las últimas décadas. Para ser un nuevo instrumento de evaluación de las políticas y estrategias públicas en estas materias, en un país más acostumbrado a lanzar planes que luego a evaluarlos y a medir su verdadero alcance y efectividad. Pero también, como una plataforma para la acción: en un entorno colaborativo y abierto al mayor número de posibles interlocutores estableciendo alianzas, espacios de encuentro y propiciando no solo una observación pasiva, sino también que sepa convertir esta información y conocimientos acumulados, en plataforma para la acción y el impulso de estrategias y acciones concretas.

Por todo ello y a través del lanzamiento de una web, la elaboración de informes globales y temáticos y la celebración de foros, alimentado y sostenido por las 17 antenas autonómicas y los más de 400 contactos iniciales que reciben el Boletín Ciudad 3R gratuito y periódico, se está consiguiendo poco

a poco en los escasos meses de actividad que llevamos, ser fuente rigurosa de información, instrumento de divulgación, espacio de participación y de formación, y especialmente un instrumento de evaluación y de seguimiento, cubriendo un espacio geográfico de observación que abarca todo el territorio del estado español y tiene presentes las diferentes escalas de intervención en el tejido urbano existente: el edificio, el conjunto edificatorio, las áreas urbanas, los barrios, etc., en el marco más general de la ciudad existente, así como los diferentes niveles administrativos (estatal, autonómico y local) y de la Unión Europea sobre estas materias.

A título personal la dirección y coordinación del Observatorio Ciudad 3R, que presentamos públicamente por primera vez en Zaragoza el día 3 de abril en el Edificio Paraninfo en el marco de la VI Jornada de la Catedra Zaragoza Vivienda, constituye en estos últimos compases de mi carrera profesional el cerrar un círculo iniciado en 1987, como indicaba al comienzo de estas líneas, que orientó definitivamente mi vocación como arquitecto urbanista, tras trece años de trabajo en el ejercicio libre en diversos lugares de la geografía aragonesa (Magallón, Calamocha, Ejea, Sos del Rey Católico y Zaragoza), y la responsabilidad y el honor de ser Presidente de la Delegación de Zaragoza del Colegio de Arquitectos de Aragón (1990-1995). Y en cierto modo esta nueva etapa es, sobre todo, una devolución a la sociedad en su conjunto, de todo lo aprendido y compartido con tantos buenos profesionales y personas, especialmente con los que he tenido la suerte de colaborar en estos años en la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, sin los que hubiese sido imposible lograr todo lo conseguido.

Zaragoza, 26 de marzo de 2019

Juan Rubio del Val, Arquitecto Urbanista

Director del Observatorio Ciudad 3R

Ex Jefe del Área de Rehabilitación Urbana de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda