

**TALLER DE VIVIENDA Y
REHABILITACIÓN**
RqueR 2020



Coordinación:

Manuel Carbajo Capeáns.

Ángel Panero Pardo.

Octubre-diciembre 2020



ESTA SERÁ MI CASA.

Nino Bravo.

*Un libro quedará abierto,
una carta sin escribir.*

*De un árbol caerá una hoja
y yo me alejaré de ti.*

Allí quedará mi silla

Sin que nadie se siente en ella

Allí quedará mi amor

Entre las paredes viejas

Esa será mi casa cuando me vaya yo

Esa será mi casa cuando te diga adiós

Esa será mi casa cuando te diga adiós

Esa será mi casa cuando me vaya yo

El polvo sobre los muebles

Cubre nuestras huellas

El viento borra el recuerdo

Llevándose nuestro amor

Un cirio sin consumir

Caerá sobre la mesa

Se apagará su luz

Y se cerrará una puerta

Esa será mi casa cuando me vaya yo

Esa será mi casa cuando te diga adiós

Esa será mi casa cuando te diga adiós

Esa será mi casa cuando me vaya yo

Esa será mi casa cuando me vaya yo

Esa será mi casa cuando te diga adiós

Esa será mi casa cuando me vaya yo

Largo será el camino en mi desolación

■ **Dirigido a**

Arquitectos interesados en ampliar sus conocimientos con una formación especializada en el campo de la regeneración urbanística y la rehabilitación. Profesionales en ejercicio del ámbito urbanístico que necesitan actualizar sus conocimientos, en particular, en lo relativo los nuevos planteamientos y enfoques que garanticen la participación del ciudadano en la diagnosis y transformación del ecosistema urbano

Personal de las diferentes administraciones públicas de Galicia: funcionarios de carrera o personal interino de los grupos A y B que estén en posesión del título de licenciado, arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero, y personal laboral de los grupos I y II que se encuentren en posesión de cualquiera de los títulos anteriormente citados.

■ **Reconocimientos oficiales**

Este curso está homologado por la Escuela Gallega de Administración Pública.

Forma parte, como módulo optativo, del itinerario formativo del Curso Superior de Técnico de Urbanismo, en la especialidad de intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.



INTRODUCCIÓN

El 22 de Mayo de 2019 se publicó en el Diario Oficial de Galicia (DOG), La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, entrando así en vigor.

En la exposición de motivos de la ley se puede leer:

La rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas son hoy conceptos fundamentales en el ámbito de la estructuración del territorio y del espacio urbano, basadas las mismas en el sostenimiento social, económico y ambiental.

...

Es de destacar que la rehabilitación y la reutilización de los espacios residenciales abandonados o degradados, ya sea en las ciudades, los pueblos o los núcleos rurales, juegan un papel fundamental en las políticas de vivienda como solución eficiente, sostenible y de futuro a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población, de conservar el patrimonio construido y de aminorar los impactos en el medio.

...

Por todo lo anterior, se considera necesario contar con una herramienta legal eficaz que facilite las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, especialmente en aquellos espacios más vulnerables y abandonados, con la finalidad de mejorar las edificaciones y los espacios públicos y servir además de instrumento para el desarrollo económico, buscando, en definitiva, la satisfacción del interés general en la preservación de nuestro patrimonio edificado, la dinamización de nuestros pueblos y ciudades y la mejora de la calidad de vida de todos los gallegos y gallegas.



Así, la presente ley, de acuerdo con las líneas estratégicas apuntadas, nace con la vocación de crear un marco estable, integrado y claro que permita impulsar y agilizar las actuaciones en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, facilitando las intervenciones de las personas particulares y coordinando las políticas públicas en esta materia. Permitirá, asimismo, dar respuesta a las necesidades de actuación en las viviendas y locales, mejorar los servicios e infraestructuras, integrar las políticas de protección del patrimonio cultural, atender a las necesidades de movilidad de las personas residentes y fomentar la eficiencia energética y el uso de energías renovables en consonancia con las directrices europeas.

En España hay más de 25 millones de viviendas, de las que más de 3 millones, el 13,7%, están vacías. Galicia tiene el porcentaje más elevado de viviendas vacías en España. En Galicia está vacía 1 de cada 5 viviendas. Las dos provincias con los mayores porcentajes de vivienda vacía en España son Ourense, con el 22,7%, y Lugo, con el 20,2%, de las viviendas existentes desocupadas (Verdú, 2011). Los estándares europeos en los países de nuestro entorno reflejan un stock técnico razonable de viviendas desocupadas de entre el 3% y el 5% (Vinuesa, 2008).

Pero, ¿qué está pasando aquí?...

TALLER DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN RqueR 2020



OBJETIVOS

El Módulo IV del CURSO SUPERIOR DE URBANISMO DE GALICIA, Renovación Urbana y Regeneración Urbanística, se propone abordar en 8 sesiones de 4 horas una reflexión profunda sobre la vivienda y la rehabilitación urbana en Galicia. Cada una de las ocho sesiones contará con la participación de un profesor invitado que asumirá el papel estimulador y conductor del debate sobre los diferentes aspectos que se refieren más adelante, con la expectativa de producir un documento final colectivo con directrices, recomendaciones y posibles líneas de trabajo a desarrollar para producir una herramienta urbanística ejecutiva que permita abordar la recuperación urbana desde la puesta en carga habitacional del parque de viviendas vacías en Santiago de Compostela. Los objetivos del Módulo IV se pueden sintetizar en los siguientes:

- Imaginar una herramienta de gestión urbana en base a la Ley 3R sobre viviendas vacías: acciones de presión para generar movimiento (beneficios fiscales o accionarias disciplinarias/impositivas para inmovilizados).
- Imaginar una herramienta de gestión de inmuebles y viviendas: vacías, ruinosas, en uso:
 - › Capta viviendas vacías o infrautilizadas.
 - › Capta inmuebles ruinosos.
 - › Fórmulas de cooperación público privadas.
- Imaginar fórmulas para activar el mercado de viviendas en régimen de alquiler.
- Análisis comparado de las políticas de vivienda en España y países de nuestro entorno.
- Estudio comparado de posibles modelos de negocio inmobiliario para incorporar al mercado edificios y viviendas deterioradas.
- Estimular una reflexión sobre la vivienda del siglo XXI en términos arquitectónicos, urbanísticos, culturales, económicos y jurídicos

CONTENIDOS DEL CURSO. ÁREAS TEMÁTICAS Y LÍNEAS DE REFLEXIÓN PROPUESTAS



Las 8 jornadas (que tendrán lugar los miércoles, durante los meses de octubre y noviembre, en horario de mañana) de 4 horas se han estructurado en cuatro grandes áreas conceptuales que se especifican a continuación. El esquema de cada una de las 8 sesiones será el siguiente:

- › **15-30 minutos iniciales de exposición** introductoria a la ponencia de la sesión, acordando la formulación colectiva de preguntas expectativas a las que trataremos de dar respuesta al final de la mañana.
- › **2 horas de ponencia** a cargo del profesor invitado.
- › 30 minutos de descanso para valorar lo escuchado y ponerlo en relación con las preguntas planteadas al inicio.
- › **1 hora de intercambio activo entre alumnos, profesores y el ponente.**



En cada sesión se pretende conformar una serie de cuestiones y conclusiones que trataríamos de ordenar para producir al final del taller, el documento final de directrices y recomendaciones para diseñar una herramienta de gestión urbana para la rehabilitación desde la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas en la ciudad de Santiago de Compostela.

Las 4 **áreas temáticas** para la reflexión que se proponen en el TALLER son:

1. **RqueR Marco jurídico-político** sobre vivienda y rehabilitación.
2. **RqueR Marco socio-económico** sobre vivienda y rehabilitación.
3. **RqueR Marco inmobiliario** sobre vivienda y rehabilitación.
4. **RqueR Marco conceptual** sobre vivienda y rehabilitación.



PROPUESTA DE PROFESORES | PONENTES

- > **Manuel Carbajo y Ángel Panero**, coordinadores.
- > **M^a Teresa Verdú. Arquitecta.** Legislación comparada y mecanismos de intervención desde las políticas públicas en el mercado de la vivienda.
- > **Iñigo Maguregi**, abogado, especializado en diseño y gestión de legislación urbanística.
- > **Javier Gil.** La vivienda como derecho. Alquiler vacacional. Modelos de tenencia.
- > **Juan Requejo.** Usos de la vivienda en Compostela. Estado de la cuestión.
- > **Juan Álvarez.** Análisis comparado de modelos de negocio inmobiliario de un edificio en el Centro Histórico de Santiago.
- > **Xavier Monteys.** Vivienda y Habitabilidad.
- > **Tatiana Bilbao.** Arquitectura y vivienda. Programa, uso y tenencia.
- > **Javier Burón.** Conclusiones. El proyecto de rehabilitación urbana desde la vivienda.

METODOLOGÍA Y REQUISITOS PARA SUPERAR EL CURSO

El curso se desarrolla en modalidad íntegramente on-line, utilizando como soporte la plataforma de formación on line del COAG (moodle.coag.es). Esta plataforma será el medio a través del que se canalizará toda la operativa del curso, y en ella se habilitarán:

- › Los enlaces para suscribirse a cada uno de los seminarios web del curso.
- › Las grabaciones de los seminarios web ya celebrados, para posibilitar su visualización en diferido.
- › La documentación facilitada por los ponentes para poner a disposición de los alumnos.
- › Los recursos y actividades complementarias de apoyo a los seminarios web, tales como foros para consultas y debate, tests de autoevaluación, encuesta de satisfacción del curso, etc.

Los seminarios web podrán visualizarse en diferido, en caso de que no sea posible su seguimiento en directo. No obstante, recomendamos el seguimiento en directo puesto que están pensados para que sea posible la interacción de los alumnos con los ponentes, dudas, comentarios, etc.

Para superar el curso, será necesario:

- › Haber superado con calificación positiva **todos los test de evaluación** que se habilitarán al final de cada uno de los seminarios web.
- › Haber asistido en directo a **las sesiones prácticas y realizado el ejercicio** correspondiente.