



Las AARI

Las Áreas de Rehabilitación Integrada
y sus efectos en la recuperación
de los Espacios Urbanos Históricos
AVANCE de resultados



Universidad de Valladolid





LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA
y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos



Edita

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

Autoría

Los autores, Valladolid, 2017

Dirección y Coordinación

Alfonso Álvarez Mora

Víctor Pérez Eguíluz

Diagramación

Víctor Pérez Eguíluz

Imágenes de Cubierta

Planos de trabajo de campo del ARI de Russafa, VALENCIA.

Impresión

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

ISBN




978-84-697-7445-8

Depósito Legal

VA 930-2017



Esta publicación del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, se encuentra bajo una Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 3.0 Unported.

-  **Reconocimiento (Attribution):** en cualquier explotación de la obra autorizada por la licencia hará falta reconocer la autoría.
-  **No Comercial (Non commercial):** la explotación de la obra queda limitada a usos no comerciales.
-  **Sin obras derivadas (No Derivate Works):** la autorización para explotar la obra no incluye la transformación para crear una obra derivada.



Universidad de Valladolid





INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2013-2016
Programa estatal de fomento de la investigación científica y técnica de excelencia
Subprograma estatal de generación de conocimiento

Título:
**LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y SUS EFECTOS EN LA
RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS HISTÓRICOS**

Referencia: CSO2013-40688-P

Fecha de realización del trabajo:
Enero de 2014 a junio de 2017

Investigadores Principales:

Alfonso Álvarez Mora. Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio. UVa
Juan Luis de las Rivas Sanz. Profesor de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa

Equipo Base:

María Castrillo Romón. Profesora de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
Luis Santos y Ganges. Profesor de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
Marina Jiménez Jiménez. Profesora de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
José Luis Lalana Soto. Profesor de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
Víctor Pérez Eguíluz. Profesor de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
Enrique Rodrigo González. Profesor de Urbanismo y Ord. del Territorio. UVa

Investigadores participantes:

Elena Fortes Arquero. Arquitecta, Comunidad Valenciana
Álex Cantón Fernández. Geógrafo, Cataluña
María Soledad Rodríguez Leal. Arquitecto, Gobierno de Cantabria
Isabel María Reinoso Torres. Arquitecto, Andalucía
José Carlos Salcedo. Arquitecto, Universidad de Extremadura

Ha colaborado:

Antonio Campesino, Catedrático de Geografía Humana, Universidad de Extremadura





En la página anterior, fotografía del Conjunto Histórico y ARCH de Miranda de Ebro -Burgos-.
Fuente: IUU



Placas testigo de las intervenciones de rehabilitación realizadas en el ARI de Castrojeriz
Fuente: IUU





Créditos.....3

Índice.....5

Introducción.....6

Los objetivos de la investigación7

Difusiones más significativas de algunos de los resultados.....9

De las ARI a la Regeneración urbana.....10

Documentación elaborada por ámbitos geográficos:

1. La geografía de la rehabilitación integral en la Comunidad
2. Exposiciones detalladas de algunos de los casos de ARI estudiados.
3. Documentación planimétrica de algunos casos de estudio a modo de ejemplo.
 - Plano de síntesis
 - Plano de edificaciones en ruinas y mal estado
 - Plano de edificaciones antiguas y rehabilitadas
 - Plano de áreas de oportunidad
 - Plano de intervenciones
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en la comunidad.

ARIs y Tejidos Históricos de Andalucía.....15

ARIs y Tejidos Históricos de Aragón.....47

ARIs y Tejidos Históricos de Cantabria.....63

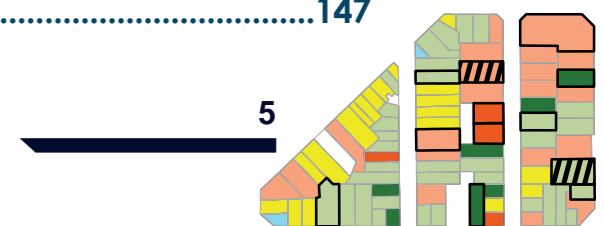
ARIs y Tejidos Históricos de Castilla la Mancha.....77

ARIs y Tejidos Históricos de Castilla y León.....93

ARIs y Tejidos Históricos de Cataluña.....113

ARIs y Tejidos Históricos de Comunidad Valenciana.....129

ARIs y Tejidos Históricos de Navarra.....147





PROYECTO I+D+I, 2014/2017

LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos.

INTRODUCCIÓN

Presentación

Una vez elaborado el Proyecto, “*Las Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos*”, concedido en la Convocatoria 2013, Modalidad 1, Proyectos de I+D, del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia, con Referencia CSO2013-40688-P, así como evaluados, aunque parcialmente, algunos de sus resultados, procedemos a su difusión para que sea objeto de discusión y confrontación en el marco de la Comunidad Científica interesada en esta temática.

Esta publicación recoge, aparte del marco, institucional y técnico, en el que se ha desenvuelto el Proyecto, los trabajos realizados por cada uno de los equipos participantes relativos a las ARI localizadas en municipios pertenecientes cada una de las Comunidades Autónomas donde se han seleccionado y analizado el comportamiento y alcance de las mismas. En esta publicación, en concreto, prestamos atención a algunas ARI, las seleccionadas en esta ocasión, que se localizan en los Conjuntos Históricos de las Comunidades Autónomas de Cantabria, Cataluña, Valencia, Aragón, Castilla La Mancha, Navarra, Castilla y Andalucía.

En un primer capítulo, y como introducción, recordamos la finalidad, objetivos e hipótesis de trabajo, que establecimos antes de inmiscuirnos en la investigación, aludiendo, como no podía ser de otra manera, a lo establecido en la Memoria Técnica que presentamos para participar en la convocatoria al concurso público correspondiente.

A continuación, en un segundo capítulo, explicamos el por qué de las Áreas de Rehabilitación Integrada, remitiéndonos a sus orígenes y analizando el recorrido institucional seguido, culminando con la Ley 8/2013, “*Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas*”, que, de alguna manera, aunque sin explicitarlo, arrincona la figura legal de las ARI.

En un tercer momento, reseñamos los trabajos realizados, y distribuidos por Comunidades Autónomas, por cada uno los equipos en ellas implicados. Naturalmente, por atención a la dimensión total del trabajo, sólo exponemos algunos casos por Comunidad, lo que no impide la comprensión de la globalidad de la investigación. Además, no todas las Comunidades Autónomas, las ARI en ellas localizadas, han sido objeto de investigación, y ello, como ya lo explicábamos en la Memoria Técnica presentada, por razones derivadas de la disponibilidad de investigadores, así como por restricciones presupuestarias. Aún así, hemos podido extender nuestro trabajo a las Comunidades Autónomas de Cantabria, País Vasco, Cataluña, Aragón, Navarra, Rioja, Valencia, Castilla La Mancha, Castilla y León, Andalucía y Extremadura. De las que, en la presente publicación, reseñamos los realizado en Cantabria, Cataluña, Aragón, Navarra, Castilla La Mancha, Valencia, Castilla y León y Andalucía. En concreto, aparecen en esta publicación los análisis realizados en las ARI de los municipios de: Jerez, Santa Fe, Ruzafa, Cuenca, Alcañíz, Terrasa, Laredo, Paredes de Nava, Miranda de Ebro y Puente la Reina. Pensamos que son más que suficientes para proporcionar una idea del alcance del trabajo. Mucho más cuando el detalle, rigor y calidad, del trabajo que han hecho los Equipos involucrados, que se han desplazado por toda esta geografía, garantizan la comprensión global de la investigación.

El trabajo que presentamos, referido a la labor llevada a cabo por cada uno de los Equipos, se estructura en tres partes perfectamente diferenciadas. En la primera, sólo texto, se reseñan las casuísticas que tienen que ver con la puesta en marcha de las ARI en la Comunidad de que se trate, analizando la legislación sectorial en la que se apoyan; el concurso de aquella otra legislación derivada de los Decretos Estatales a tal efecto; los tipos de ayudas de que se dispone en cada Comunidad; procedimientos técnicos y de gestión de las ARI; procesos seguidos y resultados derivados de su materialización.

En una segunda sección, se hace referencia al Trabajo de Campo realizado en las zonas ARI, cuyos resultados se expresan en una serie documentos cartográficos que resumen las acciones que se han llevado a cabo en cada una de dichas zonas, así como específicos procesos urbanísticos que delatan el comportamiento espacial de las zonas ARI. Nos referimos al Plano de Síntesis, Plano de Ruinas y Viviendas en mal estado, Plano de Viviendas antiguas no intervenidas y las rehabilitadas, Plano de Áreas de Oportunidad, Plano de Sustituciones Tipológicas o de Intervenciones. En cada uno de estos planos se resaltan, apareciendo siempre en todos ellos, las parcelas donde se asientan viviendas que han sido intervenidas como zonas ARI.

El último documento elaborado por los equipos implicados, y que aparece en esta publicación, se refiere a las conclusiones que se deducen de los trabajos realizados en cada comunidad.

Decir, por último, que en este trabajo han colaborado los siguientes investigadores: Soledad Rodríguez Leal (Cantabria), Elena Fortes y Alex Cartón (Valencia-Murcia, Aragón, Castilla La Mancha y Cataluña), Marina Jiménez (Navarra), María Castrillo Romón (Rioja), Luís Santos y José Luís Lalana (País Vasco), Víctor Pérez Eguíluz (Castilla y León), Isabel Reinoso (Andalucía) y José Carlos Salcedo (Extremadura).





LOS OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Síntesis

Por Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre Rehabilitación de Viviendas, se establece *“...la posibilidad de dotar de protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes, ampliando el campo tradicional de la actividad de fomento de la Administración Pública, hasta entonces reservada a la vivienda de nueva construcción”*, apostando por *“...la recuperación del patrimonio deteriorado, para ponerlo en niveles adecuados de habitabilidad, evitando el costoso recurso a la construcción de nuevas viviendas”*. Decreto que se complementa con aquel otro, 2555/1982, de 24 de septiembre, por el que se *“arbitran medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Históricos-Artísticos”*, extendiendo *“la protección oficial a la rehabilitación de viviendas”*. Desde entonces, hasta hoy día, y a petición de los Ayuntamientos, se han ido delimitando en las ciudades, ya sea en ámbitos periféricos, Conjuntos Históricos o lugares tradicionales, Áreas de Rehabilitación Integrada cuyo objetivo era proceder al saneamiento, mantenimiento y, en general, hacer frente al deterioro que presentaba el patrimonio construido. Y, todo ello, implementando presupuestos, hasta entonces, sólo dedicados a la construcción de nuevas viviendas de Protección Oficial. El objetivo de esta investigación es comprobar el efecto que han provocado estas Áreas de Rehabilitación Integrada en la recuperación real de nuestro Patrimonio Urbano, ya se trate de Conjuntos Históricos o, en general, de Tejidos Urbanos Tradicionales, si han contribuido a la *“creación de ciudad”* o, simplemente, a la recuperación parcial de los edificios, contabilizados como tales, uno a uno, sin considerar aquellos otros componentes urbanos, como los *“servicios sociales”*, *“equipamientos”* que, junto con las viviendas, conforman el universo indispensable que nos permite pensar que se está procediendo a una Recuperación Urbana. Nuestro propósito ha sido establecer los caracteres distintivos que deben identificar a la Rehabilitación Urbana como empresa comprometida con el *“hábitat”* y el *“habitar”*, es decir, replantearse el rol que la supedita a un *“modelo urbano extensivo”*, lo que implicaría apostar por la *“contención cualitativa”* frente a la *“extensión cuantitativa”*. En este contexto, la Rehabilitación Urbana tiene que superar su componente constructivo-edificatorio, para atender lo que exige la vida urbana. Hipótesis planteadas, siguiendo estos presupuestos, las hemos verificado en Proyectos de Investigación previos a esta nueva propuesta, aunque consideradas en un contexto espacial que abordaba, en su totalidad, el ámbito de los Conjuntos Históricos. En esta ocasión, hemos pretendido bajar de escala, ir más a lo concreto, adoptando, como campo de experimentación, los sectores urbanos desde los que se han implementado las acciones más directas encaminadas hacia la recuperación del patrimonio existente heredado, es decir, las Áreas de Rehabilitación Integrada.

Finalidad

La oportunidad de este proyecto la fundamentamos en el hecho de considerar que, actualmente, se está creando una mentalidad que apuesta por poner fin a los procesos de producción de suelo de carácter extensivo, imponiéndose, en contrapartida, una *“contención cualitativa”*. Un actitud semejante va a tener, cuando menos, una repercusión importante en la manera de abordar la recuperación de nuestros bienes inmobiliarios patrimoniales, recuperación que va a afectar, como no podía ser menos, a la Planificación de la ciudad, procurando prioridad a los procesos de Rehabilitación Urbana como las formas más adecuada para enfrentarse a la Ordenación de su territorio. Hasta

ahora, las llamadas Áreas de Rehabilitación Integrada se están aplicando de manera marginal y en espacios, ya sean tradicionales o periféricos, que *“gozan”*, también, de dicha *“modalidad espacial”*. La cuestión a plantear, siguiendo esa nueva actitud, es cómo extender a toda la ciudad los métodos y las formas que se han venido aplicando para el desarrollo de las citadas Áreas. Ahora bien, no parece oportuno extender dichas aplicaciones al resto de la ciudad sin conocer cuales han sido, hasta el momento, los efectos que se han derivados de dichas figuras de Planeamiento, si, realmente, se han materializado los procesos de recuperación urbana, tal y como estaban previstos, o si, lo que es mucho más importantes, dichos procesos se han caracterizado por su disposición a contemplar la Rehabilitación como respuesta a necesidades que reclama la ciudad en su conjunto. Estamos hablando de necesidades de vivienda, de *“servicios”* a la comunidad, de equipamientos, de todos aquellos componentes urbanos, en una palabra, que, en conjunción inseparable con la vivienda, con el alojamiento, hacen posible la vida, contribuyendo a la producción del espacio de la reproducción social, y no tanto al *“espacio de la renta”*. Analizar dichas Áreas de Rehabilitación Integrada, por tanto, se ha constituido en objetivo prioritario de esta investigación, habiéndose comprobado cómo y por qué se han llevado a cabo, sobre qué tipo de ámbitos se han aplicado, cuales eran sus objetivos y, sobre todo, mostrar, mediante un Trabajo de Campo desarrollado en cada uno de los Sectores ARI, seleccionados a tal fin, si lo programado ha encontrado lugar en dichos sectores. En cualquier caso, hemos comprobado si el contenido de las Áreas de Rehabilitación Urbana, tal y como fueron planteadas, puede servir de referencia para procurar algún tipo de alternativa al *“modelo urbano extensivo”* que recorre todo el universo de la ciudad. Rehabilitación Urbana, por tanto, como recambio inmobiliario y alternativa de desarrollo urbano. Pero, ¿partiendo de los principios que asisten a las actuales Áreas de Rehabilitación Integrada?. Esta es la cuestión a la que hemos contestado, procurando extraer del análisis de dichas Áreas, desde el Proyecto al que son sometidas y desde sus propias dinámicas socio-espaciales, que lo aceptan o lo rechazan, una alternativa en los términos antes indicados. Contamos, además, con otro hecho que puede contribuir a alterar la validez de la Rehabilitación Urbana como alternativa que contribuya al cambio del *“modelo de desarrollo urbano”*. Se trata de la reciente aprobación de la *“Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”*. Esta circunstancia posiciona a esta investigación en un plano que lo hace aún, si cabe, más oportuno de cara a su interés nacional. Del conocimiento que tenemos de dicha Ley, deducimos que sus cometidos están más identificados con el impulso que se desea dar al sector de la construcción, dirigiendo las intervenciones hacia las zonas urbanas construidas, es decir, renovando lo existente con el objetivo de producir valores inmobiliarios, espacios de renta, muy superiores con respecto a aquellos de los que se parte. Y decimos que este hecho añade algo diferencial, por cuanto una Ley semejante no va a contribuir, precisamente, a presentar la Rehabilitación como una práctica alternativa que modifique el *“modelo urbano de la renta del suelo”*. Si lo que se está impulsando, desde dicha Ley, es la dinamización del sector de la construcción, renovando las zonas construidas, ¿qué papel les resta a las Áreas de Rehabilitación Integrada sino servir de complemento cualitativo a la *“extensión”*, en el marco de un mismo modelo de desarrollo urbano?. Mediante aquellas se procede a reestructurar, espacial y socialmente, los *“sectores centrales”* intervenidos, y a través de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas facilitar, poner en marcha una reestructuración socio-espacial que haga irreversible la desposesión de que son objeto dichas Áreas. Y todo ello, sin renunciar al *“modelo de desarrollo urbano”* que apuesta por la *“producción de rentas”* en detrimento del espacio de la *“reproducción social”*. Todas estas cuestiones han procurado un contenido muy concreto al recorrido científico que hemos delineado, convencidos, como lo estamos, de la oportunidad y la conveniencia de una propuesta científica semejante, pensando que se adapta, con rigor, a determinadas exigencias que hoy demanda la sociedad española.





Hipótesis y objetivos

Las razones sobre las que descansa la voluntad por desarrollar una investigación como la que presentamos, tienen que ver con la necesidad de cambiar las reglas de juego que, hasta ahora, han animado la manera de proceder al proceso de construcción de la ciudad. Parece que está consensuado, socialmente, un compromiso que suponga recuperar un equilibrio entre la construcción de nuevas viviendas y las demandas reales de las mismas. También se extiende este consenso a la manera de proceder a una ocupación racional de los territorios que se necesitan para asentar nuevos valores inmobiliarios. Dicho consenso se expresa considerando que no es necesario proceder a extensiones urbanas desmesuradas para hacer frente a las posibles necesidades de nuevas viviendas. Que, para ello, sería suficiente recuperar el patrimonio inmobiliario existente, en desuso, mal conservado, con escaso mantenimiento, incluso, vacío a pesar de su reciente construcción. Lo que se está formulando, al hilo de todos estos pareceres consensuados, es que se debería apostar por un “modelo de desarrollo urbano” que impulse el proceso de construcción de la ciudad desde, y apoyándose, en lo existente construido. En una palabra, se está pensando en la Rehabilitación Urbana como una nueva práctica con capacidad para procurar una alternativa real que se exprese en el marco de un nuevo “modelo urbano”. De ahí la actualidad de las Áreas de Rehabilitación Integrada, aunque fueron formuladas allá por los años ochenta del siglo pasado, y la reciente Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. La alternativa, por tanto, está servida: Hacer de la Rehabilitación Urbana la práctica que, desde la producción inmobiliaria hasta la demanda social de que está siendo objeto, pasando por su capacidad para definir nuevas políticas de acción territorial, procure una nueva relación entre espacio y sociedad.

Los objetivos de esta investigación, por tanto, se perfilan desde el entendimiento de un “modelo de desarrollo urbano” compatible con la práctica de la Rehabilitación. Hemos analizado, en este sentido, la relación entre “modelo urbano” y “producción inmobiliaria”, estableciendo las exigencias que se imponen entre sí. Esto quiere decir que no basta con apostar por la Rehabilitación si ello no supone, al mismo tiempo, la opción de un nuevo “modelo de desarrollo urbano”. Hemos tratado de comprender el “modelo urbano de la renta del suelo” como sostén de un proceso de construcción que expresa su incompatibilidad con la práctica de la Rehabilitación Urbana, si esta no es entendida como mecanismo que debería actuar sobre lo existente construido, con el objetivo de recuperarlo, haciendo recaer, sobre dicha categoría espacial, la construcción, por rehabilitación, de nuevos componentes urbanos. Analizando los sectores urbanos que han sido delimitados como Áreas de Rehabilitación Integrada, hemos comprobado si las dinámicas urbanas, que en ellos se desarrollan, han obedecido, o no, a los requerimientos de la “renta del suelo”, expresándose como “espacios de renta” o, por el contrario, como lugares donde prima la “reproducción social”. Con todo esto queremos expresar la idea, planteada como Objetivo General, que las opciones a tomar, por lo que se refiere a la “rehabilitación urbana”, no son independientes del “modelo de desarrollo urbano” que, en paralelo, debe implementarse. No basta con decir sí a la Rehabilitación si no se vincula con una manera concreta de proceder al proceso de construcción de la ciudad. Podemos decir, en este sentido, que lo verdaderamente importante es cómo proceder a dicho proceso, ya que dependiendo de una u otra opción, la Rehabilitación, por su parte, adopta, a su vez, casuísticas diferentes.

Han sido, también, objetivos específicos:

1. La dimensión que, a nivel nacional, han alcanzado las Áreas de Rehabilitación Integrada.

Para ello, hemos elaborado una relación exhaustiva de todos y cada uno de los municipios, o núcleos de población, para los que se han propuesto, y delimitado, una o más Áreas de Rehabilitación Integrada. De entre todas ellas, nos han interesado aquellas que hacen referencia a los sectores tradicionales de la ciudad, ya sean Conjuntos Históricos, o espacios que responden a la complejidad propia de lugares resultado de un largo y dilatado proceso de construcción. No hemos tenido en cuenta, como objetivo de la investigación, aquellas Áreas de Rehabilitación Integrada que delimitan “barrios periféricos”, ya que partimos, como precedente, del Proyecto I+D+I “*Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos*”, centrándonos, ahora, en lo específico de las citadas áreas que se localizan en los lugares descritos.

2. Recopilación de los documentos que hacen referencia a las citadas Áreas, para proceder a una reseña de los mismos.

Se trata de sintetizar sus contenidos para comprobar el tipo de actuación que se propone y, con ello, las políticas urbanas que se están desarrollando en dichos sectores. Es el momento de comprobar qué “modelo urbano” condiciona los contenidos de dichos “planes”, o el que se impulsa desde las Áreas de Rehabilitación Integrada. La citada síntesis nos va a permitir responder a estas cuestiones.

3. Comprobar lo proyectado en las Áreas de Rehabilitación Integrada, tal y como se expresa en los documentos correspondientes, con lo realizado, formalizado y materializado en la realidad.

Para la verificación de este objetivo proponemos la realización de un Trabajo de Campo que, recorriendo el sector, y observando ciertas variables, concluya estableciendo esa relación proyecto-realidad. Con este objetivo pretendemos mostrar si las dinámicas urbanas que operan en un sector ARI son independientes de los propósitos en él depositados. Si, por un lado, se discurre sobre su futuro, con el ánimo de presentarlo con aires propagandísticos, eludiendo compromisos adquiridos colectivamente y con participación ciudadana, o se plantean apegados a la realidad. De ahí, la importancia del Trabajo de Campo propuesto como objetivo específico.



DIFUSIONES MÁS SIGNIFICATIVAS DE ALGUNOS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN, POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL EQUIPO

Álvarez Mora, Alfonso; Castrillo Romón, María, Fernández Sánchez, Clara. (2017). "La (dé) patrimonialisation du centre historique de Valladolid (Espagne)", dossier «Habiter la patrimonialisation: être citoyen?». Mars. www.reseau-lieu.archi.fr/a5

Álvarez Mora, Alfonso (2016). Hipótesis verificadas relativas al comportamiento de los Conjuntos Históricos en España". En Sandro Parrinello y Daniela Besana (coord) *Congreso Internacional REUSO "Sulla Documentazione, Conservazione e Recupero del Patrimonio Architettonico e sulla Tutela Paesaggistica"*. Edifir Edizioni Firenze s.r.l. Pp. 1336-1346. ISBN: 978-88-7970-818-0.

Álvarez Mora, A. (2015). "Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid". En *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 184, pp. 329-342. NIPO: 161-15-029-6. ISSN: 1133-4762. ISBN: 978-84-9135-317-1.

Álvarez Mora, Alfonso (2014). "Il Recupero Urbano como Progetto di Città". En Stefano Bertocci e Silvio Van Riel (coord) *REUSO. La Cultura del Restauro e della Valorizzazione. Temi e problema per un percorso internazionale di conoscenza*. Firenze, Altralinea Editoriale, pp. 551-558. ISBN: 978-88-6055-829-9.

Castrillo, María; Castrillo, Elena. (2014). "Réhabilitation et rénovation urbaine en Espagne :des habitants aux rôles très divers". En DESPOND D., AUCLAIR E., BERGEL P., BERTUCCI M.-M. (dir.). *Les habitants : acteurs de la rénovation urbaine?*, Rennes: Presses universitaires de Rennes, pp. 155-176. ISBN 978-2-7535-2894-9

Castrillo, María; Matesanz, Ángela; Sánchez, Domingo; Sevilla, Álvaro. (2014). "¿Qué es la regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado". En *Papeles de relaciones eco-sociales y cambio global*, nº 126 "Dónde estamos y hacia dónde vamos?", pp. 129-139. ISSN: 1888-0576. https://www.fuhem.es/media/cdv/file/biblioteca/revista_papeles/126/Regeneracion_urbana_M_Castrillo_A_Matesanz_D_Sanchez_Fuentes_A_Sevilla.pdf

De las Rivas Sanz, Juan Luis; Fernández-Maroto, Miguel; Rodrigo González, Enrique; Pérez-Eguíluz, Víctor (2016) "DETECTING OPPORTUNITIES: NEIGHBOURHOOD DATA DYNAMICS FOR URBAN REGENERATION IN VALLADOLID (SPAIN)". En Roca Cladera, Josep (Ed.) *Back to the Sense of the City. 11th Congress Virtual City and Territory*, Proceedings book. Institute of Urban Design, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology. Pp. 607-616 ISBN: 978-84-8157-660-3.

De las Rivas Sanz, Juan Luis; Fernández-Maroto, Miguel (2016). "Daily resilience": sustainable strategies for urban fringe in three medium-sized inner Spanish cities". En *International Planning History Society Proceedings, 17th IPHS Conference, History-Urbanism-Resilience*.

De las Rivas Sanz, Juan Luis (2016). "Urban Planning and Heritage Preservation". En *Best Practices Manual in Cultural Heritage Management*, Edrs. J. Grijalba & otros, pp. 17-30, Universidad de Valladolid y Ahmedabad University, India (EuropeAid program). ISBN: 978-81-933125-0-6

De las Rivas Sanz, Juan Luis [dir.] (2015) *Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUCYL)*. Instituto Universitario de Urbanística. Encargo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. <http://www3.uva.es/iuu/es/investigacion/trabajos-y-colaboraciones/elaboracion-de-la-estrategia-de-regeneracion-urbana-en-castilla-y-leon-erucyl/>

De las Rivas Sanz, Juan Luis; Pérez-Eguíluz, Víctor; Rodrigo González, Enrique; Fernández-Maroto, Miguel; Martínez Sierra, Mónica (2015) "Una estrategia de regeneración urbana en Castilla y León." En *AMPS Extended Proceedings: Obsolescencia y Regeneración: Viviendas del Siglo XX en el Nuevo Milenio*. Sevilla. Architecture_MPS UCL Press. ISSN: 2050-9006

De las Rivas Sanz, J.L. & Paris, M. (2014). "Strengthening the territorial position of Valladolid through planning strategies: networks, patterns and centralities". En *Journal of Civil Engineering and Architecture (JCEA) Vol.8, nº 9 (serial nº 82)*, pp. 1168-1177. ISSN: 1934-7359

Lalana Soto, José Luis; Pérez-Eguíluz, Víctor; (2014). "In a village of Castilla. Dealing with heritage conservation in a depopulation context". En II Convegno REUSO: The culture of restoration and enhancement. Firenze/Univ. Firenze. Pp. 1431-1436. ISBN: 978-88-6055-829-9.

Lalana Soto, José Luis; Pérez-Eguíluz, Víctor (2014). "Could Standard Protection became a problem itself?. Safeguarding Historic Areas in a context of economicall limited resources". En Stefano Della Torre, *La strategia della Conservazione programmata. Proceedings: Preventive and Planned Conservation Conference*. Nardini Editrice, pp. 33-44. ISBN: 978-88-404-0314-4.

Pérez-Eguíluz, Víctor; Fernández-Maroto, Miguel; Rodrigo González, Enrique (2017). "Un análisis de las condiciones para la regeneración urbana integrada a través del caso de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León". En *Revista "Ciudades" Nº 20: Regenerar la ciudad. Condiciones y límites de una estrategia urbana integrada*. Pp. 71-83. ISSN: 1133-6579. ISSN-E: 2445-3943.

Pérez-Eguíluz, Víctor (2015) "¿Patrimonio o Ciudad? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los Conjuntos Históricos de Castilla y León". Tesis doctoral. Universidad de Valladolid.

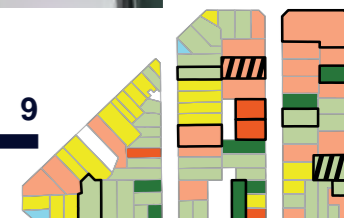
Pérez-Eguíluz, Víctor; Álvarez Mora, Alfonso; de las Rivas Sanz, Juan Luis; Fernández-Maroto, Miguel; Rodrigo González, Enrique; Martínez Sierra, Mónica (2015) "Urban Rehabilitation Vs. Urban Regeneration. Nuevas perspectivas y una visión crítica en el caso de Castilla y León" En *III Congreso Reuso: Documentación, conservación y reutilización del patrimonio arquitectónico y paisajístico*. Valencia. UPV. pp. 182-189. ISBN: 978-84-9048-386-2. DL: V-2020-2015.

Pérez-Eguíluz, Víctor (2014). "El patrimonio urbano y la planificación. Interpretación de los conjuntos históricos de Castilla y León y sus instrumentos urbanísticos". En *Ciudades 17: "La centralidad ¿Nuevo valor urbano?"*. Valladolid, IUU, pp. 221-242. ISBN: 978-84-8448-791-3 <http://bit.ly/1LMGSiv>

Pérez-Eguíluz, Víctor (2014) "El papel del Urbanismo y del Proyecto de Ciudad en la conservación del patrimonio". En *VI Seminario Internacional Investigación Urbanismo*. P. 128. D.L. B-15.590-2013. ISSN 2339-6598. URI: <http://hdl.handle.net/2099/16005>



Fotografía de inmuebles rehabilitados en la Plaza Mayor de la Hispanidad de Medina del Campo -Valladolid- Fuente: IUU





DE LAS ARI A LA REGENERACIÓN URBANA

Alfonso Álvarez Mora

Durante el periodo histórico que se identifica con el llamado “desarrollismo”, años 50/70, cuando la ciudad, al amparo de la Ley del Suelo del 1956, fue protagonista de extensiones espaciales casi ilimitadas, al mismo tiempo que se producía una indiscriminada demolición-sustitución de sus zonas centrales, comenzó a surgir, en los ambientes profesionales más progresistas, una posición crítica frente a estos fenómenos. Se pensaba que no tenía sentido demoler el patrimonio existente en los sectores urbanos tradicionales, al mismo tiempo que se construía, masivamente, en los nuevos espacios periféricos. Pero lo que, realmente, llamaba la atención era el hecho que las grandes inversiones en vivienda, sobre todo, las ayudas oficiales comprometidas en la construcción de Viviendas de Protección Oficial, sólo fuesen encauzadas hacia la producción de nueva ciudad, es decir, para la materialización de los espacios periféricos, en ningún caso, para la promoción de la vivienda pública en los centros de las ciudades.

No fue hasta los años 80, en efecto, cuando el Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, impulsa las actuaciones del Estado en materia de Vivienda y Suelo, estableciendo que la Protección Oficial en materia de vivienda se extienda a la adquisición y preparación de suelo preferentemente residencial, al equipamiento comunitario primario, a la *rehabilitación de viviendas existentes*, así como a obras de mejora que produzcan, en las mismas, ahorro en el consumo energético. Por entonces, el Director General de Arquitectura y Vivienda, posible responsable de este Decreto, era Antonio Vallejo Acebedo.

Este Decreto permitió que las exenciones, bonificaciones y demás beneficios fiscales regulados en la legislación vigente, para las viviendas de Protección Oficial, se extendiesen a las ejecuciones de obras consecuencia de contratos directamente formalizados entre el titular de la vivienda y el contratista que tuviesen por objeto la *rehabilitación protegida de viviendas o la realización de mejoras que produzcan en las mismas ahorro energético*. Para hacer posible la gestión de todo esto se crea, en el mismo Decreto, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, quien podría subsidiar los intereses devengados por los préstamos concedidos por las entidades de crédito para actuaciones protegibles. Dicho Instituto, nacido de la fusión del INUR y INV, es el encargado de llevar a cabo la promoción de todo tipo de actuaciones en materia de vivienda que corresponda al Estado, y en especial las que le atribuyen los Planes de Vivienda.

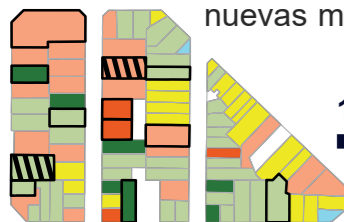
La posibilidad de construir Viviendas de Protección Oficial en las zonas tradicionales de la ciudad, en sus lugares centrales, incluso, en sus Centros Históricos, ya sea de nueva planta o rehabilitando las existentes, encuentra, por fin, un marco legal adecuado, lo que, al menos en el plano teórico, podría invertir el fenómeno de extensión indiscriminado al que estaban asistiendo nuestras ciudades, aminorando, siempre, en teoría, la dialéctica extensión-demolición. A partir de ahora, determinadas fracciones del capital destinadas a la construcción de nuevas viviendas tendrían que encauzarse hacia la rehabilitación.

Hasta ahora, no se habla de Áreas de Rehabilitación Integrada, sino de la posibilidad de proceder, mediante ayudas públicas, a la rehabilitación de viviendas existentes. En el Real Decreto 375/1982, de 12 de febrero, sobre Rehabilitación de Viviendas, se establecen nuevas medidas al respecto. En dicho Decreto se hace referencia, como no podía ser de

otra manera, al anteriormente comentado, mediante el cual se introdujo la posibilidad de dotar de protección oficial a la Rehabilitación de Viviendas, hasta ahora sólo establecido para las de nueva construcción. Con este nuevo Decreto, se especifican, con algo más de detalle, qué tipo de intervenciones, referidas a la rehabilitación, pueden ser objeto de “protección oficial”. Entre ellas, destacan la mejora, sustitución o nueva instalación de ascensores, electricidad, fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios; seguridad del edificio; ahorro energético; tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares. Todo ello, en inmuebles destinados, principalmente, a viviendas, declarados monumentos histórico-artísticos, o situados dentro de los Conjuntos Histórico-Artísticos. En este contexto, son objeto de rehabilitación las viviendas y los edificios completos cuyo destino principal sea el de vivienda, tanto libre como acogida a la protección oficial, en régimen de propiedad o de arrendamiento, que no estuviesen declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación urbanística. Las obras de rehabilitación, por último, pueden ser promovidas por sus propietarios, también, por la Comunidad si el régimen es de propiedad horizontal. Es importante, en este sentido, lo que establece el Decreto sobre las obligaciones de dichos arrendatarios al verse inmersos en una operación semejante, ya que no tienen más remedio que soportar las repercusiones que afecten a sus alquileres, una vez que se han materializado las obras de rehabilitación: “...los arrendatarios, dice el Decreto, *estarán obligados a soportar las repercusiones a que hubiere lugar en las rentas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si las viviendas estuviesen calificadas como de protección oficial, los arrendatarios satisfarán un incremento en la renta de hasta el doce por ciento anual del capital total invertido en las obras de rehabilitación*”. Es de destacar, a su vez, lo que se establece al comparar el importe de los préstamos que se requieren por obra nueva o para rehabilitación: “...que el importe medio de un préstamo para la construcción de nuevas viviendas debe permitir financiar tres operaciones de rehabilitación”.

Aunque habrá que esperar al siguiente Decreto, 2555/1982 de 24 de septiembre, donde ya aparece el término Área de Rehabilitación Integrada, como el marco exigible para encauzar la protección oficial a las viviendas existentes, lo establecido, para tal cometido, en el que estamos reseñando, constituirá, en un futuro, parte del contenido de aquellas. Esto quiere decir que las ARI van a estar mucho más comprometidas en remediar el estado físico general de la edificación, atendiendo, sobre todo, a sus soportes, menos al interior de las viviendas, y prácticamente excluida la situación social de sus habitantes, dejando en el aire el destino que puedan tener si no se acomodan los trabajos emprendidos a su situación económica.

En efecto, el 24 de septiembre de 1982 se publica un Decreto por el que se arbitran medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en Centros Urbanos, Núcleos Rurales y Conjuntos Histórico-Artísticos. Se establece el significado y la oportunidad de poner en marcha las Áreas de Rehabilitación Integrada: “...para recuperar aquellos Centros Urbanos y Núcleos Rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieran una financiación acorde con las posibilidades de las familias que en ellos residen, se considera oportuno regular el establecimiento de Áreas de Rehabilitación Integrada”. Su objetivo es resolver deficiencias de habitabilidad o carencia de equipamientos comunitarios de primera necesidad, es decir, los que hacen referencia a “espacios libres” y “zonas verdes”, saneamiento, gas, electricidad...etc. Se fijan asimismo, las condiciones de los préstamos a conceder, dentro de las posibilidades del Programa Trienal de Vivienda.





Otros objetivos de la puesta en marcha de estas ARI era crear puestos de trabajo en mayor proporción que los que proporcionan las obras de nueva planta; fomentar actuaciones de las administraciones públicas e iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar los Centros Urbanos y Núcleos Rurales de interés, se dice, arquitectónico y, en su caso, de Conjuntos Histórico-Artísticos, mediante la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada.

Para proceder a la declaración de un Área de Rehabilitación Integrada, hay que proceder, previamente, a la realización del Estatuto Básico de Rehabilitación, a propuesta del Ministerio, por entonces, de Obras Públicas y Urbanismo, implicando, la declaración de ARI, su delimitación. Ambos procedimientos, declaración y delimitación, son imprescindibles a efectos de la Ley de Expropiación. Una vez llevado a cabo dichos procedimientos, se realiza un Estudio Básico, con la asistencia del MOPU, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, estudio que comprende: Información sobre el Área, diagnóstico y presupuesto. Todo esto se lleva a cabo a instancia de los Entes Territoriales interesados, aprobándolo, definitivamente el MOPU.

Las actuaciones en estas Áreas, por otra parte, se concretan en los Programas Anuales de Actuación que han sido elaborados, en el Estudio Básico, por las Comisiones Gestoras. Las actuaciones públicas, tal y como son establecidas en estos Programas, se refieren a los Equipamientos Comunitarios de primera necesidad, mientras las Actuaciones Privadas hacen referencia a la rehabilitación de viviendas, tanto libres como de Protección Oficial.

Las ARI pueden promoverlas los propietarios de los edificios, o viviendas, individuales o colectivas. Cuando se trata de viviendas de Protección Oficial, las obras de rehabilitación se considerarán como obras de mejora, pudiendo incrementarse la renta de estas viviendas.

Y por lo que se refiere a la financiación, se establecen Préstamos con Interés y Subvenciones. Las Entidades de Crédito podrán conceder préstamos destinados a la rehabilitación de las viviendas incluidas en las ARI, con cargo a los recursos financieros asignados al Programa de Construcción de Viviendas de Protección Oficial (1981/83), por un importe que no excediese, por entonces, de la cifra absoluta de 1.200.000 pesetas por vivienda. También se establecía, que la financiación concedida por cada dos viviendas rehabilitadas equivaldría a la de una vivienda de nueva construcción.

Por lo que se refiere a las Subvenciones, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda era el que estaba autorizado a subvencionar con tres puntos el interés a cargo del prestatario.

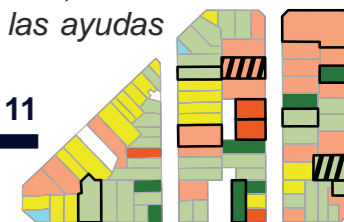
Por último, en cada ARI se constituía una Comisión Gestora, que era la encargada de elaborar, desarrollar y controlar, el Programa Anual de Actuaciones; coordinar y asesorar a particulares y afectados; así como fomentar la participación ciudadana.

Los sucesivos Decretos que van a ir apareciendo, referidos a la financiación de actuaciones protegibles, en el marco de los Planes de Vivienda vigentes, apenas van a introducir variables apreciables en lo concerniente al papel a cumplir, en estas actuaciones, por las ARI. En el Decreto 2190/1995, sobre medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda y Suelo para el ejercicio 1996/1999, por ejemplo, se hace hincapié, por lo que se refiere al ámbito de las actuaciones protegibles, a la Rehabilitación de Viviendas, de Edificios y de Áreas Urbanas en proceso de degradación, así como la adecuación del equipamiento comunitario primario. La caracterización de las áreas a intervenir como “degradadas” va a sustituyendo, paulatinamente, a la primera condición que se establecía, en anteriores

Decretos, como áreas que “...*presentan problemas sociales y culturales específicos*”. Se va a ir imponiendo, en este sentido, la condición de “vulnerabilidad” de estas áreas por encima de otras consideraciones relativas a su conceptualización como zonas históricas que tienen necesidad de mejorar su estatus de vida, no tanto su caracterización como áreas conflictivas por su vulnerabilidad.

En este Decreto de 1995, se concretan, con más precisión, la participación real del Estado en su gestión y financiación, estableciéndose que quedan excluidas de las ayudas “... *la promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general....las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos*”. La ARI se alejan, en este sentido, de su papel como actuaciones públicas. Se siguen considerando “actuaciones protegibles”, la “rehabilitación de áreas”, la “rehabilitación de edificios” y la “rehabilitación Integral de Edificios de una sola vivienda”. A los efectos de este Real Decreto, “...*se entenderán como Áreas de Rehabilitación las de Rehabilitación Integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo del Ayuntamiento*”. Insistencia, por tanto, en la condición de “área degradada” para proceder a su intervención.

A propósito de cual ha sido, o cómo se preveía el futuro de las ARI, José Fariña Tojo, en un trabajo publicado en 2007, “*Centros Históricos y Áreas de Rehabilitación Integral. Contexto legislativo*”, planteaba el hecho comprobado de la eliminación progresiva de las ARI. Hace referencia, en este sentido, al Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre “*Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda...*”, que, en su artículo 7, dice: “...*el régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación, tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada, previstas en el Capítulo III del Real Decreto 2329/1983 de 28 de julio...*”. Según esto, las ARI no eran imprescindibles para proceder a un proceso de recuperación patrimonial. Por su parte, en el Decreto 224/1989, de 3 de marzo, se dice, refiriéndose a la financiación de estas operaciones: “...*la financiación cualificada...se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso a las personas con minusvalía a dichas viviendas y cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidas en Conjuntos Históricos*”. Las ARI constituyen una figura más, pero no parecen imprescindibles para proceder a la recuperación del patrimonio residencial, ya que ello puede encauzarse por otros medios, como la condición de monumento, o estar catalogado el bien, así como su pertenencia, como señala el Decreto, a un Conjunto Histórico. Unos años más tarde, por Decreto 801/2005, de 1 de julio, nos sigue comentando Fariña Tojo, Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Áreas de Rehabilitación Integral, desaparecen completamente del texto legislativo, apareciendo en su lugar las Áreas de Rehabilitación Integral, no Integrada, y las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos. Con respecto a estas nuevas áreas, se dice que “...*se entenderán como Áreas de Rehabilitación Integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos, o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declaradas por las Comunidades Autónomas...y acogidas a las ayudas*





económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento.... Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y de la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económica en el territorio". Lo que se acerca más al concepto originario de ARI son las Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos. Que son, según ese mismo Decreto, "...los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas, o no, como Bienes de Interés Cultural, o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado".

Nada que ver, por tanto, con aquella idea originaria que planteaba reconducir parte de las ayudas que se recibían, únicamente, para la construcción de viviendas de nueva planta, hacia aquellos otros procesos inmobiliarios implicados en la mejora de la vivienda existente, sobre todo, de aquellas que se localizaban en los centros tradicionales, no sólo para evitar su degradación sino, incluso, su demolición y sustitución por productos inmobiliarios más rentables.

Conclusión

En un estudio coordinado por el Profesor Hernández Aja, *"Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)"*, se analizan, con rigor, las políticas urbanas que han orientado la aplicación de las ARI en el conjunto del Estado Español. Dicho estudio concluye estableciendo que, *"... a pesar de la complejidad de los programas de ARI y de la dilatada experiencia en su gestión, éstos supusieron una parte muy poco significativa de la inversión pública ejecutada en el periodo estudiado. Si comparamos los objetivos convenidos para los programas de rehabilitación de áreas con el total de objetivos previstos por los convenios entre 1992 y 2012, éstos suponen solamente un 6,1 % respecto al total. Si la comparación se establece respecto al total de la producción inmobiliaria del periodo, los programas de ARI sólo supusieron un 1,79 % del total de viviendas ejecutadas entre 1992 y 2012"*. Un impacto, por tanto, muy poco significativo, a pesar de la amplia atención de que han sido objeto estos programas, y de los numerosos Decretos que las han sostenido.

Según el mismo autor, Agustín Hernández, junto con Iván Rodríguez Suárez, en el trabajo titulado *"De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada"* (2017), dicen lo siguiente: *"La rehabilitación aislada supuso sólo un 25,8% del total de los objetivos convenidos (en número de viviendas, siendo su impacto económico mucho menor) de los planes estatales de vivienda del periodo 1992-2012 y la rehabilitación de áreas urbanas sólo el 5,6% (Rodríguez Suárez y Hernández Aja, 2014). Si la comparación se estableciese con la producción inmobiliaria total del periodo, la rehabilitación en áreas urbanas fue marginal y supuso sólo un 1,8% del total. El resultado fue que el país perdió la oportunidad de regenerar sus barrios y ciudades y no será fácil hacerlo en unos momentos en los que se prevén estrictos límites presupuestarios (Hernández Aja y García Madruga, 2014)"*.

Al final, las ARI no tenían mas remedio que dejar de existir, al menos, desde su efectividad como instrumentos para hacer frente a la recuperación del patrimonio residencial existente, ya que, a pesar de su intención por interponer, o entrar en competencia, con la "obra nueva", siguió siendo esta última la que marcaba el ritmo inmobiliario. Si el año 2006 representó

los más altos valores inmobiliarios, en producción residencial, que protagonizó el conjunto del Estado, en torno a las 737.186 nuevas viviendas construidas, alcanzando las viviendas rehabilitadas un total de 23128, los años siguientes, sin alcanzar esas astronómicas cifras, sí se mantuvo, prácticamente, la misma proporción entre la producción de "nuevas viviendas" y las "rehabilitadas". Lo que mostraba que las cosas no habían cambiado demasiado. En enero de 2011, por ejemplo, se construyen 10310 nuevas viviendas, mientras las rehabilitadas fueron 881; en enero de 2012, 4745 nuevas viviendas, frente a las 337 rehabilitadas; en julio de 2013, 2777 nuevas viviendas, 490 rehabilitadas; en todo el año 2014, 33643 nuevas viviendas, frente a las 6065 rehabilitadas; y en el año 2016, por último, fueron 55821 las viviendas construidas de nueva planta, mientras las rehabilitadas alcanzaron la cifra de 7645.

Las supuestas políticas encaminadas a promover la rehabilitación residencial, a pesar del fracaso no reconocido, se han visto, de nuevo, impulsadas con la aprobación de la Ley 8/2013, con la cual se pretende concentrar, en un mismo texto legal, acciones tan contradictorias entre sí como la Rehabilitación, la Regeneración y la Renovación urbanas. Desde 2013, en efecto, la política de vivienda estatal da un vuelco y se determina como objetivo principal la rehabilitación, aunque complementada con las otras dos operaciones que mencionamos.

La pregunta que nos hacemos es si constituye la actual *"Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas"*, el marco adecuado para proceder a una alternativa semejante. Nuestra hipótesis es que al no apostar la Ley por un cambio en el "modelo inmobiliario" actual, que elevase la Rehabilitación a su condición de marco de referencia obligado, y no a mera comparsa justificativa de que se están llevando a cabo recuperaciones patrimoniales concretas, nuestra hipótesis, decimos, es que sin un cambio en el modelo urbano que apuesta prioritariamente, hasta el momento, por la producción de nuevas viviendas, a la Rehabilitación sólo le cabe ejercer como la acción de lujo que acompaña, casi de manera testimonial, la práctica de la gran promoción. Y todo ello porque:

1. No se renuncia a considerar el sector de la construcción como referente de la economía española, aunque no se enfoque, de forma prioritaria, hacia *"...la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción nueva"*.
2. Porque entiende que este cambio de perspectiva debería ir acompañado por una *"... reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente, el turístico"*. Actuar sobre lo edificado, rehabilitándolo, regenerándolo o renovándolo, procuraría nuevos escenarios urbanos capaces de impulsar, por sus reclamos de consumo, nuevos valores turísticos.
4. Porque concibe las prácticas que regula completamente ajenas a sus ineludibles contenidos y compromisos sociales. Para nada se tienen en cuenta las repercusiones sociales que, necesariamente, van a derivarse de los procesos de cambio a someter a los ámbitos urbanos existentes-construidos.
5. En ausencia de regulaciones que tengan en cuenta estas repercusiones sociales, se insiste en aquellas otras que tienen que ver con la *"... Eficiencia energética y de recuperación económica..."*, lo que va a permitir, se dice, *"...contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, en los espacios urbanos"*





6. Y todo sin modificar el “modelo urbano” que nos asiste, no haciendo responsable a éste de las cuestiones que tienen que ver con la sostenibilidad. Se piensa que normalizando una práctica parcial, la que tiene que ver con la Rehabilitación, se puede transformar la globalidad que asiste al proceso de construcción de la ciudad y del territorio, dando a entender que los conflictos, medioambientales y de todo tipo, que se expresan a través del comportamiento “poco sostenible” que asiste a la individualidad de los edificios, no están estrechamente vinculados con una manera concreta de proceder al desarrollo de la ciudad

7. El “cambio climático”, o la “sostenibilidad”, su razón de ser y su realización, están vinculadas con cuestiones estructurales, con el funcionamiento del “sistema”, lo que implica que hacer frente a las mismas no se “sostiene” si se aborda desde presupuestos parciales, sectoriales. Abordar la resolución de estos problemas desde la “rehabilitación urbana” no parece una posición seriamente fundamentada.

8. La Ley, en este sentido, es rotundamente clara. Su objetivo consiste en “...regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y fomento de las actuaciones conducentes a la regeneración de los tejidos urbanos existentes”. Y todo esto parece posible, según la Ley, manteniendo activo el “modelo urbano de la renta del suelo”.

9. La Ley sólo está interesada en la resolución de determinados aspectos constructivos que afectan a la edificación existente, siendo uno de sus objetivos relanzar, bajo otras perspectivas, el proceso de construcción de la ciudad, confirmando el “modelo urbano de la renta”, asegurándolo desde el ámbito concreto de la Rehabilitación, por cuanto se piensa que el sector de la construcción puede relanzarse desde la práctica inmobiliaria que apuesta por la reconstrucción de lo existente.

10. Así lo confirma la Ley cuando establece que “...amplia las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios, y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluida la crediticia, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven”.

11. La Ley semeja más un instrumento para fomentar y buscar nuevas salidas al proceso de producción inmobiliario que una alternativa al mismo. Favorece a los agentes responsables de las actuaciones de Rehabilitación, posibilitándoles la suscripción de convenios con las Administraciones Públicas, lo que les puede permitir constituir consorcios o sociedades mercantiles, pudiéndose eludir, en las zonas intervenidas, las dotaciones públicas necesarias, lo que redundará, sin lugar a dudas, en su reconversión en zonas donde acudan, para residir en ellas, grupos sociales de rentas altas. Contribuir, como se dice en la Ley, a que estas operaciones de Rehabilitación favorezcan la “...localización de actividades de contenido económico generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías ... integre en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, especial valoración de la perspectiva turística ... fomentando el uso de materiales, productos y tecnologías limpias ... mejorar el uso turístico responsable”, no es más que una de las muchas formas para proceder al impulso de la exclusividad.

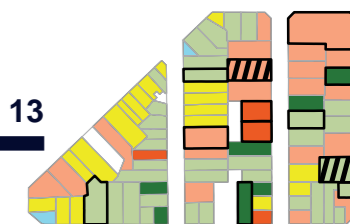
12. Entre los sujetos públicos y privados que se legitiman para participar en la gestión de estas operaciones, figuran, además de las comunidades de propietarios, “...los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento”. Todo un elenco de agentes que no tienen porqué estar implicados, como ciudadanos-residentes, en las intervenciones que se llevan a cabo en las zonas afectadas. Dichas implicaciones responden más a intereses inmobiliarios, y menos a compromisos sociales derivados de la acción emprendida.

13. Se extienden las operaciones de “rehabilitación” al conjunto de la ciudad, ante las escasas perspectivas que ofrece la construcción de nuevas viviendas, lo que convierte a estas operaciones de Rehabilitación en procesos de Regeneración, es decir, reconvertir “zonas conflictivas”, ya sean por razones económicas, al no realizar las rentas que les corresponden, o sociales, es decir, que están habitadas por grupos sociales que impiden, con su presencia,

reconversiones urbanas programadas. A los agentes que operan se les permite “...actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluida la crediticia; ...constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que las Administraciones convoquen a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes;...otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal;...ser beneficiario de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados, predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios mínimos comunes que se hayan previsto; ...solicitar créditos...”.

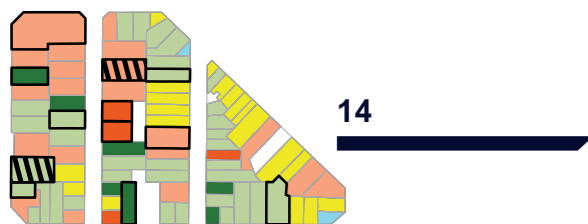
14. La Ley establece tres tipos de operaciones urbanísticas, prestando atención, todas ellas, a aspectos técnico-constructivo, sin apenas considerar aquellos otros que comportan referencias sociales obligadas. Estas operaciones son: “...actuaciones de rehabilitación edificatoria, obras de mantenimiento e intervención en los edificios existentes....Actuaciones de regeneración urbana que afecten a la urbanización material del espacio público en el ámbito de que se trate; ... Actuaciones de renovación urbana, las que incluyan la reurbanización del ámbito correspondiente”. Ninguna referencia a los aspectos sociales, lo que abre el camino a la expulsión, de las zonas afectadas, de los componentes humanos que las habitan

15. La posibilidad del realojo en las nuevas viviendas, una vez procedido a su rehabilitación, regeneración o renovación, está establecido de manera ambigua en la Ley. Se dice que “...para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico”.





De las ARI a la regeneración urbana





ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE ANDALUCÍA

Autor

Isabel María Reinoso Torres

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Andalucía
 - 1.1- Introducción
 - 1.2. Normativa de aplicación en materia de rehabilitación
 - 1.3. La rehabilitación en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 andaluz
 - 1.4. Desarrollo de programas de financiación estatal: "Áreas De Rehabilitación Integral (ARI) y Renovación Urbana (ARU)"
 - 1.5. Las Arch declaradas en Andalucía
 - 1.6. Presupuestos/Inversiones
 - 1.7. Las Áreas a fecha de hoy
 - 1.8. Áreas seleccionadas para el actual estudio pormenorizado
2. Exposiciones detalladas de dos de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. Introducción
 - 2.2. Jerez de la Frontera
 - 2.3. Santa fé
3. Documentación planimétrica de dos casos de estudio: Jerez de la frontera y Santa Fé
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Andalucía





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN ANDALUCÍA

1.1. Introducción

Previo al análisis pormenorizado de las políticas de rehabilitación urbana llevadas a cabo en los municipios seleccionados, se estima necesario aclarar:

- Es necesario dibujar el marco legal que regula la rehabilitación urbana en Andalucía, donde dichas políticas, debido a la transferencia de competencias en materia de vivienda y urbanismo, quedan regidas por normativa tanto autonómica como estatal.
- Las Áreas de Rehabilitación en Conjuntos Históricos en Andalucía (ARCH) es un programa que si bien tuvo un gran auge y grandes inversiones en su momento, a raíz de la crisis el programa quedó paralizado, de aquí que todo lo que se desarrolla y expone entorno a dicho programa pertenece al pasado. En torno a 2012 las ARCH en Andalucía dejan de funcionar, quedando en la actualidad escasas Áreas y con escasos proyectos que tenían pendientes. Hacer constar que si bien el programa de ARCH esta paralizado, no ha sido cerrado.

En la CAA era la Empresa Publica del Suelo de Andalucía (EPSA), hoy día AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), la que gestionaba todo el proceso, desde la gestión en la declaración de Áreas de Rehabilitación a concesión de las ayudas.

1.2. Normativa de aplicación en materia de rehabilitación

En el momento de desarrollo de las Áreas objeto de estudio, la rehabilitación urbana en la CAA se encontraba regulada por:

- Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 aprobado por RD 2066/2008 de 12 de diciembre (BOE nº 309 de 2008) y su modificación por RD 1713/2010 de 17 de diciembre (BOE nº 307 de 2010)
- Plan autonómico de vivienda:
 - “Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por D 395/2008 de 24 de junio, (BOJA nº 130 de 2008), modificado por D 266/2009 de 9 de junio (BOJA nº 125 de 2009) y TEXTO REFUNDIDO aprobado por ORDEN de 7 de julio de 2009 (BOJA nº 151 de 2009)
 - Orden de 10 de noviembre de 2008 de desarrollo y tramitación de actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de vivienda y suelo 2008-2012 (BOJA nº 235 de 2008)
 - Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo y tramitación de actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de vivienda y suelo 2008-2012 (BOJA nº 32 de 2010)
- Normativa específica de EPSA (Empresa Publica de Suelo de Andalucía):
 - Decreto 128/2002 de 17 de abril por el que se regula la intervención de EPSA en las AREAS DE REHABILITACION CONCERTADA (BOJA nº 46 de 2002)
 - Orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la REHABILITACION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES y la mejora de sus DOTACIONES E INSTALACIONES, y se encomienda su ejecución a la EPSA (BOJA nº 168 de 2005). Modificada por la Orden de 10 de marzo de 2010, de desarrollo del Plan Andaluz de vivienda y Suelo, en su DA11ª)

Distintas ordenes de declaración de distintas AREAS de REHABILITACION

1.3. La rehabilitación en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo (PC) 2008-2012 andaluz:

El concepto de rehabilitación en el PC trasciende la mera recuperación física de los edificios al formular que: “se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas con núcleos de infravivienda, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población residente en dicha zona”.

Además la Rehabilitación así como el concepto de renovación urbana no se limita únicamente a obras de rehabilitación sobre edificios existentes. El art. 5, enuncia que las actuaciones previstas en el Plan en esta materia se articulan “mediante obras de rehabilitación, nueva planta y urbanización y contando con el necesario trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población existente”.

Se desarrolla en tres capítulos, VII, VIII y IX. El capítulo VII recoge las actuaciones, el VIII mejora de la eficiencia energética y finalmente el IX se destina a la mejora de la ciudad existente, planteando tres líneas de actuación:

- Áreas de Rehabilitación de Barrios (ARB) y Centros Históricos (ARCH)
- Áreas de Rehabilitación Concertada de iniciativa municipal (ARC)
- Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Renovación Urbana (ARU)

1.3.1. Las Areas de Rehabilitacion de Centros Historicos (ARCH):

Son instrumentos para la rehabilitación integral de ámbitos urbanos afectados por problemas habitacionales, con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de su población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico. En las Áreas se integran, coordinan y fomentan diversas actuaciones de distintos agentes públicos y privados.

En estas áreas se aplican los distintos programas definidos en el Plan Concertado de Vivienda y suelo, que pueden tener formas de gestión y financiación específicas y adecuadas a los objetivos que persiguen, e incluir otros programas de regulación local, autonómica, estatal o comunitaria. También pueden incluir programas exclusivos o complementarios a los existentes que se estimen necesarios.

Todas las áreas declaradas incluyen una Oficina de gestión del Área. A través de dicha oficina se gestionarán los siguientes programas del PC:

- Transformación de Infravivienda
- Rehabilitación autonómica
- Rehabilitación Individualizada de Viviendas
- Rehabilitación de Edificios
- Rehabilitación Singular

Constitución de áreas

La delimitación de Áreas se lleva a cabo por la Consejería de Obras Publicas y Vivienda (COPV) de oficio o a instancia de Ayuntamiento que justificadamente lo solicite. Toman como base, en caso de existir, las zonas identificadas con necesidad de rehabilitación integral por el PGOU así como las propuestas de los planes municipales de vivienda correspondientes.





Al amparo del PC 2003-2007 Decreto 149/2003 de 10 de junio, se declararon una serie de Áreas de Rehabilitación Concertada (ARC) y Barriadas de Rehabilitación Integral (BRI). Para su adaptación al PC 2008-2012, la Orden de desarrollo del PC de 26 de enero de 2010, establece en su DA 3ª que los ámbitos urbanos declarados ARC y BRI, según lo previsto en el D 149/2003, se considerarán declarados Áreas de Rehabilitación de Barrios (ARB) y Centros Históricos (ARCH), de acuerdo con lo establecido en el PC.

1.3.2. Programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo:

Transformación de Infravivienda

La declaración de Área de Rehabilitación eximirá de la declaración de Zona de Actuación de Infravivienda para la aplicación del Programa de Transformación de la Infravivienda (sin la cual no es posible acogerse a dicho programa).

Los propietarios de viviendas que se encuentren en condiciones de infravivienda:

- deficiencias en dotaciones sanitarias básicas (agua, electricidad, saneamiento etc.
- deficiencias en seguridad estructural y constructiva
- hacinamiento de sus moradores

Con ingresos no superiores a 2,5 el IPREM, la actuación podrá ser financiada con:

- subvención máxima de 30.000 €
- el propietario aporta un mínimo del 30% del coste de la rehabilitación
- Un préstamo cualificado autonómico para financiar la actuación en las condiciones fijadas por el PC

Rehabilitación autonómica

La declaración de Área de Rehabilitación eximirá de la declaración de Municipio de Rehabilitación Autonómica para la aplicación del Programa de Rehabilitación Autonómica (sin la cual no es posible acogerse a dicho programa).

Los promotores deben ser residentes de la vivienda, con ingresos no superiores a 2,5 el IPREM. El presupuesto de ejecución material máximo será: 12.000€ o 18.000€ según afecte o no al sistema estructural.

La financiación:

- Asistencia técnica para proyecto y obra.
- subvención del 50% del P.E.M. Si la persona promotora es mayor de 65 años, la subvención se incrementa hasta el 70%.
- Un préstamo cualificado autonómico para financiar la actuación en las condiciones fijadas por el PC.

Rehabilitación Individualizada de Viviendas

El objeto es facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas. Los promotores deben ser residentes de la vivienda, con ingresos no superiores a 5,5 el IPREM.

La financiación:

- Un préstamo cualificado autonómico para financiar la actuación en las condiciones fijadas por el PC.
- subvención del 25€ del presupuesto protegible con máximo de 3.000€, o del 40% con máximo de 4.800€, según las circunstancias que concurren de: ingresos, mayor de 65 años, discapacidad, etc.

Rehabilitación de Edificios

El objeto es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante ayudas a comunidades de propietarios de edificios de viviendas con recursos limitados y a propietarios de edificios en alquiler, en sus elementos comunes.

La financiación:

- Asistencia técnica para proyecto y obra.
- Subvención con cuantía máxima del 75% del presupuesto protegible.
- Un préstamo cualificado autonómico para financiar el 100% de la actuación, deducida la subvención, en las condiciones fijadas por el PC.

Rehabilitación Singular

La Consejera de Obras Públicas y Vivienda puede acoger y financiar otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación no contempladas expresamente en los programas del PC, así como la reparación de daños en viviendas provocados por fenómenos naturales sobrevenidos.

Este tipo de actuaciones se establecen mediante Orden del titular de COPV, donde se fijan las condiciones y requisitos a cumplir por los inmuebles y beneficiarios, definiendo claramente su objeto y financiación.

1.4. Desarrollo de programas de financiación estatal: "Áreas De Rehabilitación Integral (ARI) y Renovación Urbana (ARU)"

La declaración de un ámbito urbano como ARI o ARU acogida a lo establecido en el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, requiere la declaración simultánea o previa de dicho ámbito como Áreas de Rehabilitación de Barrios (ARB) o Centros Históricos (ARCH), o como Áreas de Rehabilitación Concertada de iniciativa municipal (ARC) conforme al PC andaluz.

1.5. Las Arch declaradas en Andalucía

A continuación se adjunta plano y tabla de las ARCH en tramitación (el procedimiento se inicia con el Convenio para la Redacción del Programa de Actuación) o declaradas en la CAA.

Conforme a lo expuesto en Andalucía:

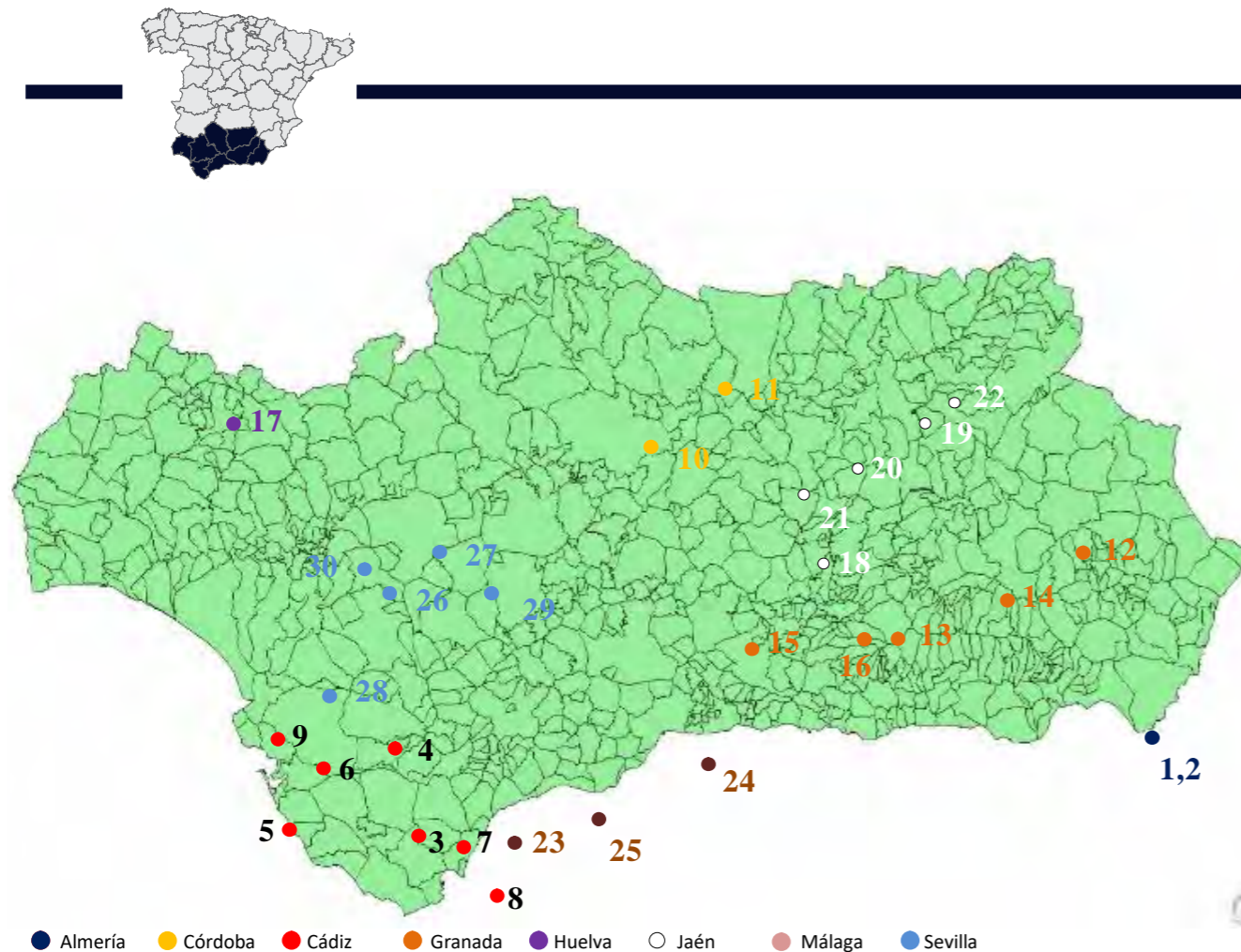




AMBITOS URBANOS		II PAVS (1996-1999)				III PAVS (1999-2002)			IV PAVS (2003-2007)					PCVS (2008-2012)				
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ALMERIA																		
1	Plaza de la Constitución de Almería																	
2	Barriada La Chanca de Almería																	
CADIZ																		
3	Centro Histórico de Alcalá de los Gazules																	
4	Centro Histórico de Arcos de la Frontera																	
5	Recinto Histórico de Cádiz																	
6	Centro Histórico de Jerez de la Frontera																	
7	Centro Histórico de Jimena de la Frontera																	
8	Centro Histórico de San Roque																	
9	Barrio Alto y Centro Hco. Sanlúcar de Barrameda																	
CÓRDOBA																		
10	Ajerquía Norte de Córdoba																	
11	Centro Histórico de Montoro																	
GRANADA																		
12	Centro Histórico de Baza																	
13	Albaicín Bajo-Churra de Granada																	
14	Centro Histórico de Guadix																	
15	Centro Histórico de Loja																	
16	Centro Histórico de Santa Fe																	
HUELVA																		
17	Centro Histórico de Arcena																	
JAEN																		
18	Centro Histórico de Alcalá la Real																	
19	Centro Histórico de Baeza																	
20	Centro Histórico de Jaén																	
21	Centro Histórico de Martos																	
22	Centro Histórico de Úbeda																	
MALAGA																		
23	Centro Histórico de Casares																	
24	Centro Histórico de Málaga																	
25	Centro Histórico de Marbella																	
SEVILLA																		
26	Centro Histórico de Alcalá de Guadaira																	
27	Conj. Hco. y Arrabal del Postigo de Carmona																	
28	Centro Histórico de Lebrija																	
29	Centro Histórico de Marchena																	
30	Casco Norte de Sevilla																	

	Convenio para la Redacción del Programa de Actuación		Resolución de Inicio o Delimitación		Orden de Declaración		Acuerdos ARI ARU Errad. Chabolismo
--	--	--	-------------------------------------	--	----------------------	--	------------------------------------





[Arriba] Fig.1 Mapa de las ARCH en tramitación o declaradas en Andalucía.
Fuente: elaboración propia.

[Página anterior] Fig.2 Tabla de las ARCH en tramitación o declaradas en Andalucía.
Fuente: Junta de Andalucía.

En Andalucía, al amparo del PC 2003-2007 Decreto 149/2003 de 10 de junio, se iniciaron las declaraciones de una serie de Áreas de Rehabilitación Concertada (ARC). Pasando posteriormente con el actual Plan Concertado de vivienda y suelo a denominarse Área de Rehabilitación de Conjunto Histórico (ARCH).

Tal y como hemos visto en cuadros anteriores fueron 30 los municipios que solicitaron dicha declaración. (Entre 2000/04 y fue el gran auge de tramitaciones):

- En Almería 2
- En Cádiz 7
- En Córdoba 2
- En Granada 5
- En Huelva 1
- En Jaén 5
- En Málaga 3
- En Sevilla 5

1.6. Presupuestos/Inversiones

Previo al posterior desarrollo pormenorizado (para las ARCH seleccionadas), es necesario dejar constancia del momento económico en que nacen y se desarrollan las áreas.

Como se ha visto en el cuadro anterior, las primeras ARC empiezan a moverse en 2000 con el "Convenio para la Redacción del Programa de Actuación" (el caso de Cádiz capital es puntual con un desarrollo independiente y específico por lo que no se considera). Es un momento económico de gran bonanza, donde la administración realiza grandísimas inversiones en muy numerosos y dispares proyectos. En este entorno y al amparo del Plan de Vivienda y Suelo surgen las ARC.

1.6.1. Convenios para la redacción de los programas de actuación

Una vez solicitado por el Ayuntamiento la declaración de ARC, con estos convenios se inicia el procedimiento.

El Programa de Actuación es el documento que recoge la delimitación del ámbito y las actuaciones que se llevarán a cabo en las ARC.

Tal y como establece el DECRETO 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada en su artículo 3:

El Programa de Actuación tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Definición precisa y justificada del ámbito del Área.
- b) Diagnóstico, criterios de actuación y prioridades.
- c) Líneas de actuación y localización preferente de actuaciones.
- d) Articulación con el planeamiento vigente.
- e) Programas concretos a aplicar.
- f) Programación temporal de actuaciones.
- g) Estudio económico y financiero de las inversiones previstas por las Administraciones.
- h) Compromisos a asumir por los agentes intervinientes en cada actuación.

Teniendo en cuenta lo expuesto, las diferentes ARC redactaron su Proyecto de Actuación en el cual como se ha indicado quedaba reflejado, entre otros, "las inversiones previstas por las Administraciones".

Las inversiones previstas eran sufragadas por la Junta de Andalucía (COPT) (fundamentalmente en materia de vivienda), el Ayuntamiento (actuaciones varias dependiendo de los deseos municipales, desde rehabilitación de edificios a acciones sociales) y los particulares (en la parte que les correspondiese en la rehabilitación de sus viviendas). En los casos de declaración de ARI (estatal) los fondos estatales entraban a formar parte de las inversiones previstas.

Los Programas, en general, tenían una previsión temporal de 8 años.

Por motivo de la crisis en torno a 2008 las ARCH van perdiendo su actividad y siendo desmanteladas sus Oficinas de Gestión. En la actualidad es un programa que pertenece al pasado.

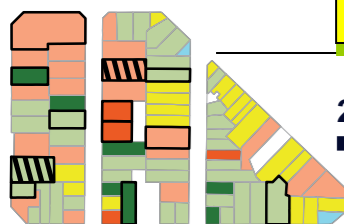
A continuación se reflejan las inversiones realizadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

[Páginas siguientes] Fig.3 Tabla de las inversiones realizadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
Fuente: Junta de Andalucía.





Provincia	Municipio	Tipo	Denominación	Declaración	Enlace	Inv. Ejecutada hasta 31.12.07	Inv. Ejecutada 2008-2012	Inv. Ejecutada hasta 31.12.12	
Almería	Almería	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada Plaza de la Constitución y su entorno de Almería	01/12/2003	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2003/231/25	2.238.000	3.080.525	5.318.525	
Cádiz	Alcalá de los Gazules	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico del municipio de Alcalá de los Gazules	21/09/2002	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2002/111/31	5.350.000	8.557.748	13.907.748	
	Arcos de la Frontera	área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico de Arcos de Frontera	20/01/2004	Resolución de Inicio	2.229.000	4.189.303	6.418.303	
	Cádiz		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8	103.610.000	61.321.224	164.931.224
			área rehabilitación concertada	ARC Cádiz (recinto histórico al menos)	09/04/1999	http://juntadeandalucia.es/boja/1999/41/3			
	Jerez de la Frontera		área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada San Mateo-Santiago y su entorno, del centro histórico de Jerez de la Frontera.	22/01/2004	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2004/14/26	5.495.000	10.869.939	16.364.939
			área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral determinados ámbitos urbanos de los municipios de Algeciras (Cádiz), Córdoba, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera (Cádiz) y Sevilla.	07/04/2010	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/66/55			
	Jimena de la Frontera		área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación Concertada de Jimena de la Frontera (Cádiz). (PD. 5369/2007).	03/02/2007	Resolución de Inicio	96.910	849.504	946.414
Sanlúcar de Barrameda		área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada de Sanlúcar de Barrameda	23/02/2006	Resolución de Inicio	3.659.310	9.670.426	13.329.736	
Córdoba		área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación Concertada la "Ajerquía Norte" de Córdoba.	24/11/2006	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/228/28	1.410.000	5.089.032	6.499.032	
		área rehabilitación integral barriadas	Áreas de Rehabilitación Integral determinados ámbitos urbanos de los municipios de Algeciras (Cádiz), Córdoba, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera (Cádiz) y Sevilla.	07/04/2010	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/66/55				
	Montoro		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8	1.033.000	3.833.542	4.866.542
Granada	Baza	área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación concertada de Baza. (PD. 2659/2007).	20/01/2004	Resolución de Inicio	1.777.000	4.207.865	5.984.865	
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20				
	Granada		área rehabilitación concertada	Área de rehabilitación concertada la zona de Bajo Albaicín-Churra del municipio de Granada.	03/01/2002	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2002/1/149	13.265.000	8.709.282	21.974.282
			área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral determinados ámbitos urbanos de los municipios de Algeciras (Cádiz), Córdoba, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera (Cádiz) y Sevilla.	07/04/2010	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/66/55			
			área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8			
	Guadix		área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico de Guadix	17/01/2006	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/10/39	2.382.000	4.490.168	6.872.168
			área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20			
Loja		área rehabilitación concertada	Área de rehabilitación concertada del centro histórico de Loja. (PD. 1262/2007).	20/01/2004	Resolución de Inicio				
Santa Fe		área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación concertada el Centro Histórico del Municipio de Santa Fe (Granada)	21/11/2002	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2002/136/58	4.253.000	1.762.863	6.015.863	





Provincia	Municipio	Tipo	Denominación	Declaración	Enlace	Inv. Ejecutada hasta 31.12.07	Inv. Ejecutada 2008-2012	Inv. Ejecutada hasta 31.12.12
	Aracena	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20	361.000	1.759.521	2.120.521
	Alcalá la Real	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8	1.988.000	3.434.233	5.422.233
	Baeza	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación concertada el Centro Histórico de Baeza.	17/11/2006	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/223/27	3.100.000	9.607.806	12.707.806
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20			
	Martos	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20	1.299.000	3.503.097	4.802.097
	Jaén	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral determinados ámbitos urbanos de los municipios de Algeciras (Cádiz), Córdoba, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera (Cádiz) y Sevilla.	07/04/2010	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/66/55	3.974.000	10.518.255	14.492.255
	Úbeda	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico del Municipio de Úbeda (Jaén).	13/06/2003	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2003/112/49	4.560.000	6.102.418	10.662.418
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20			
	Málaga	área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico de Málaga	30/12/2003	Resolución de Inicio	1.656.000	15.495.797	17.151.797
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8			
	Marbella	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8	45.000	4.679.015	4.724.015
	Alcalá de Guadaíra	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico de Alcalá de Guadaíra.	17/11/2006	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/223/25	731.000	3.250.036	3.981.036
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral ámbitos urbanos de los municipios de Cádiz, Montoro, Granada, Alcalá la Real, Marbella, Málaga, Alcalá de Guadaíra y Sevilla, y como Áreas de Renovación Urbana ámbitos urbanos de los municipios de Almería y Huelva.	28/04/2011	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/82/8			
	Carmona	área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada el Conjunto Histórico Amurallado y el Arrabal del Postigo de Carmona	25/03/2004	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2004/59/23	2.603.000	3.577.558	6.180.558
	Lebrija	área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral, ámbitos urbanos de los municipios de Almería, Guadix, Baza, Aracena, Úbeda, Baeza, Martos, Andújar y Lebrija, y como Área de Renovación Urbana un ámbito urbano del municipio de Sevilla.	20/03/2012	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/55/20	81.000	1.800.215	1.881.215
		área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación concertada del Centro Histórico de Lebrija	20/01/2004	Resolución de Inicio			
	Marchena	área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación concertada del Centro Histórico de Marchena	20/01/2004	Resolución de Inicio	42.000	727.617	769.617
	Casco Norte	área rehabilitación concertada	Área de Rehabilitación Concertada el Casco Norte de Sevilla.	04/12/2007	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2007/237/23	4.525.000	22.532.139	27.057.139
		área rehabilitación integral	Áreas de Rehabilitación Integral determinados ámbitos urbanos de los municipios de Algeciras (Cádiz), Córdoba, Granada, Jaén, Jerez de la Frontera (Cádiz) y Sevilla.	07/04/2010	http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/66/55			
		área rehabilitación concertada	Area de Rehabilitación Concertada Alameda-San Luis-San Julián (Sevilla Capital)		Coincidente con el ARC Casco Norte de Sevilla			





1.7. Las Áreas a fecha de hoy

Con la crisis las Áreas (ARCH), sus oficinas y los proyectos, dejaron de funcionar, quedando paralizadas y las oficinas se desmontaron prácticamente en su totalidad. El último Área de Centros Históricos declarada fue en 2007 (Sevilla), desde ese momento tan solo alguna de ellas y con muy escaso movimiento ha seguido funcionando.

Desde AVRA, (antigua EPSA) se han desarrollado o se están desarrollando algunos proyectos, promociones que estaban en marcha, pero no con el concepto inicial de las ARCH, con actuaciones puntuales de promoción pública de rehabilitación de edificios, pero el concepto de Rehabilitación integradora de los Centros Históricos ha desaparecido.

La Ley estatal de Regeneración urbana ha venido a potenciar este abandono de los Centros Históricos, sustituyéndolos por las Áreas de Renovación Urbana que se vienen centrando en las barriadas periféricas (hoy día muchas de ellas han quedado bastante céntricas) de los años 60-70

1.8. Áreas seleccionadas para el actual estudio pormenorizado

Para el presente estudio se han seleccionado 5 ARCH. Dicha selección se ha realizado en base a los siguientes CRITERIOS:

- Distribución geográfica por todo el territorio (Andalucía oriental y occidental)
- ARCH que hayan tenido actividad (de las ARCH iniciadas, no todas han experimentado el mismo grado de actividad. Esta ha dependido en gran manera de la voluntad e iniciativa municipal y de sus habitantes).
- Variedad en los Proyectos planteados en su Programa de Actuación.
- Dimensión física del municipio y/o del ARCH. (De forma que se reflejasen tanto grandes como pequeños)
- De ser posible, que se hubiese desarrollado el estudio anterior I+D+I ("Políticas urbanas aplicadas a los conjuntos históricos: logros y fracasos. Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo") en los municipios seleccionados, a fin de poder vincular los trabajos ya realizados, al trabajo actual en ejecución.

Para ello se contó entre otros, con el asesoramiento de los responsables del Programa de la Junta de Andalucía.

En base a lo expuesto, se seleccionan como ARCH de interés de estudio pormenorizado:

- Arcos de la Frontera -Cádiz-
- Jerez de la Frontera -Cádiz-
- Santa Fe -Granada-
- Úbeda -Jaén-
- Carmona -Sevilla-





2. EXPOSICIONES DETALLADAS DE DOS DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. Introducción: los programas de actuación

El PROGRAMA de ACTUACIÓN es el documento que define el ámbito del Área y define sus características, los proyectos que se llevarán a cabo, las inversiones y los distintos agentes que intervienen

Tal y como establece el DECRETO 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (que es la encargada de gestionar las ARCH) en las áreas de rehabilitación concertada en su artículo 3:

El Programa de Actuación tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Definición precisa y justificada del ámbito del Área. b) Diagnóstico, criterios de actuación y prioridades.
- c) Líneas de actuación y localización preferente de actuaciones. d) Articulación con el planeamiento vigente.
- e) Programas concretos a aplicar.
- f) Programación temporal de actuaciones.
- g) Estudio económico y financiero de las inversiones previstas por las Administraciones.
- h) Compromisos a asumir por los agentes intervinientes en cada actuación.

Por ello los PROGRAMAS de ACTUACIÓN son documentos de gran volumen, y detalle, aunque evidentemente varían de unos a otros

2.2. JEREZ DE LA FRONTERA

2.2.1 Antecedentes

El 25.05.2000 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera acuerda solicitar a la Delegación Provincial de la COPT en Cádiz la declaración del "Centro Histórico" de Jerez de la Frontera como Área de Rehabilitación Concertada

- El 18.04.2002 se firma Convenio COPT Ayuntamiento para financiar la redacción del Programa de Actuación
- Por ORDEN de 12 de enero de 2004, se declara Área de Rehabilitación Concertada San Mateo-Santiago y su entorno del Centro Histórico del Municipio de Jerez de la Frontera (Cádiz)

2.2.2 EL DOCUMENTO, EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN:

En el caso de Jerez de la Frontera, el documento del Programa de Actuación, es un documento preciso y exhaustivo (comparativamente a otros de los analizados) cumpliendo los requisitos mínimos establecidos en el artículo 3 del DECRETO 128/2002.

MOTIVACIÓN de la SOLICITUD Y/O DECLARACIÓN del ARCH:

El III Plan Andaluz de vivienda y suelo, en su art. 93 define las ARCH como: "un instrumento global para la rehabilitación integral de ámbitos urbanos, centrales o periféricos, afectados por problemas habitacionales, con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico, mediante la integración, la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en dichos ámbitos urbanos."

El Ayuntamiento solicitó la declaración de ARC de un sector del CH correspondiente a los barrios de San Mateo y Santiago.

El sector delimitado es un área homogénea a nivel:

- Urbano
- Social
- Patrimonial
- Paisajístico
- Arquitectónico

Siendo homogéneo también en deterioro:

- Urbano
- Físico
- Social

El Programa de Actuación realiza un análisis pormenorizado de la problemática existente en la zona y extrae las siguientes conclusiones, tras realizarse un estudio de campo realizado sobre 1700 fincas con 7.000 personas encuestadas (que representan la práctica totalidad de las existentes):

- a) Despoblamiento de la zona y envejecimiento de la población: como nota común con otros centros históricos, en el caso de Jerez el desequilibrio demográfico es uno de los factores sociales más significativos. En esta Área reside una población envejecida y carentes de recursos para mudarse.
- b) Bajo nivel cultural y de formación: la zona cuenta con un alto nivel de población analfabeta especialmente en el grupo de mayores de 40 años. El resto de la población cuenta con un muy bajo nivel de formación.
- c) Mínima actividad económica y alto índice de paro: el índice de paro en esta zona superior al 15% de la media nacional, como consecuencia de la ausencia de oportunidades económicas.

Existen otros factores a considerar como son:

- d) la inseguridad ciudadana. e) el aislamiento funcional.





- f) el déficit de equipamientos.
- g) la degradación medioambiental.
- h) falta de sostenibilidad en el desarrollo, y
- i) la degradación física de la zona.

Desde los aspectos de Hábitat y del Espacio Urbano, se identifican como problemas en el Área:

- el tráfico y la accesibilidad al Centro Histórico
- el deterioro progresivo del patrimonio arquitectónico (construyéndose un nuevo parque residencial con abandono del existente)
- la práctica inexistencia de infraestructuras, dotaciones de uso cultural o recreativo y tejido comercial
- falta de desarrollo del potencial turístico
- pero sobre todo la escasez de viviendas, elevado precio y las deficientes condiciones de habitabilidad en un gran número de ellas, siendo necesario acometer operaciones de rehabilitación y nuevas construcciones, manteniendo las tipologías tradicionales y restableciendo y ordenando la estructura parcelaria.
- Además, y como problema específico, esta la falta de zonas verdes y espacios libres públicos, añadiéndose la degradación visual -que en áreas concretas- provocan los solares y edificaciones en ruina.

Desde el punto de vista de la Situación Socioeconómica se considera prioritaria su reactivación, buscando nuevas fórmulas de empleo que rompan la inercia de los subsidios de distintas Administraciones, detectándose:

- elevado índice de analfabetismo total y funcional con alto grado de absentismo escolar.
- destaca el ARC por tener una población muy reducida con respecto al resto de los distritos de la ciudad,
- igualmente destaca su media de edad es la más elevada de Jerez
- por otro lado la renta media por habitante es de las más bajas, agravado estas circunstancias de la población joven y con mayores rentas hacia la periferia. Esta población, en general, con un bajo poder adquisitivo y escasa formación, es poco dinámica desde el punto de vista del consumo, como en el plano empresarial y por lo que carece de atractivo para la oferta comercial de la ciudad, que suele tender hacia zonas con una población más activa y de mayor poder adquisitivo

Como resumen se puede determinar que es un área sin inversión privada en la rehabilitación física y en la generación de actividad, en donde una parte significativa de la población depende del subsidio de desempleo o de la pensión de jubilación.

FINALIDAD, OBJETIVOS del ARCH:

La declaración del ARCH (recinto más arrabal histórico de Santiago) pretende activar este sector del CH, basado en sus potenciales turísticos, residenciales, culturales y socioeconómicos.

El Programa de Actuación define los siguientes objetivos Generales:

- Transformar y regenerar las áreas particularmente degradadas, que poseen valores potenciales, distribuidas de forma estratégica en el recinto intramuros y dado el alcance de intervención que precisan solo pueden gestionarse por la intervención pública.
- Impulsar la rehabilitación residencial en el recinto intramuros y arrabal de Santiago, a fin de evitar, que los residentes, la sustitución por la oferta de nueva planta en otras áreas de la ciudad.
- Apoyar a los sectores sociales más desfavorecidos para posibilitar el mantenimiento de la población residente y la integración de colectivos marginados.
- Propiciar la implantación de nuevas actividades, que siendo compatibles con los valores patrimoniales existentes, sirvan para fomentar una racional explotación turística mejorando el nivel de actividad del recinto intramuros y arrabal y los servicios básicos de la población residente
- Proteger y poner en uso el patrimonio monumental e incorporarlo a usos que reactiven la zona.
- Crear condiciones de participación e implicación social para aunar esfuerzos en la conservación y rehabilitación del patrimonio

En materia de vivienda y desarrollo urbanístico:

- La regeneración del Patrimonio Arquitectónico.
- La rehabilitación del parque de viviendas y mejora de las condiciones de habitabilidad y aumento de la capacidad residencial.
- Actuaciones en medio ambiente y renovación urbana.
- El fomento de la igualdad e integración social.
- Actuaciones de desarrollo económico y de empleo.
- La mejora de la red de infraestructuras y dotaciones.
- La necesidad de evaluación y seguimiento del Plan Integral

En materia de desarrollo socioeconómico:

- Implicar a la población impulsando los sectores con mayor potencial, con recuperación de oficios tradicionales.
- Ampliar el nivel formativo cultural como de capacitación profesional, informando sobre nuevas fórmulas de empleo.

Para ello se plantean 4 líneas de actuación:

- A) La mejora del espacio físico.
- B) El bienestar y la integración social.
- C) El desarrollo económico y sostenible
- D) La participación ciudadana.

Las líneas de actuación anteriores se concretan en los siguientes programas:

A) Soporte Físico, Hábitat y Espacio Urbano:

- Vivienda y Patrimonio Arquitectónico
 - Programas de Rehabilitación y Construcción de viviendas: programas del III PAVS, programa de autoconstrucción de promotor privado e incremento en las ayudas para los programas de





rehabilitación (con recuperación de los edificios catalogados). Dado que se ha aprobado el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, con posterioridad a la redacción del Programa de Actuación, los programas a desarrollar deberán adecuarse al nuevo Plan. (Por ejemplo, el programa de autoconstrucción que ha desaparecido, deberá sustituirse por el de promoción de vivienda protegida promovida o rehabilitada para uso propio).

- Programa de Adquisición de Bienes Inmuebles (edificios y solares): incremento del Patrimonio Municipal de Suelo y creación del Registro Municipal de Solares.

- Ordenanza Fiscal de Rehabilitación: subvenciones municipales para licencia de obras (programa pendiente de aprobación por el Ayuntamiento).

- Programa de Gestión y Ejecución Urbanística: gastos de ejecución del planeamiento, instrumentos de equidistribución de cargas urbanística y operaciones de realojos.

- Programa de Investigación y Divulgación del Patrimonio Arquitectónico: trabajos de investigación, exposiciones, publicación de libros y catálogos, campañas divulgativas, etc.

- Infraestructuras urbanas y Equipamientos.

- Programa de mejora de Infraestructuras y Dotaciones: mejora e incremento de equipamientos, rehabilitación de Santo Domingo y dotación de aparcamientos.

- Mejora de la Red de Espacios públicos.

- Programa de Mejora de Espacios Públicos: recuperación de espacios públicos y ejes peatonales

B) Desarrollo e Integración Social:

- Información, Asesoramiento y Gestión.

- Oficina de Gestión: seguimiento de los programas y del Programa de Actuación, gestión de las actuaciones, contratación técnicos y obras, funciones de oficina única en el ARC, información, etc.

C) Desarrollo Económico y Fomento del Empleo.

- Programa de Formación y de Empleo, con aprovechamiento de los propios recursos culturales, turísticos y patrimoniales.

- Programa de Fomento del Turismo Urbano: puntos de información, guías turísticos, etc.)

D) La Participación Ciudadana.

- Programa de Fomento de la Participación Ciudadana.

Como apoyo a los programas y líneas de actuación anteriores, el Programa de Actuación describe las tres Ordenanzas aprobadas hasta la fecha por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento:

- Ordenanza reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal.

- Ordenanza Reguladora de Subvenciones de Tasas Urbanísticas en materia de Vivienda y Actuaciones de Interés Municipal

- Ordenanza Reguladora de las Ayudas a las Viviendas de Protección Municipal.

Tamaño, dimensión del ámbito

El ámbito del ARCH se configura bajo las premisas de:

- ser compacto (no disperso) con estructura urbana homogénea
- Con claros síntomas de degradación
- Con estructura social con claros síntomas de degradación
- Con existencia de problemas generalizados en las viviendas, en cuanto:

- Degradación física
- Hacinamiento
- Falta de servicios básicos
- Inadecuación de instalaciones
- Etc.

- Abarcar un área:

- Suficientemente amplia que permita poner en marcha programas de vivienda
- Suficientemente limitada para que se aprecien los resultados, no quedando como actuaciones puntuales

En base a ello, se propone la declaración del Área para un ámbito con una extensión aproximada de 80,40 Ha, una población superior a los 7.000 residentes y un total de 1.175 fincas.

Dicho ámbito integra la ciudad medieval (recinto intramuros) y el arrabal histórico de Santiago, quedando definida de esta forma por el polígono definido por las siguientes calles:

- Plaza del Arenal, Lencería, calle Larga, Porvera, Pozo del Olivar, Luis Pérez, Rendona, Lealas, San Fco. Javier, Asia, Marques de Cádiz, San Onofre, Armas de Santiago, Luis Romero Palomo, Ronda del Caracol, Puerta de Rota, Plaza del Arroyo, Alameda Vieja, Cayetano Picado, calle Quiontos, Plaza de Silos, Cruz de Palma, Guarnidos y San Agustín a su encuentro con Plaza del Arenal, hasta cerrar el polígono.

En el Area de Rehabilitación se encuentran representados los siguientes sectores definidos en el planeamiento (Plan General de Ordenación Urbana): Alcázar, Silos, Asta-Regia, Catedral, Caporreal, Carmen, Compañía, Beaterio, Belén, Benavente, Judería, Merced. Reparadoras, San Idelfonso, San Juan, San Lucas, San Marcos y San Mateo.

El ámbito propuesto está igualmente incluido en el "Plan de Promoción Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico" donde se concentran las actuaciones municipales para la recuperación del Casco Antiguo y del Conjunto Histórico Artístico de Jerez de la Frontera.

Número de edificios, viviendas...

Como se ha especificado:

Ámbito del ARCH	CANTIDAD	%
Nº de fincas	1.175	
Nº fincas/edificios residenciales	875	
Nº fincas/edificios NO residenciales	300	74%26%
Nº viviendas	1.302	





En relación a la ocupación de las viviendas:

VIVIENDAS	CANTIDAD	%
Ocupada	1.046	80%
Vacía	243	19%
Uso temporal	13	1%
TOTAL	1.302	100%

Nº de habitantes del ámbito, nivel de renta, grupo social...

Como se ha especificado, el ámbito engloba un total de 7.000 residentes. La realidad social de las familias del ARCH:

- Población reducida. Sufrió un fuerte despoblamiento en los años 70, hoy día el proceso, si bien esta contenido, no se encuentra invertido
- En cuanto a la población residente:
 - La media de edad es la mas elevada de Jerez
 - La renta media es la mas baja del TM.
 - La población joven con mayores rentas migra hacia la periferia

En el ámbito del ARC, encontramos los siguientes datos poblacionales:

Ocupación	%	% hombres	% mujeres
Trabajo remunerado	24,9%	75%	25%
Trabajo NO remunerado	20,3%	06% (voluntariado)	99% (amas de casa)
Desempleado	13,8%	50%	50%
Estudiantes	19,3%		
Pensionistas	21,7%	50,6%	49,4% (viudedad o minusvalía)

Lo que implica unos ingresos familiares:

NIVEL de RENTA	%
<299 €/mes	10%
300 €/mes <x< 599 €/mes	38%
600 €/mes <x< 899 €/mes	19%
900 €/mes <x< 1.199 €/mes	19%
> 1200 €/mes	14%

Estado de las viviendas, familias que las habitan

En el ARCH de Jerez de la Frontera, la calidad de vida de sus habitantes es baja debido fundamentalmente a las grandes carencias que presentan las viviendas:

ARCH	VIVIENDAS				
	Sin agua corriente	Sin agua caliente	Sin retrete	Sin baño	Sin cocina
Zona 1	17,89	37,4	37,37	31,98	3,79
Zona 2	3,41	17,75	10,58	11,95	2,73
Zona 3	0,91	18,29	5,49	9,15	6,22
Zona 4	0,53	10,93	4,27	6,13	0,8
Zona 5	7,78	30,26	20,46	26,22	3,46
media nacional	0,33	8,47	1,26	2,33	0,49

La edificación en su mayor parte ofrece un estado de conservación medio-bajo, pero lo mas destacable es el numeroso grupo de viviendas que no cumple unas condiciones mínimas de habitabilidad.

En cuanto a su estado de conservación son problemas comunes:

- En cubiertas:
 - Vigas en mal estado 14%
 - Deformaciones 2%
 - Hundimientos 1%
 - Humedades por filtración 27%
 - Humedades por condensación 10%
- En forjados:
 - Vigas en mal estado 10%
 - Deformaciones 2%
 - Hundimientos 2%
- En muros:
 - Revestimientos en mal estado 18%
 - Desplomes 1%
 - Grietas 5%
 - Humedades por capilaridad 39%





En cuanto al estado de la edificación RESIDENCIAL:

- Edificación sin transformación 37%
- Edificios de nueva planta 21%
- Edificación rehabilitada 31%
- Edificación abandonada o en ruina 11%

Conclusiones sobre el estado de la edificación:

- Las deficiencias son generalizadas en adecuación funcional
- Existe un alto grado de hacinamiento
- Mala distribución en las viviendas
- Servicios inadecuados o carencia de ellos: agua corriente, agua caliente, cuarto de baño, retrete, etc.

Desde el punto de vista constructivo:

- Existe un problema generalizado de falta de mantenimiento, fundamentalmente en las cubiertas: crecimiento de plantas, acumulación de basura, goteras, desconexión canalones-bajantes. Así como en los muros: mal estado de los revocos.
- Todo ello lleva a un deterioro mayor y más rápido de la edificación

Presupuestos

Los presupuestos que se incluyen en los Programas de Actuación son una previsión, en ningún momento un compromiso, una vez que el ARCH, esta en marcha y en base a diferentes cuestiones (agilidad del Área para movilizarse, voluntad municipal e inversión que realice, actividad de la propiedad privada, etc.), esta inversión puede variar al alza o a la baja.

Tipo de Programa	Nº actuaciones	COSTES COPT	COSTES AYTO.	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
MEJORA del HABITAT					
Nueva Planta	573	5.277.365	48.059		35.417.200
Rehabilitación	1634	31.059.009	8.360.973	20.781.219	60.191.201
Otros Programas	38	4.110.022	866.402	589.363	5.348.390
Total		40.456.397	9.073.433	51.424.961	100.954.791
ESPACIOS PUBLICOS					
Equipamiento		800.000	40.135.000	4.206.073	45.141.073
Urbanización		2.404.048	17.600.000		17.600.000
Total		3.204.048	57.735.000	4.206.073	62.741.073
INTERVENCIÓN en la ACCIÓN SOCIAL					
Intervención social		993.600	6.164.992		7.158.592
Asociativo y cultural			803.042		803.042
Total		993.600	6.968.034		7.961.634

PROMOCION y DESARROLLO					
Promoción Deportiva			94.839		94.839
Desarrollo Empresarial			940.117		940.117
Fomento, Incentiv. Turística		978.625	1.227.399		2.206.024
Promoción Laboral			918.065		918.065
Transp. Urbano y Comunica.			1.719.580		1.719.580
Divulgac. Interv. en el ARCH			206.435		206.435
Reh. Conservac. Del Medio			4.564.804		4.564.804
Interv. Jurídica mejora habit.			400.459		400.459
Actuaciones de los Privados				994.260	994.260
Total		978.625	9.570.674	994.260	11.541.559
ORGANO GESTION ARCH					
Alquiler edificio		161.400			161.400
Mobiliario Oficina		283.800			283.800
Personal		4.000.000			4.000.000
Total		4.445.200			4.445.200
TOTAL %					
		50.075.870 27%	80.943.093 43%	56.625.294 30%	187.644.257 100%





MEJORA del HABITAT						
Tipo de actuación	destino	Nº actuaciones	Coste por actuación	Costes Junta/COPT	Costes Ayto.	
Nueva planta	Alquiler	242	56.268	2.906.904€		
	Venta	331	65.862	2.370.462€	46.059	
	Transf. Infraviv.	1071	38.284		5.063.538	
	Rehab. Autonómica	483	11.085	2.415.000€	523.900	
	Rehab. Singular	--	--	1.971.320€	--	
	Reparacion patrimonio publico	67	8.587	575.336€	--	
	Rehab. Fachadas	60	56.094	--	721.215	
	Locales comerciales	52	58.252	--	649.093	
	Reparacion viguería, cubiertas, muros	53	44.755	--	601.012	
	Rehab.	48	15.025	--	721.215	
	Rehab. Estatal	--	--	360.000€	81.000	
	Adecuacion Funcional	38	32.536	--	666.402	1.236.367
	Otros programas	Vivienda				
Gestion Patrim. Publico		--	--	--	--	
Adquisicion suelo		--	--	4.110.022€	--	4.110.022
Total				40.456.397	9.073.433	21.331.164

Tipos de reformas planteadas

Como se ha reflejado en el apartado "FINALIDAD, OBJETIVOS del ARCH", El Programa de Actuación define los siguientes objetivos en materia de vivienda: La regeneración del Patrimonio Arquitectónico y la rehabilitación del parque de viviendas y mejora de las condiciones de habitabilidad y aumento de la capacidad residencial.

El tipo de intervención sobre viviendas existentes, que plantea el Programa de actuación, son:

INTERVENCIÓN/PROGRAMAS:	Nº de actuaciones	%
Transformación Infravivienda.	1071	57,21 (*)
Rehabilitación Autonómica	483	25,80 (*)
Rehabilitación Singular	--	
Reparacion patrimonio publico	67	3,58
Rehabilitación Fachadas	60	3,21
Locales comerciales	52	2,78
Reparacion viguería, cubiertas, muros	53	2,83 (*)
Rehabilitación Arquitectonica Sostenible	48	2,56
Rehabilitación Estatal		
Adecuacion Funcional Vivienda	38	2,03 (*)
Total	1.872	

(*) Programas/Actuaciones cuyo objetivo es la rehabilitación integral (no epidérmica) de la vivienda Total = 87,87 aprox. 90% Existen fichas detalladas por sectores (de ciudad, del ámbito del ARC, 16 sectores) en las que se desarrollan:

- Ámbito
- Diagnostico
- Objetivos
- Propuestas
- Organismos (administrativos) implicados.
- Estimación de la Inversión

Acompañados de la planimetría correspondiente

Dentro de estos sectores, se proponen, entre otros, objetivos de rehabilitación, recuperación de viviendas acogidos a los diferentes programas de rehabilitación ya expuestos.

Como puede verse la mayor parte de las actuaciones sobre viviendas (57%) se refieren al programa de transformación de infravivienda, según el Plan Concertado de Vivienda, podrán acogerse a dicho programa:

- Los propietarios de viviendas que se encuentren en condiciones de infravivienda
- deficiencias en dotaciones sanitarias básicas (agua, electricidad, saneamiento etc.
- deficiencias en seguridad estructural y constructiva
- hacinamiento de sus moradores

Como se observa en el cuadro anterior, sumando todos aquellos programas cuya finalidad es la rehabilitación/reparación de viviendas de forma integral (no epidérmica) observamos que el 90% de las actuaciones propuestas son de este tipo.





Programas de Integración social

Se establecen todo un conjunto de medidas que van desde la rehabilitación de edificios para centros cívicos (de diferentes colectivos) a programas de organizaciones que trabajan para colectivos desfavorecidos:

- Creación de equipos de atención a la dependencia
- Ampliación del servicio de ayuda a domicilio
- Creación de viviendas temporales de emergencia social
- Programas educativos:

Una de las Líneas de Actuación que propone el Programa de Actuación es "Intervención en la Acción social", a través de dos programas siendo uno de ellos: "Programa de Intervención social" con un coste de 7.158.592 de el 86% correrá a cargo del Ayuntamiento y el resto de la COPT.

Actuaciones:

- Análisis y diagnóstico social del Área
- Centro cívico Integral
- Programa de ayudas económicas
- Centro de día El Salvador
- Análisis sociológico mayores de 65
- Ampliación del SAD
- Ampliación del equipo multidisciplinar
- Nuevas viviendas de emergencia social
- Intervención socioeducativa
- Prevención en Drogodependencias
- Creación Casa de la mujer
- Realojo de familias afectadas por actuaciones
- Centro de Barrio "San Mateo"
- Centro de Barrio "Santiago"
- Centro Ciudad

Programas de Equipamientos

Otro de los PROGRAMAS que incluye el Programa de Actuación es

"Programa de Equipamientos", con un presupuesto de 45.143.371 €, asumido por COPT (800.000 €), Ayuntamiento (40.135.000 €) y particulares (4.208.371 €) que plantea 32 actuaciones específicas en diferentes equipamientos, de nueva creación o desarrollo y explotación de los existentes.

Carencias detectadas

No se detectan carencias especialmente relevantes en el documento. Se trata de un programa de actuación ambicioso, muy desarrollado y estudiado tanto en cuanto a la situación de partida como en sus distintas líneas de actuación propuestas.

Medidas para la creación de ciudad

El Programa plantea una visión global del ámbito del ARCH. Al tratarse de un ámbito de grandes dimensiones, las propuestas de actuaciones se plantea por sectores, dividiéndolo en 16 sectores y analizando cada uno de ellos en su conjunto, desde creación de equipamiento, rehabilitación de viviendas, Plan director de monumentos, etc.

Especial interés merece (por lo que supone de reactivación del ámbito) la Línea de actuación denominada: "Promoción y desarrollo" en la que se establecen diferentes tipos de programas:

- Promoción deportiva (con 2 actuaciones específicas)
- Desarrollo empresarial (con 5 actuaciones específicas)
- Fomento e incentivación turística (con 9 actuaciones específicas)
- Promoción laboral (con 1 actuación específica)
- Programas de Transporte urbano y comunicaciones (con 2 actuaciones específicas)
- Proyectos de divulgación de intervenciones en el área (con 5 actuaciones específicas)
- Rehabilitación y conservación del medio (con 5 actuaciones específicas)
- Intervención socio-jurídica en mejora del hábitat (con 4 actuaciones específicas)
- Actuaciones de los privados (con 2 actuaciones específicas)

Medidas para la Participación ciudadana

Se contempla un programa de Fomento a la participación ciudadana

Medidas para posibles Realojos

Dentro de la Línea "Intervención en la acción Social", (como se ha indicado en el pto 2.3.8.1) una de las actuaciones es: Realojo de familias afectadas por actuaciones con un presupuesto de 993.600 € que corre a cargo de COPT





2.3. SANTA FÉ

2.3.1 Antecedentes

- El 15.02.2000 el Ayuntamiento de Santa Fe acuerda solicitar a COPT la declaración del CH como Área de Rehabilitación Concertada.
- El 7.06.2001 se firma Convenio Ayto.-COPT para la redacción del Programa de Actuación
- El 31.10.2002 se declara ARC el Centro Histórico del municipio de Santa Fe.

2.3.2. EL DOCUMENTO, EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

En el caso de Santa Fe, el documento del Programa de Actuación, no es un documento preciso y exhaustivo (comparativamente a otros de los analizados) si bien evidentemente cumple los requisitos mínimos puesto que deben pasar por la aprobación de COPT (Consejería de Obras Públicas y Transportes)

MOTIVACIÓN de la SOLICITUD Y/O DECLARACIÓN del ARCH:

Tal y como figura en su programa de actuación:

El núcleo Histórico (con alto valor cultural y urbano) sufre una degradación física, social, económica y urbana, cuyas principales características son:

1. Medio urbano degradado, especialmente en lo referente al parque de viviendas
2. Abandono por parte de la población residente del CH hacia otros lugares de Santa Fe. Siendo objetivo de la política municipal el mantenimiento e integración de la población residente, población muy arraigada al lugar, siendo el único problema la degradación del parque de viviendas (las viviendas son mayoritariamente en propiedad)
3. Tendencias demográficas regresivas desde los 50. Se busca detener esta tendencia
4. Proceso de pobreza y exclusión social. Se trata de un medio heterogéneo con minorías étnicas con antagonismo de clases sociales.
5. Falta de integración económica, con gran tasa de desempleo
6. Tensiones entre usos y actividades diversas que conviven en la zona, afectando tanto al medio social como al físico construido.

FINALIDAD, OBJETIVOS del ARCH

A- MEJORA DEL HABITAT URBANO

- a. Recuperar el parque de viviendas e impulsar el realojo de la población de Santa Fe en el ARCH. Para ello es necesario:
- i. Rehabilitación de viviendas particulares
 - ii. Adquisición de suelo y edificios por el Ayto. para compensar los desequilibrios existentes
 - iii. Construcción de nuevas viviendas en el ARCH
 - iv. Rehabilitación del patrimonio catalogado

b. Recuperación y puesta en valor del espacio público y del contexto urbano

- i. Mejora del tratamiento de calles y plazas (buscando unidad de criterio y de diseño: farolas, mobiliario urbano, etc.)
- ii. Adecuación de la nueva edificación al entorno inmediato (como plantea el PE)
- iii. Regulación de señalética, reclamos comerciales, rótulos, etc.
- iv. Soterramiento de redes
- v. Regulación y control de tráfico. Peatonalización de zonas
- vi. Solucionar problemas puntuales de accesibilidad, barreras arquitectónicas
- vii. Actuaciones puntuales para mejora de la permeabilidad del Arrabal del CH.

c. Inserciones puntuales de pequeños equipamientos (ej: sedes municipales, aulas de formación, centro cívico, biblioteca, etc.) buscando focalizar actividades para toda la población de Santa Fe, en su CH.

d. Potenciar la correcta integración de usos en el ARCH buscando la reactivación económica.

B- PARTICIPACION Y DINAMIZACION CIUDADANAS

a. Dinamización y participación social:

- i. Fomentar el asociacionismo y el voluntariado buscando recuperar el tejido social
- ii. Implicar en todo el proceso (del ARCH) a la población (información, difusión, participación)
- iii. Desarrollar la organización social a nivel de barrio
- iv. Implicar a los ciudadanos mediante debates: necesidades, estrategias de acción, etc.
- v. Información constante a los ciudadanos de los programas desarrollados

b. Conocimiento y conservación del patrimonio, implicación social en:

- i. Favorecer el conocimiento y conservación de los valores patrimoniales del CH
- ii. Fomentar el cuidado y mantenimiento del hábitat, culturizando hacia la rehabilitación
- iii. Concienciar a las familias de la conservación y mantenimiento de las viviendas
- iv. Potenciar hábitos de higiene (personal y en las viviendas) a través del programa de educación para la salud

C- DESARROLLO ECONOMICO SOSTENIBLE. MEJORA DEL ESPACIO ECONOMICO

- i. Apoyo empresas y comercios existentes
- ii. Propiciar proyectos de desarrollo de iniciativa y vocación empresarial
- iii. Facilitar la creación de nuevas empresas, promoviendo el comercio de barrio y talleres de oficios que ofrezcan productos de origen de calidad

D- INTEGRACION SOCIAL

- i. Promover la integración y cohesión social (Desarrollar la organización social necesaria)
- ii. Propiciar la promoción cultural de la población





- iii. Realizar programas para colectivos con necesidades especiales: tercera edad, minusválidos, familias monoparentales, inmigrantes, en colaboración con los Servicios Sociales Municipales
- iv. Garantizar el realojo a las familias beneficiarias del programa de infravivienda
- v. Acercar a la población a los recursos sociales existentes
- vi. Apoyar a las organizaciones vecinales y comunidades de vecinos del ARCH

DATOS en el PROGRAMA DE ACTUACION: Tamaño, dimensión del ámbito

El ámbito del ARCH tiene una dimensión de 128.069 m2, (69.039 m2 son el centro histórico y 59.570 del arrabal). Con 2.088 habitantes, (1076 en el centro histórico y 1012 en el arrabal) y 774 parcelas.

Número de edificios, viviendas

Zona	Nº de parcelas	Nº de inmuebles	Edificios de equipamientos	Solares
Centro Historic.	310	288	8	21
Arrabal	495	484	7	11
Total	805	772	15	32

Se identifican como tipologías de viviendas:

Zona	Viviendas unifamiliares	Edificios de viviendas plurifamiliares	Nº de viviendas en edif. plurifamiliares	Total de viviendas
Centro Historic.	212	68	313	525
Arrabal	473	11	53	526
Total	685	79	366	1051

Estado de la edificación:

Zona	Edificación recuperable	Edificación en estado ruinoso	Edificación en buen estado
Centro Historic.	102 (35%)	7 (1,6%)	180 (57,4%)
Arrabal	130 (27%)	4 (0,9%)	350 (71,5%)
Total	232 (31,6%)	11 (1,1%)	530 (67,3%)

Entendiendo por estado ruinoso, la situación física del edificio que hace que su recuperación sea económicamente inviable

Estado de ocupación de la edificación

Zona	Edificación desocupada	Edificación desocupada y en venta	Edificación ocupada
Centro Historic.	37 (13%)	16 (6%)	235 (81%)
Arrabal	43 (9%)	13 (2,5%)	380 (88%)
Total	80 (10,5%)	29 (4%)	663 (86%)

Número de habitantes del ámbito, nivel de renta, grupo social y estado de las viviendas, familias que las habitan

Área:

Desde los aspectos del Hábitat y el Espacio Urbano, se identifican como problemas del

- el progresivo deterioro de la edificación, estimándose que mas de 1/3 son recuperables
- la tercerización de usos entorno a la calle Real y zona norte
- el bajo nivel de ocupación ligado al estado de ocupación
- el bajo nivel de viviendas en alquiler frente a la propiedad u otros regímenes de tenencia
- la introducción de nuevos tipos edificatorios, ajenos a la trama histórica
- problemas puntuales de accesibilidad, así como de saneamiento y abastecimiento
- necesidad de mejora de espacios públicos y reurbanización de viales

Desde el punto de vista socioeconómico se constata:

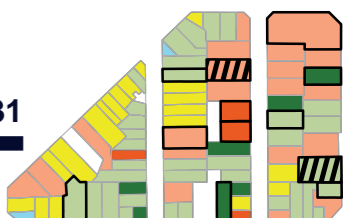
- el progresivo despoblamiento , el envejecimiento de la población, tanto por el abandono de los mas jóvenes como por la dificultad de renovación del parque inmobiliario
- el hacinamiento, tanto por la imposibilidad de acceso a nuevas viviendas de las parejas jóvenes dado el alto precio de las mismas como por la escasa dimensión en superficies de numerosas viviendas
- La falta de condiciones mínimas de higiene de algunas viviendas por los escasos recursos de sus moradores o avanzada edad
- Bajo nivel de escolarización
- Situación laboral inestable lo que lleva a situaciones de economía sumergida o cultura de las subvenciones o ayudas familiares
- Altos contrastes en el mantenimiento de las edificaciones
- Existencia de inmuebles abandonados en proceso de especulación
- Identificación de zonas deprimidas especialmente significativas

Presupuestos

Los presupuestos que se incluyen en los Programas de Actuación son una previsión, en ningún momento un compromiso, una vez que el ARCH, esta en marcha y en base a diferentes cuestiones (agilidad del Área para movilizarse, voluntad municipal e inversión que realice, actividad de la propiedad privada, etc.), esta inversión puede variar a la alza o a la baja.

Así en el Programa de Actuación de Santa Fe, se establecía un presupuesto:

Estimación INVERSIÓN PÚBLICA	euros	%
Junta de Andalucía	17.078.852,80 €	59,70%
Ayuntamiento de Santa Fe	11.516.594 €	40,30%
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA en el ARCH	28.595.447 €	100%





Las previsiones eran que el programa se desarrollase en el periodo 2001-2009 (ambos incluidos, por lo que la inversión media por año.

INVERSION PUBLICA media por año	euros	%
Junta de Andalucía (COPT)	1.897.650 €	59,70%
Ayuntamiento de Santa Fe	1.297.621,50 €	40,30%
TOTAL INVERSION PUBLICA en el ARCH	3.177.271,50 €	100%

De estas Inversiones, las de la COPT (Consejería de Obras Publicas y Transportes), eran destinadas a los Programas de:

Infravivienda	3.158.811 €
Rehabilitación Autonómica	222.975 €
Adquisición de suelo y edificios	2.404.048 €
Actuaciones singulares	2.404.048 €
Estudios específicos	144.248 €
Urbanización y pavimentación	6.010.121 €
Oficina de Gestión	961.619 €

Las Inversiones municipales, eran destinadas a los Programas de:

Adquisición de suelo y edificios	2.404.048 €
Actuaciones singulares sobre el Patrimonio	1.442.429 €
Ayudas a Rehabilitación Autonómica	19.232 €
Ayudas al mantenimiento de fachadas	192.328 €
Urbanización y pavimentación	3.005.060 €
Oficina de Gestión	480.809 €
Equipamientos	961.619 €
Programas sociales	240.404 €
Participación y dinamización ciudadana	150.253 €
Integración y cohesión social	288.485 €
Fomento de empleo y desarrollo sostenible	1.923.288 €
Municipio cultural	288.485 €

Tipos de reformas planteadas

Una de las LINEAS de ACTUACIÓN que propone el Programa de Actuación es: “Mejora del parque de viviendas, edificios y espacio urbano”, en él se incluyen actuaciones de:

- Erradicación de infravivienda, que se coordinaran con acciones de realojo temporal de los residentes dentro del ámbito del ARCH
- Rehabilitación de viviendas ocupadas sobre aspectos parciales a fin de mejorar las condiciones: estructurales, cubierta, humedades, distribución, ventilación natural, iluminación, condiciones térmicas y de habitabilidad
- Rehabilitación de viviendas desocupadas o abandonadas con el fin de destinarlas a colectivos puntuales (venta o alquiler)

- Adquisición de edificios y solares para equipamiento e intervención en el mercado de viviendas
- Recuperación de edificios catalogados e inventariados en el catalogo del Plan Especial (mediante programa de rehabilitación específico para edificios catalogados o de interés ambiental)
- Mejora del contexto urbano (incluye actuaciones de reparación puntual o sustitución de redes de infraestructuras básicas; de resolución de problemas de accesibilidad; actuaciones de renovación de pavimentación; Mobiliario urbano alumbrado y señalización; control y regulación de tráfico, aparcamientos y zonas peatonales; así como la ubicación de pequeños equipamientos.

Se trata pues de un proceso de rehabilitación integral, acorde a las necesidades de cada caso. Si bien en la inversión municipal se consideraba una pequeña partida para ayudas al mantenimiento de fachadas, esta no posee entidad frente a partidas de Rehabilitación integral.

Programas de Servicios Sociales

Otra de las LINEAS de ACTUACIÓN que propone el Programa de Actuación es: “Integración y cohesión social. Mejora del espacio social”, en él se incluyen:

- Actuaciones para la formación
- Actuaciones de iniciativas de inserción laboral
- Actuaciones en el ámbito de genero
- Actuaciones para la juventud
- Actuaciones para los mayores

El objetivo prioritario es poner en marcha un proceso de regeneración y revitalización del CH, tanto en el ámbito económico como social.

Se vincular las intervenciones sobre el tejido urbano con otras que aporten soluciones a los problemas de marginación, pobreza y exclusión social.

Se busca la participación ciudadana, involucrando a la población en todo el proceso rehabilitador, para que asuman el proyecto como suyo.

Programas de Equipamientos

La mención a lo largo del programa de Actuación a los equipamientos, su necesidad o no, cuales, etc. Es escasa. Se relacionan los que existen y se hace constar la falta de:

- Centro de salud
- Deportivo

Concluyendo lo inevitable por falta de espacio.

Se plantea la posibilidad de incluir:

- Biblioteca
- Sede de la policía

Se trata de una memoria genérica, sin entrar en detalles, ni sobre la edificación, ni acciones detalladas a llevar a cabo, por lo que no queda muy claro porque se estiman como necesarias esas inversiones y el porqué de cada partida.





Medidas para la creación de ciudad

El Programa es poco creativo en la creación de ciudad, limitándose a reparar lo que existe, tan solo plantea la reparación y/o recuperación, que no se pierda parando el proceso de deterioro, pero no plantea la creación de ciudad.

Medidas para la Participación ciudadana

En el caso de la participación ciudadana si se plantean medidas y proyectos detallados apoyándose en la Sociedad existente "Sociedad para el Desarrollo del municipio de Santa Fe S.A." (SODEF), que funciona anteriormente a la creación del ARCH.

Medidas para posibles Realojos

Tan solo se hace mención al necesario realojo en el caso del programa de rehabilitación de viviendas "programa de infravivienda", si bien no se desarrollan medidas, condiciones, ni se contempla partida presupuestaria para ello, por lo que no se especifica quien y como se asumirá este gasto.

CARENCIAS DETECTADAS

Se detectan carencias en el documento en relación a:

- Poca importancia a los equipamientos a fin de crear ciudad, haciendo mención somera mas anecdótica que fundamentada.
- No existe análisis de la relación vivienda y grupos sociales
- No existe análisis de grupos sociales y sus necesidades

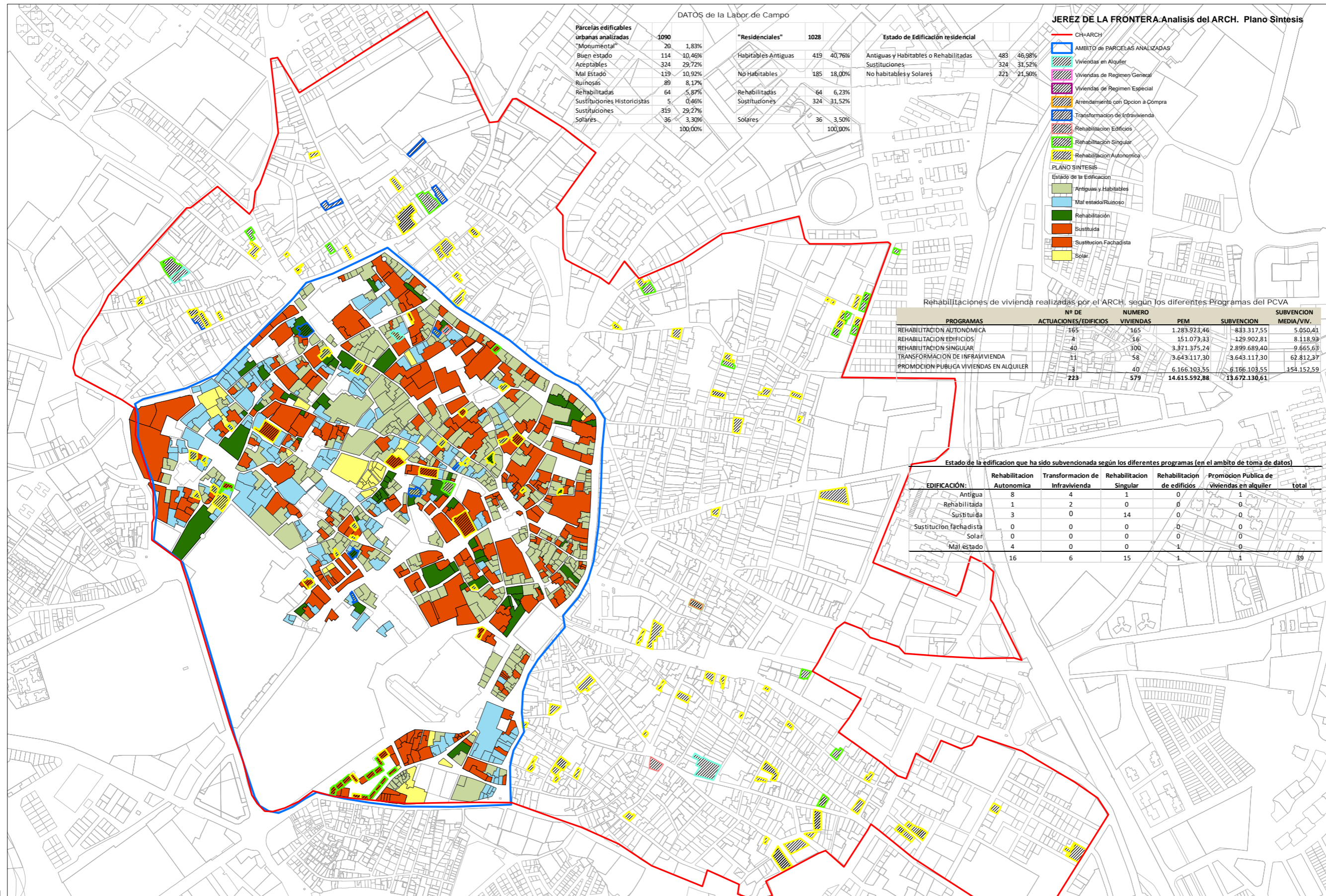
Conclusión:

En las Líneas de Actuación que plantea el Programa, no se plantean actuaciones concretas, quedando pues el documento mas como una exposición de voluntades (con unos presupuestos adheridos) mas que como un Programa de Actuaciones.

Esto se debe en parte a que en el caso de Andalucía, la aprobación del Programa de Actuación es el medio por el cual el CH es declarado como ARCH, y el PA no es un documento cerrado, sino que se va conformando a lo largo del desarrollo del Area (a través de su oficina de gestión) según la capacidad de gestión de esta, la voluntad e implicación de particulares afectados y Ayuntamiento y las previsiones de la Consejería.

3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE DOS CASOS DE ESTUDIO: JEREZ DE LA FRONTERA Y SANTA FÉ





DATOS de la Labor de Campo

Parcelas edificables urbanas analizadas	1090		"Residenciales"	1028	
"Monumental"	20	1,83%	Habitables Antiguas	419	40,76%
Buen estado	114	10,46%	No Habitables	185	18,00%
Aceptables	324	29,72%	Rehabilitadas	64	6,23%
Mal Estado	119	10,92%	Sustituciones	324	31,52%
Ruinosas	89	8,17%	Solares	36	3,50%
Rehabilitadas	64	5,87%			100,00%
Sustituciones Historicistas	5	0,46%			
Sustituciones	319	29,27%			
Solares	36	3,30%			
		100,00%			

Estado de Edificación residencial

Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	483	46,98%
Sustituciones	324	31,52%
No habitables y Solares	221	21,50%

JEREZ DE LA FRONTERA: Analisis del ARCH. Plano Sintesis

- CH-ARCH
 - AMBITO de PARCELAS ANALIZADAS
 - Viviendas en Alquiler
 - Viviendas de Regimen General
 - Viviendas de Regimen Especial
 - Arrendamiento con Opcion a Compra
 - Transformacion de Infravivienda
 - Rehabilitacion Edificios
 - Rehabilitacion Singular
 - Rehabilitacion Autonómica
- PLANO SINTESIS
- Estado de la Edificación
 - Antiguas y Habitables
 - Mal estado/Ruinoso
 - Rehabilitación
 - Sustitución
 - Sustitucion Fachadista
 - Solar

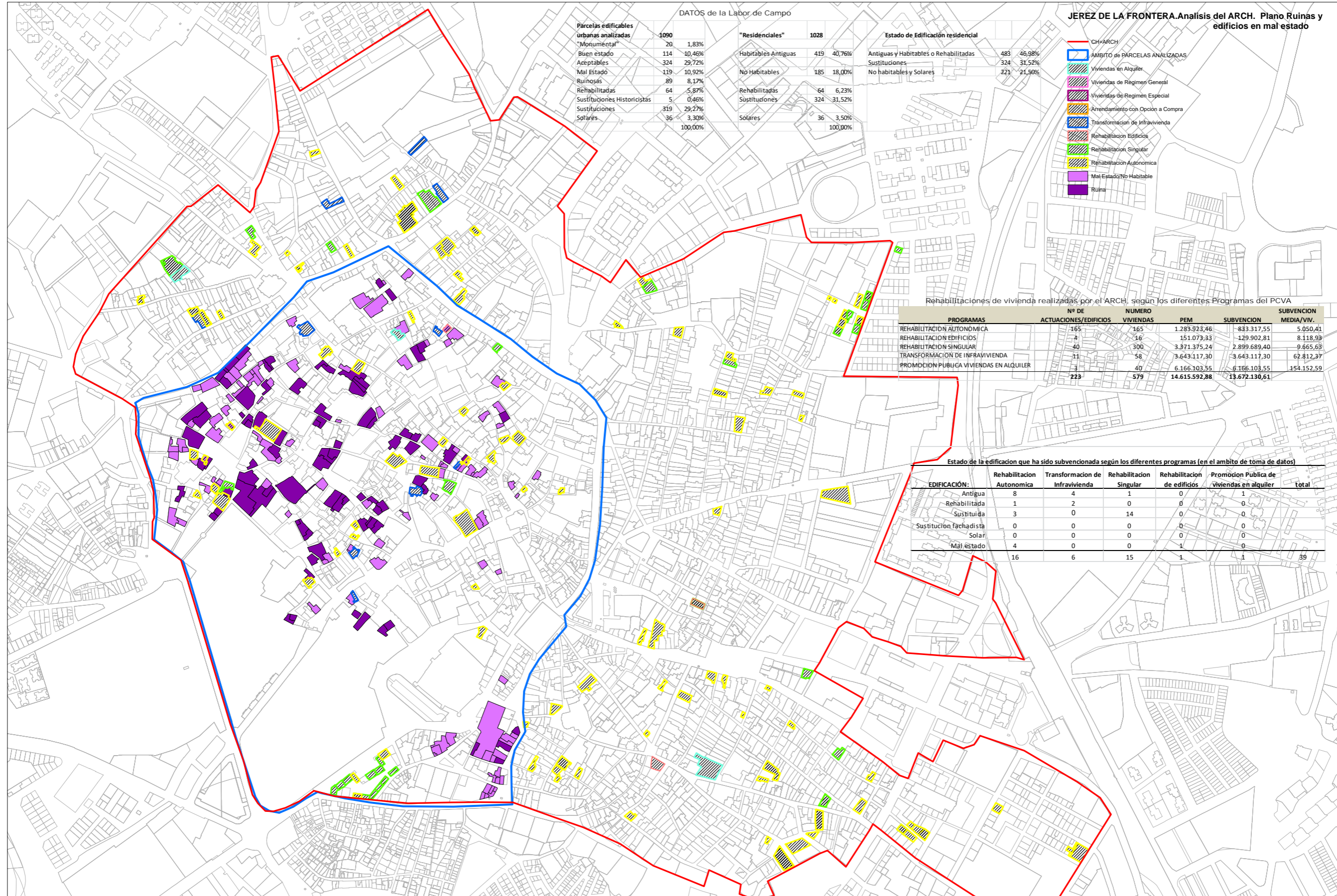
Rehabilitaciones de vivienda realizadas por el ARCH, según los diferentes Programas del PCVA

PROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES/EDIFICIOS	NUMERO VIVIENDAS	PEM	SUBVENCIÓN	SUBVENCIÓN MEDIA/VV.
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	165	165	1.283.323,46	833.317,55	5.050,41
REHABILITACION EDIFICIOS	4	16	151.073,33	129.902,81	8.118,93
REHABILITACION SINGULAR	40	300	3.371.375,24	2.899.689,40	9.665,63
TRANSFORMACION DE INFRAVIVIENDA	11	58	3.643.117,30	3.643.117,30	62.812,37
PROMOCION PUBLICA VIVIENDAS EN ALQUILER	3	40	6.166.103,55	6.166.103,55	154.152,59
TOTAL	223	579	14.615.592,88	13.672.130,61	

Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas (en el ambito de toma de datos)

EDIFICACIÓN:	Rehabilitacion Autonómica	Transformacion de Infravivienda	Rehabilitacion Singular	Rehabilitacion de edificios	Promoción Publica de viviendas en alquiler	total
Antigua	8	4	1	0	1	14
Rehabilitada	1	2	0	0	0	3
Sustituida	3	0	14	0	0	17
Sustitucion Fachadista	0	0	0	0	0	0
Solar	0	0	0	0	0	0
Mal estado	4	0	0	1	0	5
TOTAL	16	6	15	1	1	39





DATOS de la Labor de Campo

Parcelas edificables urbanas analizadas	1090		"Residenciales"	1028	
"Monumental"	20	1,83%	Habitables Antiguas	419	40,76%
Buen estado	114	10,46%	No Habitables	185	18,00%
Aceptables	324	29,72%	Rehabilitadas	64	6,23%
Mal Estado	119	10,92%	Sustituciones	324	31,52%
Ruinosas	89	8,17%	Solares	36	3,50%
Rehabilitadas	64	5,87%			
Sustituciones Historicistas	5	0,46%			
Sustituciones	319	29,27%			
Solares	36	3,30%			
		100,00%			100,00%

Estado de Edificación residencial

Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	483	46,98%
Sustituciones	324	31,52%
No habitables y Solares	221	21,50%

JEREZ DE LA FRONTERA. Analisis del ARCH. Plano Ruinas y edificios en mal estado

- CH-ARCH
- AMBITO de PARCELAS ANALIZADAS
- Viviendas en Alquiler
- Viviendas de Regimen General
- Viviendas de Regimen Especial
- Arrendamiento con Opcion a Compra
- Transformacion de Infravivienda
- Rehabilitacion Edificios
- Rehabilitacion Singular
- Rehabilitacion Autonómica
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina

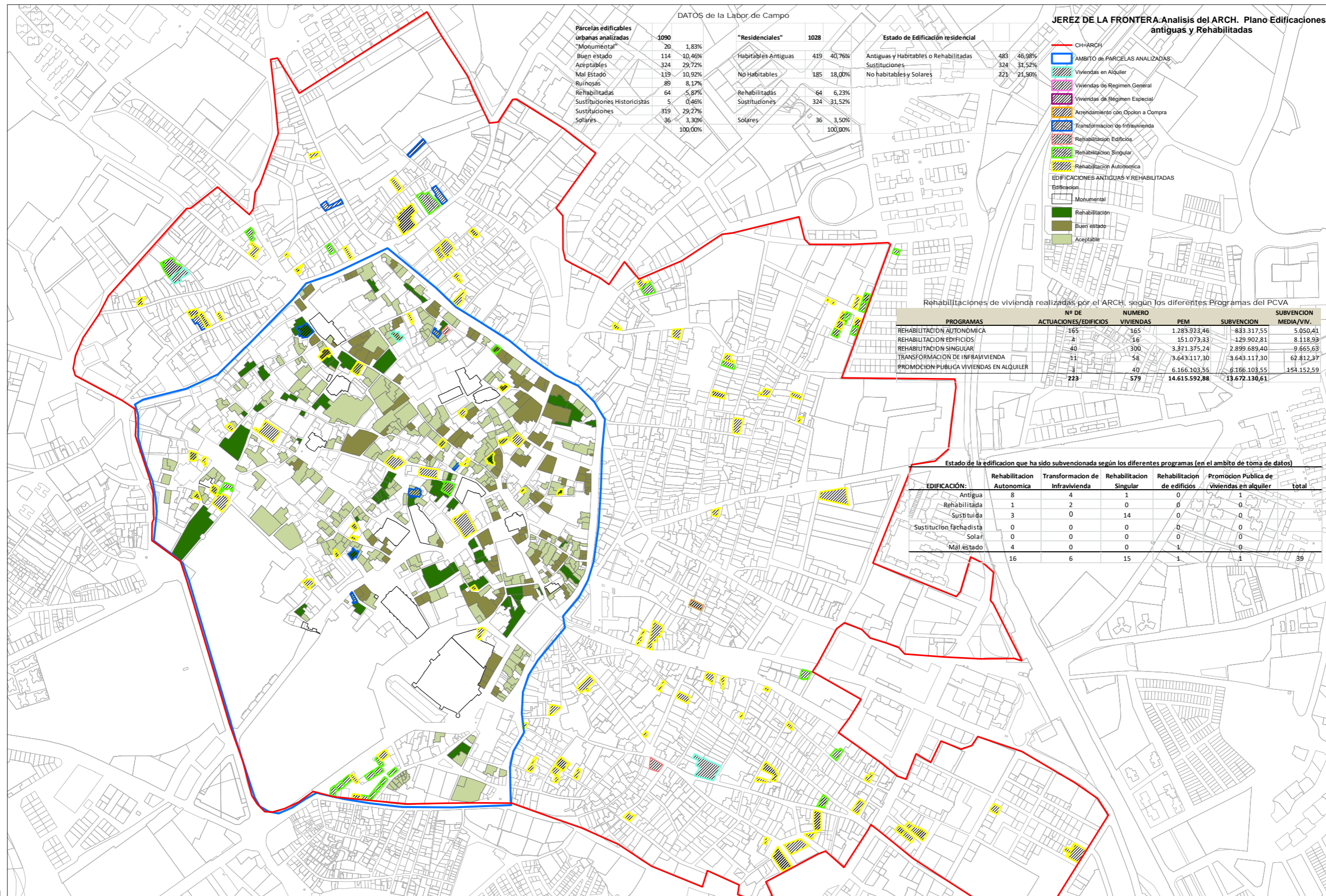
Rehabilitaciones de vivienda realizadas por el ARCH, según los diferentes Programas del PCVA

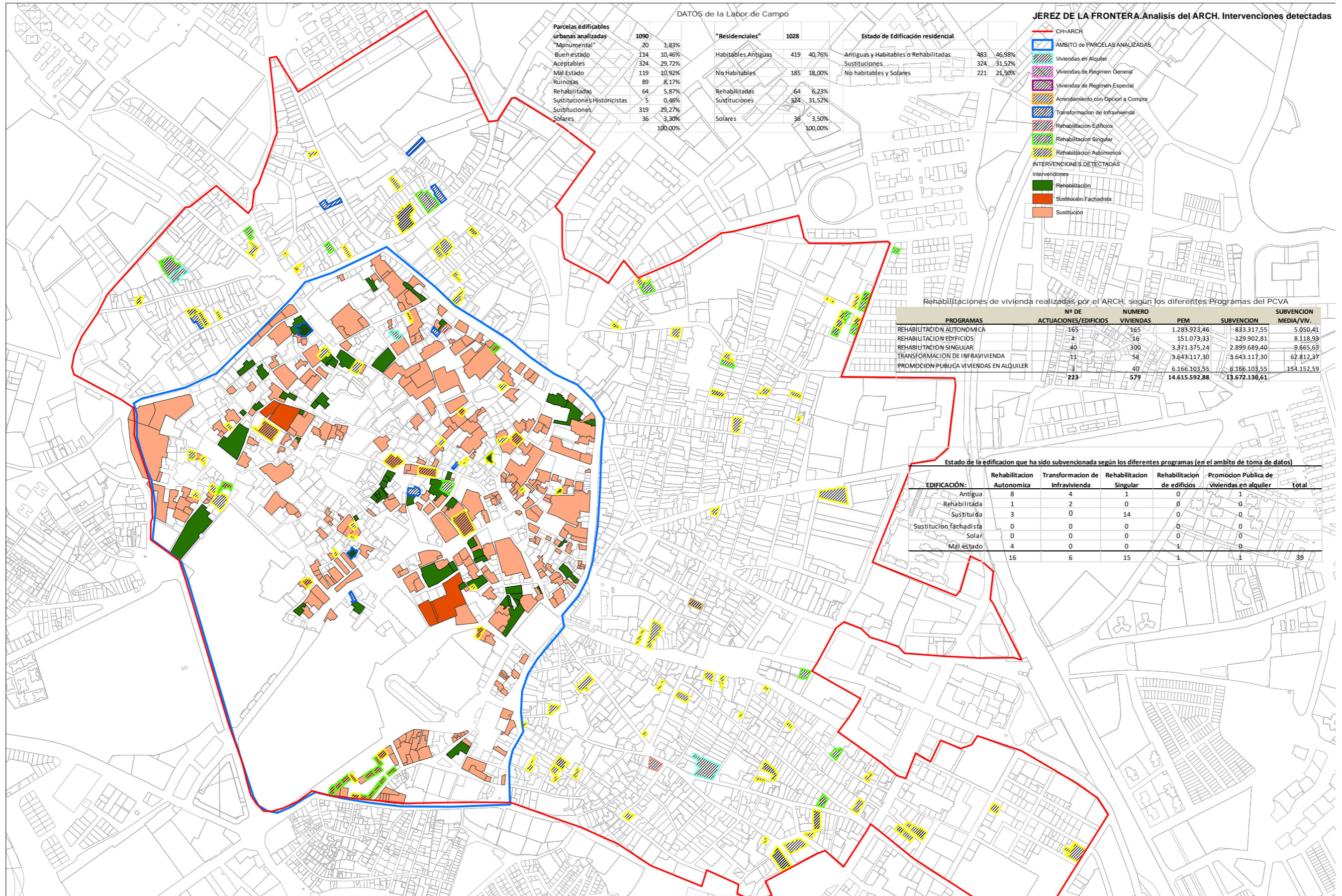
PROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES/EDIFICIOS	NUMERO VIVIENDAS	PEM	SUBVENCION	SUBVENCION MEDIA/VIV.
REHABILITACION AUTONÓMICA	165	165	1.283.923,46	833.317,55	5.050,41
REHABILITACION EDIFICIOS	4	16	151.073,33	129.902,81	8.118,93
REHABILITACION SINGULAR	40	300	3.371.375,24	2.899.689,40	9.665,63
TRANSFORMACION DE INFRAVIVIENDA	11	58	3.643.117,30	3.643.117,30	62.812,37
PROMOCION PUBLICA VIVIENDAS EN ALQUILER	3	40	6.166.103,55	6.166.103,55	154.152,59
TOTAL	223	579	14.615.592,88	13.672.130,61	

Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas (en el ambito de toma de datos)

EDIFICACION:	Rehabilitacion Autonómica	Transformacion de Infravivienda	Rehabilitacion Singular	Rehabilitacion de edificios	Promoción Publica de viviendas en alquiler	Total
Antigua	8	4	1	0	1	14
Rehabilitada	1	2	0	0	0	3
Sustituida	3	0	14	0	0	17
Sustitucion Fachadista	0	0	0	0	0	0
Solar	0	0	0	0	0	0
Mal estado	4	0	0	1	0	5
TOTAL	16	6	15	1	1	39







DATOS de la Labor de Campo

Parcelas edificables urbanas analizadas	1090		"Residenciales"	1028		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	20	1,83%	Habitables Antiguas	419	40,76%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	483
Buen estado	134	10,46%	No Habitables	185	18,00%	Sustituciones	324
Aceptables	324	29,72%	Rehabilitadas	64	6,23%	No habitables y Solares	221
Mal Estado	119	10,92%	Sustituciones	324	31,52%		
Ruinosas	89	8,17%	Solares	36	3,50%		
Rehabilitadas	64	5,87%					
Sustituciones Historicistas	5	0,46%					
Sustituciones	319	29,27%					
Solares	36	3,30%					
		100,00%					

JEREZ DE LA FRONTERA. Analisis del ARCH. Intervenciones detectadas

- CH-ARCH
- ÁMBITO de PARCELAS ANALIZADAS
- Viviendas en Alquiler
- Viviendas de Regimen General
- Viviendas de Regimen Especial
- Arrendamiento con Opción a Compra
- Transformación de Infravivienda
- Rehabilitación Edificios
- Rehabilitación Singular
- Rehabilitación Autonómica
- INTERVENCIONES DETECTADAS
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

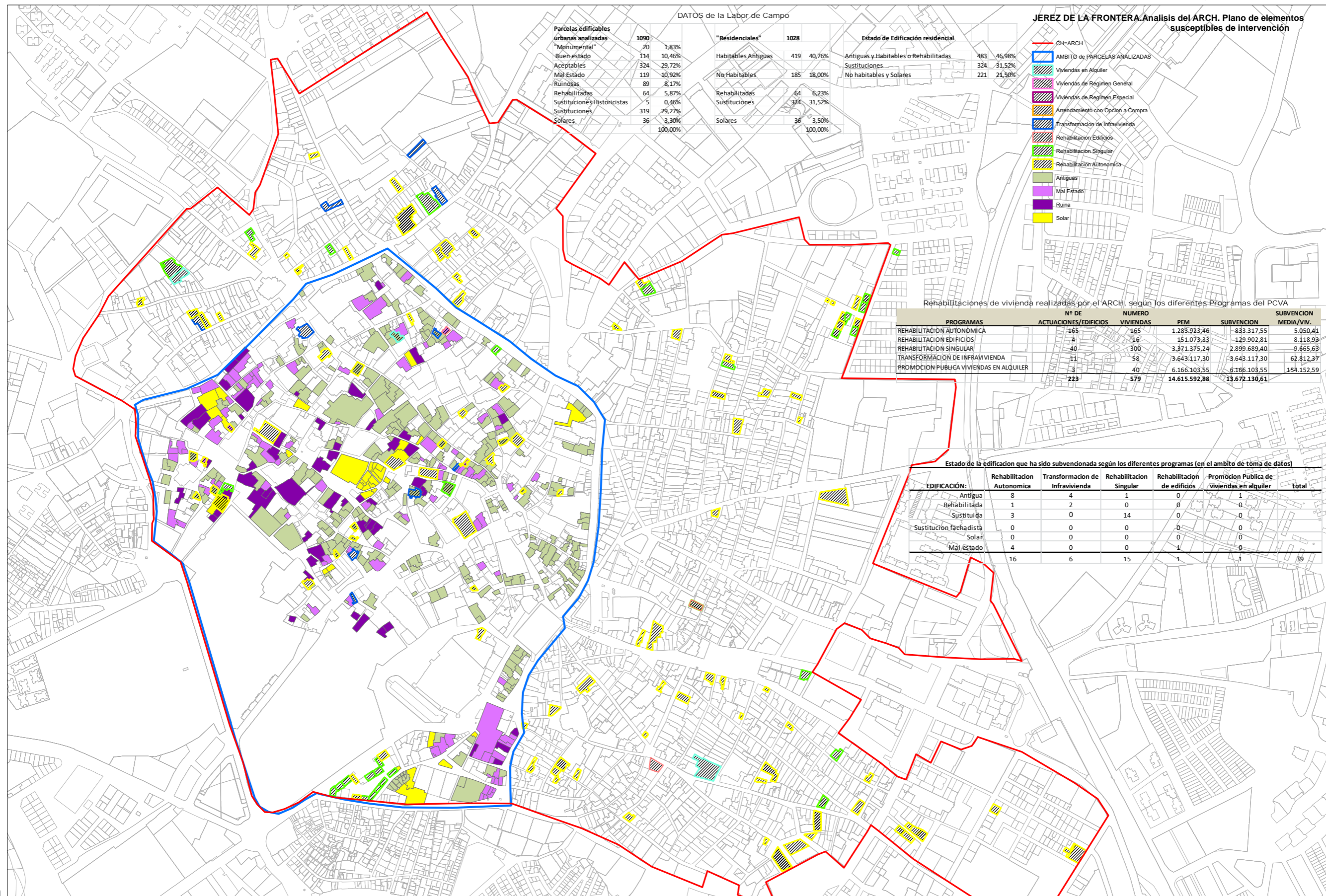
Rehabilitaciones de vivienda realizadas por el ARCH, según los diferentes Programas del PCVA

PROGRAMAS	Nº DE ACTUACIONES/EDIFICIOS	NUMERO VIVIENDAS	PEM	SUBVENCIÓN	SUBVENCIÓN MEDIA/VIV.
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	165	165	1.283.923,46	833.317,55	5.050,41
REHABILITACIÓN EDIFICIOS	4	16	151.073,33	129.902,81	8.118,93
REHABILITACIÓN SINGULAR	40	300	3.371.375,24	2.899.689,40	9.665,63
TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA	11	58	3.643.117,30	3.643.117,30	62.812,37
PROMOCIÓN PÚBLICA VIVIENDAS EN ALQUILER	3	40	6.166.103,55	6.166.103,55	154.152,59
TOTAL	223	579	14.615.592,88	13.672.130,61	

Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas (en el ámbito de toma de datos)

EDIFICACIÓN:	Rehabilitación Autonómica	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	Total
Antigua	8	4	1	0	1	14
Rehabilitada	1	2	0	0	0	3
Sustituida	3	0	14	0	0	17
Sustitución Fachadista	0	0	0	0	0	0
Solar	0	0	0	0	0	0
Mal estado	4	0	0	1	0	5
TOTAL	16	6	15	1	1	39







SANTA FÉ. Analisis del ARCH. Plano Sintesis

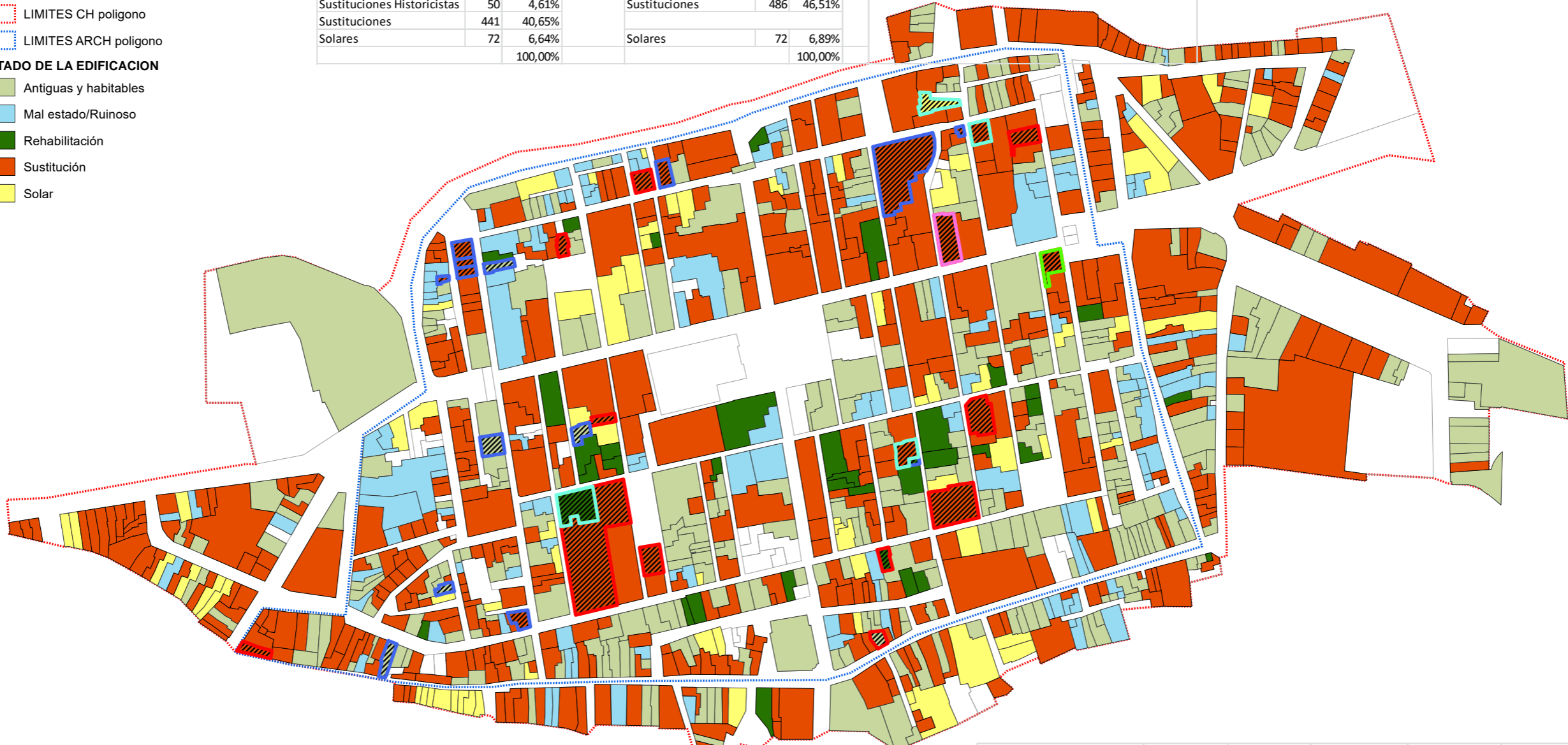
PROGRAMAS:

- REHABILITACION SINGULAR
- REHABILITACION DE EDIFICIOS
- PROMOCION PUBLICA VIV. en ALQUILER
- TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA
- REHABILITACION AUTONOMICA
- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono

ESTADO DE LA EDIFICACION

- Antiguas y habitables
- Mal estado/Ruinoso
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"			Estado de Edificación residencial		
urbanas analizadas	1085		Habitables Antiguas	322	30,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	358	34,26%
"Monumental"	11	1,01%	No Habitables	129	12,34%	Sustituciones	486	46,51%
Buen estado	14	1,29%	Rehabilitadas	36	3,44%	No habitables y Solares	201	19,23%
Aceptables	324	29,86%	Sustituciones	486	46,51%			
Mal Estado	124	11,43%	Solares	72	6,89%			
Ruinosa	10	0,92%						
Rehabilitadas	39	3,59%						
Sustituciones Historicistas	50	4,61%						
Sustituciones	441	40,65%						
Solares	72	6,64%						
		100,00%			100,00%			



EDIFICACIÓN:	Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas					total
	Rehabilitación Autonómica	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	
Antigua	1	5	0	0	0	6
Rehabilitada	2	1	0	0	1	4
Sustituida	10	7	1	1	1	20
Sustitucion fachadista	1	1	0	0	1	3
Solar	0	0	0	0	1	1
Mal estado	0	0	0	0	0	0
	14	14	1	1	4	34

PROGRAMA de VIVIENDA (PLAN CONCERTADO de VIV. Y SUELO)	Nº de ACTUACIONES	Numero de viviendas	presupuesto de obra	SUBVENCION/INVERSION	Inversión MEDIA por Vivienda
Rehabilitación autonómica	14	14	296.624,24	99.312,00	7.093,71
Rehabilitación de Edificios	1	3	21.190,52	15.892,89	5.297,63
Rehabilitación Singular	1	6	51.053,81	38.290,36	6.381,73
Transf. de Infravivienda	14	29	1.154.434,31	1.154.434,31	39.808,08
TOTAL programas rehab. Viv			1.523.302,88	1.307.929,56	
Promoción de Viviendas en Alquiler	4	21	1.986.865,00	1.986.865,00	94.612,62
TOTAL	34	73	3.510.167,88	3.294.794,56	





SANTA FÉ. Analisis del ARCH. Plano Ruinas y edificios en mal estado

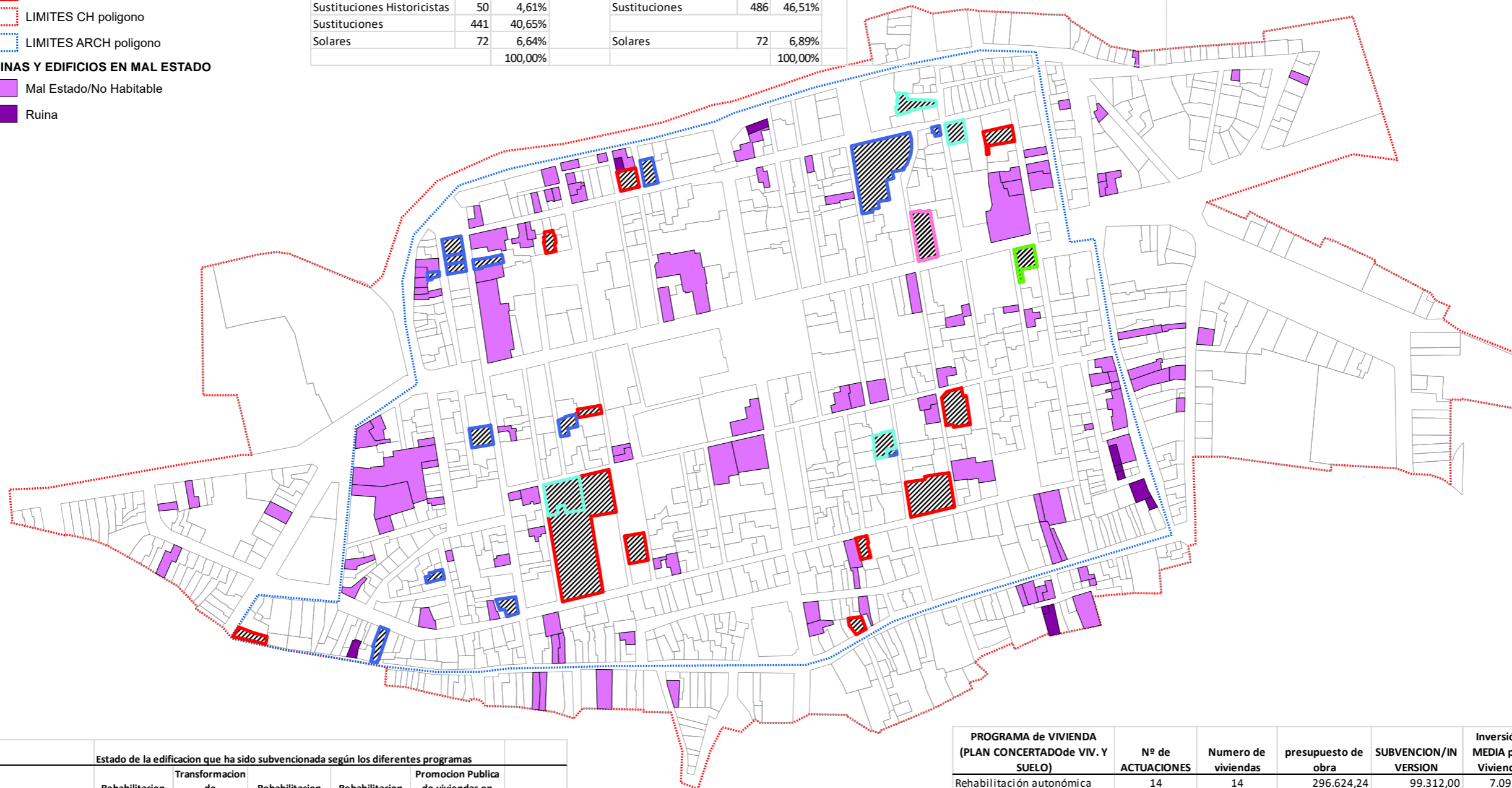
PROGRAMAS:

- REHABILITACION SINGULAR
- REHABILITACION DE EDIFICIOS
- PROMOCION PUBLICA VIV. en ALQUILER
- TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA
- REHABILITACION AUTONOMICA
- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono

RUINAS Y EDIFICIOS EN MAL ESTADO

- Mal Estado/No Habitable
- Ruina

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	11	1,01%	Habitables Antiguas	322	30,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	358	34,26%
Buen estado	14	1,29%	No Habitables	129	12,34%	Sustituciones	486	46,51%
Aceptables	324	29,86%	Rehabilitadas	36	3,44%	No habitables y Solares	201	19,23%
Mal Estado	124	11,43%	Sustituciones	486	46,51%			
Ruinosas	10	0,92%	Solares	72	6,89%			
Rehabilitadas	39	3,59%						
Sustituciones Historicistas	50	4,61%						
Sustituciones	441	40,65%						
Solares	72	6,64%						
		100,00%						



EDIFICACIÓN:	Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas					total
	Rehabilitación Autonómica	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	
Antigua	1	5	0	0	0	6
Rehabilitada	2	1	0	0	1	4
Sustituida	10	7	1	1	1	20
Sustitución fachadista	1	1	0	0	1	3
Solar	0	0	0	0	1	1
Mal estado	0	0	0	0	0	0
	14	14	1	1	4	34

PROGRAMA de VIVIENDA (PLAN CONCERTADO de VIV. Y SUELO)	Nº de ACTUACIONES	Numero de viviendas	presupuesto de obra	SUBVENCION/INVERSION	Inversión MEDIA por Vivienda
Rehabilitación autonómica	14	14	296.624,24	99.312,00	7.093,71
Rehabilitación de Edificios	1	3	21.190,52	15.892,89	5.297,63
Rehabilitación Singular	1	6	51.053,81	38.290,36	6.381,73
Transf. de Infravivienda	14	29	1.154.434,31	1.154.434,31	39.808,08
TOTAL programas rehab. Viv			1.523.302,88	1.307.929,56	
Promoción de Viviendas en Alquiler	4	21	1.986.865,00	1.986.865,00	94.612,62
TOTAL	34	73	3.510.167,88	3.294.794,56	



SANTA FÉ. Analisis del ARCH. Plano edificaciones antiguas y Rehabilitadas

PROGRAMAS:

- REHABILITACION SINGULAR
- REHABILITACION DE EDIFICIOS
- PROMOCION PUBLICA VIV. en ALQUILER
- TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA
- REHABILITACION AUTONOMICA
- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono

EDIFICACIONES ANTIGUAS Y REHABILITADAS

- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
urbanas analizadas	1085		Habitables Antiguas	322	30,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	358	34,26%
"Monumental"	11	1,01%	No Habitables	129	12,34%	Sustituciones	486	46,51%
Buen estado	14	1,29%	Rehabilitadas	36	3,44%	No habitables y Solares	201	19,23%
Aceptables	324	29,86%	Sustituciones	486	46,51%			
Mal Estado	124	11,43%	Solares	72	6,89%			
Ruinosas	10	0,92%						
Rehabilitadas	39	3,59%						
Sustituciones Historicistas	50	4,61%						
Sustituciones	441	40,65%						
Solares	72	6,64%						
		100,00%						



EDIFICACIÓN:	Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas					total
	Rehabilitación Autonómica	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	
Antigua	1	5	0	0	0	6
Rehabilitada	2	1	0	0	1	4
Sustituida	10	7	1	1	1	20
Sustitucion fachadista	1	1	0	0	1	3
Solar	0	0	0	0	1	1
Mal estado	0	0	0	0	0	0
	14	14	1	1	4	34

PROGRAMA de VIVIENDA (PLAN CONCERTADO de VIV. Y SUELO)	Nº de ACTUACIONES	Numero de viviendas	presupuesto de obra	SUBVENCION/INVERSION	Inversión MEDIA por Vivienda
Rehabilitación autonómica	14	14	296.624,24	99.312,00	7.093,71
Rehabilitación de Edificios	1	3	21.190,52	15.892,89	5.297,63
Rehabilitación Singular	1	6	51.053,81	38.290,36	6.381,73
Transf. de Infravivienda	14	29	1.154.434,31	1.154.434,31	39.808,08
TOTAL programas rehab. Viv			1.523.302,88	1.307.929,56	
Promoción de Viviendas en Alquiler	4	21	1.986.865,00	1.986.865,00	94.612,62
TOTAL	34	73	3.510.167,88	3.294.794,56	





SANTA FÉ. Análisis del ARCH. Plano de Elementos susceptibles de intervención

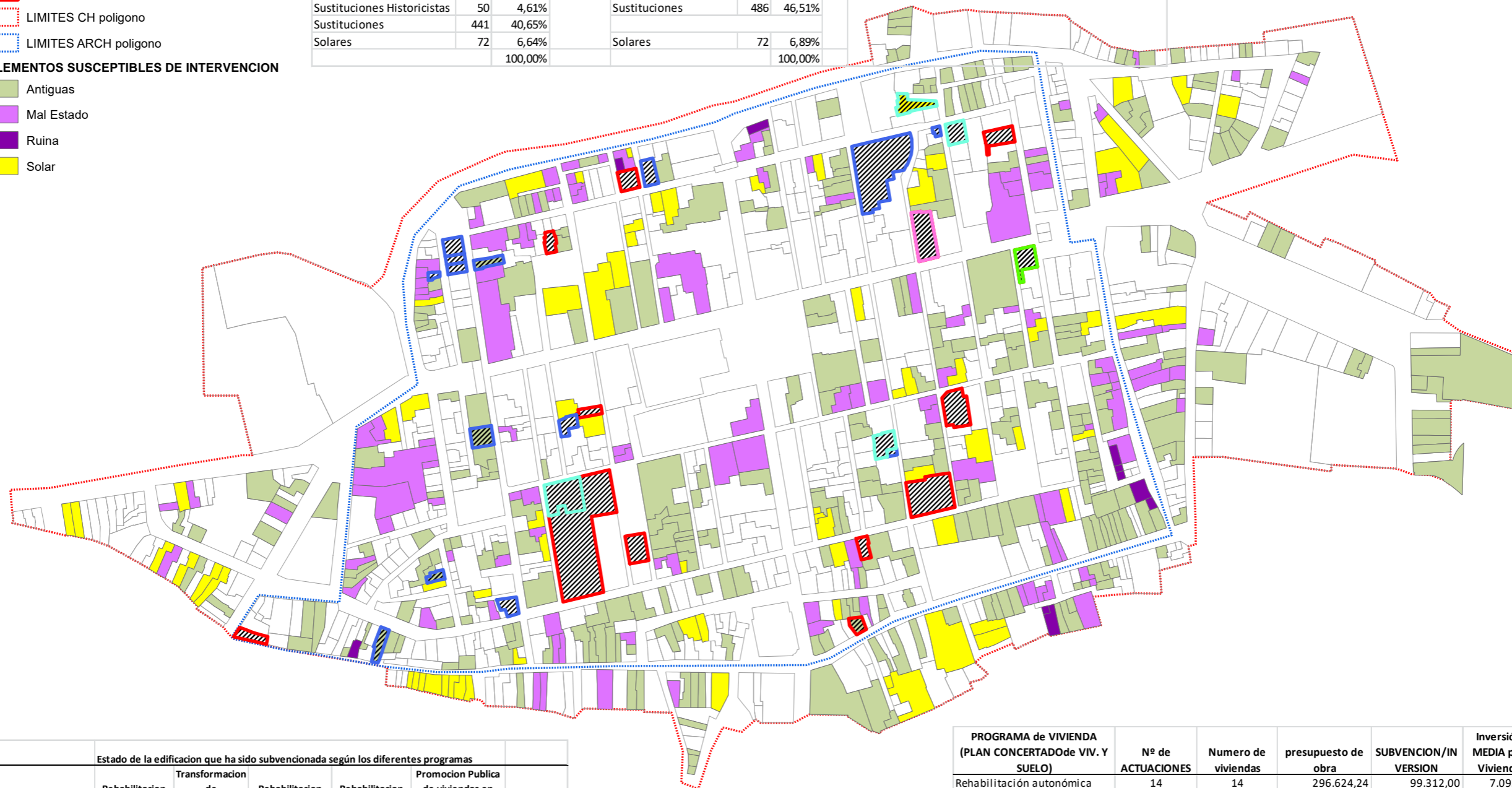
PROGRAMAS:

- REHABILITACION SINGULAR
- REHABILITACION DE EDIFICIOS
- PROMOCION PUBLICA VIV. en ALQUILER
- TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA
- REHABILITACION AUTONOMICA
- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono

ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE INTERVENCION

- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	11	1,01%	Habitables Antiguas	322	30,81%
Buen estado	14	1,29%	No Habitables	129	12,34%
Aceptables	324	29,86%	Rehabilitadas	36	3,44%
Mal Estado	124	11,43%	Sustituciones	486	46,51%
Ruinosas	10	0,92%	Solares	72	6,89%
Rehabilitadas	39	3,59%			
Sustituciones Historicistas	50	4,61%			
Sustituciones	441	40,65%			
Solares	72	6,64%			
		100,00%			100,00%



EDIFICACIÓN:	Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas					total
	Rehabilitacion Autonómica	Transformacion de Infravivienda	Rehabilitacion Singular	Rehabilitacion de edificios	Promocion Publica de viviendas en alquiler	
Antigua	1	5	0	0	0	6
Rehabilitada	2	1	0	0	1	4
Sustituida	10	7	1	1	1	20
Sustitucion fachadista	1	1	0	0	1	3
Solar	0	0	0	0	1	1
Mal estado	0	0	0	0	0	0
	14	14	1	1	4	34

PROGRAMA de VIVIENDA (PLAN CONCERTADO de VIV. Y SUELO)	Nº de ACTUACIONES	Numero de viviendas	presupuesto de obra	SUBVENCION/INVERSION	Inversión MEDIA por Vivienda
Rehabilitación autonómica	14	14	296.624,24	99.312,00	7.093,71
Rehabilitación de Edificios	1	3	21.190,52	15.892,89	5.297,63
Rehabilitación Singular	1	6	51.053,81	38.290,36	6.381,73
Transf. de Infravivienda	14	29	1.154.434,31	1.154.434,31	39.808,08
TOTAL programas rehab. Viv			1.523.302,88	1.307.929,56	
Promocion de Viviendas en Alquiler	4	21	1.986.865,00	1.986.865,00	94.612,62
TOTAL	34	73	3.510.167,88	3.294.794,56	



SANTA FÉ. Analisis del ARCH. Plano de Intervenciones detectadas

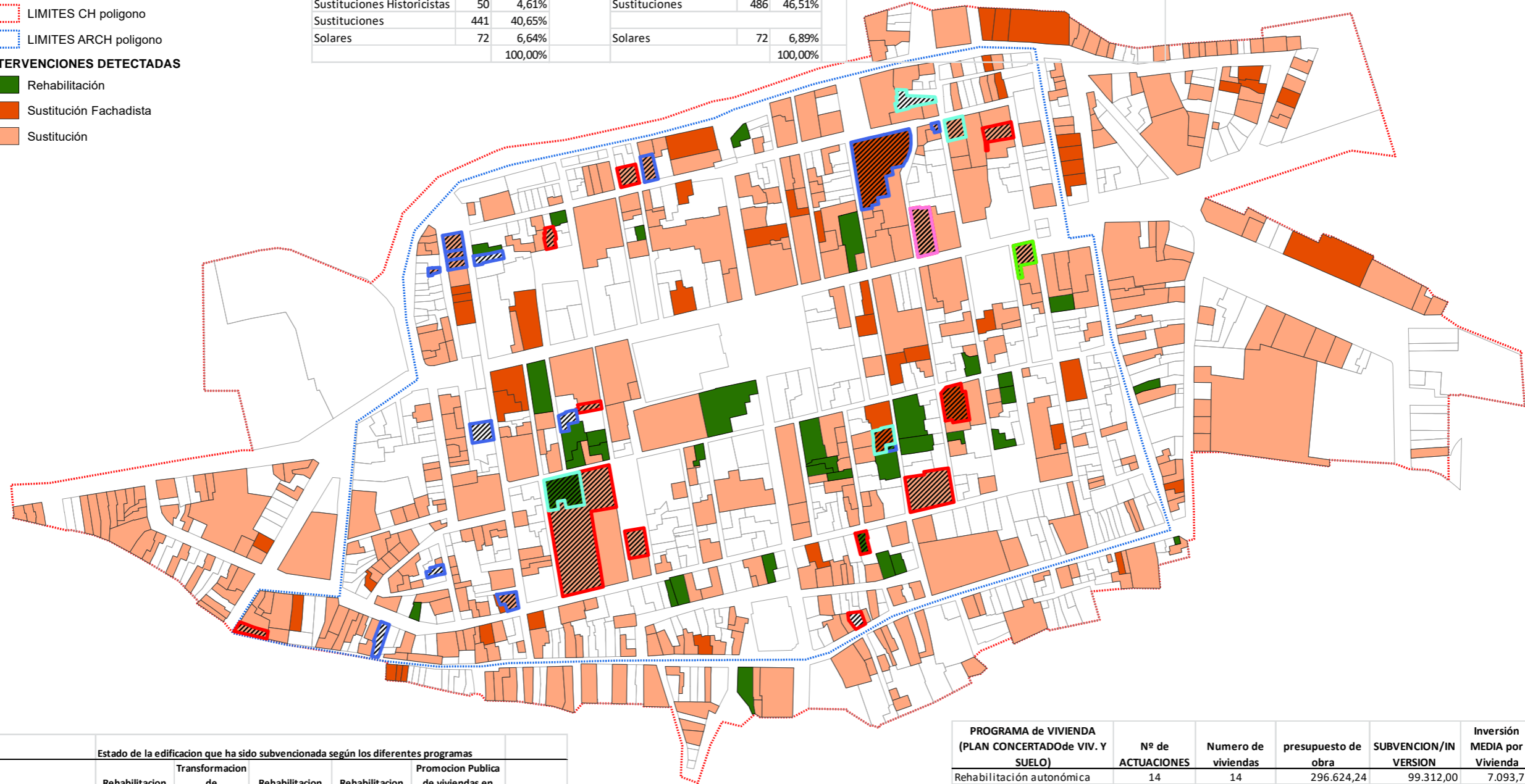
PROGRAMAS:

- REHABILITACION SINGULAR
- REHABILITACION DE EDIFICIOS
- PROMOCION PUBLICA VIV. en ALQUILER
- TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA
- REHABILITACION AUTONOMICA
- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono

INTERVENCIONES DETECTADAS

- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas analizadas	1085		Habitables Antiguas	322	30,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	358	34,26%
"Monumental"	11	1,01%	No Habitables	129	12,34%	Sustituciones	486	46,51%
Buen estado	14	1,29%	Rehabilitadas	36	3,44%	No habitables y Solares	201	19,23%
Aceptables	324	29,86%	Sustituciones	486	46,51%			
Mal Estado	124	11,43%	Solares	72	6,89%			
Ruinosa	10	0,92%						
Rehabilitadas	39	3,59%						
Sustituciones Historicistas	50	4,61%						
Sustituciones	441	40,65%						
Solares	72	6,64%						
		100,00%						



EDIFICACIÓN:	Estado de la edificación que ha sido subvencionada según los diferentes programas					total
	Rehabilitación Autonómica	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	
Antigua	1	5	0	0	0	6
Rehabilitada	2	1	0	0	1	4
Sustituida	10	7	1	1	1	20
Sustitución fachadista	1	1	0	0	1	3
Solar	0	0	0	0	1	1
Mal estado	0	0	0	0	0	0
	14	14	1	1	4	34

PROGRAMA de VIVIENDA (PLAN CONCERTADO de VIV. Y SUELO)	Nº de ACTUACIONES	Numero de viviendas	presupuesto de obra	SUBVENCION/INVERSION	Inversión MEDIA por Vivienda
Rehabilitación autonómica	14	14	296.624,24	99.312,00	7.093,71
Rehabilitación de Edificios	1	3	21.190,52	15.892,89	5.297,63
Rehabilitación Singular	1	6	51.053,81	38.290,36	6.381,73
Transf. de Infravivienda	14	29	1.154.434,31	1.154.434,31	39.808,08
TOTAL programas rehab. Viv			1.523.302,88	1.307.929,56	
Promoción de Viviendas en Alquiler	4	21	1.986.865,00	1.986.865,00	94.612,62
TOTAL	34	73	3.510.167,88	3.294.794,56	





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN ANDALUCÍA

En la Comunidad Autónoma Andaluza (CAA), el estudio las ARI (Áreas de Rehabilitación Integrada) se convierte (en el caso de CH) en las ARC (Área de Rehabilitación Concertada) posteriormente denominadas ARCH (Áreas de Rehabilitación de Conjuntos Históricos). Son estas figuras creadas por la CAA, mas ambiciosas que los ARI y con mayores presupuestos. El Estado para la aprobación de ARI en un Conjunto Histórico en Andalucía exigía previamente que fuese ARCH, quedando los presupuestos y la gestión vinculada al Área.

Un poco de Historia:

Las ARCH nacen con el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999/2002 (DECRETO 166/1999), que en su art 80 establece: “1. Las Áreas de Rehabilitación Concertada se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos. Sus objetivos son mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar.”

El gran auge de las ARCH se produce en el periodo 2001-2004, (13 convenios para la redacción de Programas de actuación, 18 “Resoluciones de Inicio” y 7 “Declaraciones” definitivas) y fundamentalmente en el año 2004; en los años 2005-2007 habrá poco movimiento (5 declaraciones de las ya iniciadas y 4 nuevas Resoluciones de Inicio) a partir de ese momento, el programa se silencia.

De los 130 Conjuntos Históricos de la Comunidad Autónoma Andaluza (CAA), solamente, 30 fueron (al menos) iniciadas las declaraciones de ARCH, de las cuales: solo 13 llegaron a ser “Declaradas” y tan solo 4 de ellas, antes del IV PAVS (Plan Andaluz de Vivienda y Suelo) (2003-2007) el resto se quedaron en la “Resolución de Inicio” antes de desaparecer.

Con la crisis las Áreas (ARCH), sus oficinas y los proyectos, dejaron de funcionar, quedando paralizadas y las oficinas se desmontaron prácticamente en su totalidad. El ultimo Área de Centros Históricos declarada fue en 2007 (Sevilla), desde ese momento tan solo alguna de ellas y con muy escaso movimiento ha seguido funcionando. Desde AVRA, (antigua EPSA) se han desarrollado o se están desarrollando algunos proyectos, promociones que estaban en marcha, pero no con el concepto inicial de las ARCH, sino con actuaciones puntuales de promoción pública de rehabilitación de edificios. El concepto de Rehabilitación integradora de los Centros Históricos ha desaparecido.

La Ley estatal de Regeneración urbana ha venido a potenciar este abandono de los Centros Históricos, sustituyéndolos por las Áreas de Renovación Urbana (ARU) que se vienen centrando en las barriadas periféricas (hoy día muchas de ellas han quedado bastante céntricas) de los años 60-70





Los ARCH analizados.

Se ha procedido a un análisis de las ARCH en: Arcos de la Frontera (Cádiz), Carmona (Sevilla), Jerez de la Frontera (Cádiz), Santa Fe (Granada) y Úbeda (Jaén) a nivel de labor de campo en cuanto al estado de la edificación y de estudio de los Programas de Actuación de sus Áreas, actuaciones, presupuestos y finalmente los datos obtenidos de las actuaciones, presupuestos realmente ejecutados.

Históricamente los asentamientos en la CAA, poseen grandes dimensiones¹, y por tanto sus CH. De las áreas estudiadas se ha procedido a analizar cuando era posible, la totalidad del ARCH, caso de: Santa Fe y Carmona y en los de mayores dimensiones: la mayor parte de su ámbito en Arcos de la Frontera y en el caso de Jerez de la Frontera y Úbeda se ha elegido para el estudio los epicentros del ARCH.

En general el número de parcelas analizadas ha sido en torno a 1.100 parcelas, excepto en el caso de Carmona que ha sido algo mayor con unas 1450 parcelas.

La edificación en las ARCH:

En general, en la CAA los ámbitos de ARCH son o coincidentes o sensiblemente coincidentes con su Conjunto Histórico. De los analizados, solamente en Carmona y Úbeda son algo menor el Área que su CH.

Su edificación (en los ámbitos del ARCH), en general, se encuentra en buen estado, entorno a un 80% frente a un 20% no habitables o solares, algo mejor es en el caso de Úbeda y peor en Arcos, de esta edificación habitable es en general antigua 45-50% (mayor en el caso de Úbeda) y el de edificios sustituidos (edificaciones posteriores a 1960-70) entorno a un 30% (mayor en el caso de Santa Fe)

Las ARCH. Los Programas de actuación:

El DECRETO 128/2002 establecía que para la declaración de un ARCH era contenido mínimo el "Programa de Actuación", y relacionaba el contenido mínimo que estos debían tener: a) Definición precisa y justificada del ámbito del Área, b) Diagnóstico, criterios de actuación y prioridades, c) Líneas de actuación y localización preferente de actuaciones, d) Articulación con el planeamiento vigente, e) Programas concretos a aplicar, f) Programación temporal de actuaciones, g) Estudio económico y financiero de las inversiones previstas por las Administraciones, h) Compromisos a asumir por los agentes intervinientes en cada actuación.

Como hemos dicho, estos, eran el paso previo a la declaración de un ARCH, por lo que debían ser documentos suficientemente bien realizados para ser aprobada el Área.

En general son documentos extensos, (con el contenido que marca el Decreto), no todos poseen el mismo grado de pormenorización en su diagnóstico o en las actuaciones propuestas, si bien si coinciden en el análisis presupuestario que sirve de base para el desarrollo del área.

De los programas de actuación analizados: el de Úbeda y Jerez de la Frontera son un documento preciso y exhaustivo; el de Arcos de la Frontera, medianamente; en el caso de Santa Fe No lo es, si bien evidentemente cumple los requisitos mínimos puesto que deben pasar por la aprobación de COPT.

¹ Población del núcleo urbano: Santa Fe: en torno a 15.000 hab., Arcos de la Frontera y Carmona en torno a 30.000 hab., Úbeda en torno a 35.000 hab. Y Jerez de la Frontera en torno a 200.000 hab

Las ARCH. Los presupuestos:

De las 5 áreas analizadas:

ARCH	PRESUPUESTOS del PROGRAMA DE ACTUACION			REALMENTE EJECUTADO		
	PRESUPUESTO TOTAL DEL AREA (1)	PRESUPUESTO DEL AREA PARA VIVIENDA		PRESUPUESTO TOTAL DEL AREA (COPT)(*)	PRESUPUESTO DEL AREA PARA VIVIENDA	
		TOTAL VIVIENDA	AYUDAS REHABILITACION PRIVADA		TOTAL VIVIENDA (%respecto a la programada)	AYUDAS REHABILITACION PRIVADA (%respecto a la programada)
SANTA FE	28.595.447	8.189.882	5.785.734	6.015.863	3.294.794 (39%)	1.307.929 (22%)
ARCOS de la F.	60.941.388	31.502.240	12.440.000	10.662.418	3.205.576,05 (10%)	1.699.532 (13%)
JEREZ de la F.	187.644.257	100.954.791	60.191.201	16.364.939	13.672.130 (13%)	7.506.027 (12%)
CARMONA				6.180.558	2.528.685	876.139
UBEDA	45.821.763	12.679.318	1.913.175	10.662.418	5.347.895 (42%)	881.859 (46%)

(1) Aclarar que según el Programa de Actuación estos datos reflejan la inversión total, si bien según los casos quedan incluidas todas las administraciones, Ayuntamiento, particulares etc., o bien incluyen tan solo la inversión pública, en otros casos no reflejan la inversión total del área sino tan solo a la inversión en arquitectura e infraestructuras, por todo ello, no son comparables entre los diferentes ARCH

(*) Datos aportados por la Consejería de Fomento y Vivienda de su Inversión

Analizamos del cuadro tan solo las cuantías referidas a vivienda, observando:

- que la inversión prevista en los Programas de actuación y la realmente ejecutada han quedado muy lejos, habiendo quedado su nivel de ejecución en torno a 15-20% excepto en el caso de Úbeda que ha llegado al 45%.

En esto han influido:

- La crisis que afectó a todas las administraciones y al desarrollo de los presupuestos previstos.
- el corto periodo de vida útil de las áreas (desde su resolución de inicio, o su declaración, hasta 2007-2008, desapareciendo como tal en 2011-2012, cuando las oficinas de las áreas fueron desmontadas)
- La capacidad de movilización del Ayuntamiento, de la oficina del ARCH y de su población. La administración concedía las ayudas y controlaba los presupuestos pero las solicitudes provenían de Ayuntamientos y los particulares y su gestión dependía de la oficina del ARCH que a tal fin existía en cada área

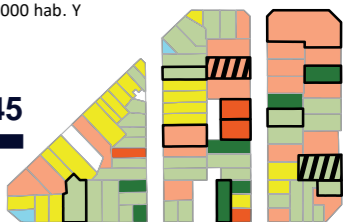
Las ARCH. Las actuaciones en vivienda:

Pasamos a exponer la cuantía de actuaciones realizadas en las áreas analizadas:

	Rehabilitación Autónoma	Transformación de Infravivienda	Rehabilitación Singular	Rehabilitación de edificios	Promoción Pública de viviendas en alquiler	Prom. Pub. Viv. con Opción a Compra	Total (% aprox. sobre 1100 parcelas)
SANTA FE	14	14	1	1	4	34	14 (1%)
ARCOS de la F.	99	5	0	0	1	1	106 (10%)
JEREZ de la F.	16	6	15	1	1	0	39 (3,5%)
CARMONA	57	5	9	0	0	1	72 (6,5%)
UBEDA	45	5	9	0	1	1	61 (5,5%)

NOTA: Los datos reflejados en este cuadro se refieren a las actuaciones desarrolladas dentro del ámbito que se ha estudiado del ARCH. En el caso de Santa Fe y Carmona la totalidad, en Arcos y Úbeda la mayor parte del ARCH, en el caso de Jerez, tan solo su Epicentro. En todos los casos en torno a 1.100 parcelas analizadas

(*) Población del núcleo: Santa Fe: en torno a 15.000 hab., Arcos de la Frontera y Carmona en torno a 30.000 hab., Úbeda en torno a 35.000 hab. Y Jerez de la Frontera en torno a 200.000 hab.





Las ARCH. Apreciaciones in situ:

Tras la labor de campo llevada a cabo en cada una de las Áreas, se observa que cada una posee sus propias especificidades, si bien existen algunas características comunes, en cuanto a:

- Grado de utilización de las viviendas: Si bien en general la edificación se encuentra su mayor parte en buen estado, lo que hace pensar en su uso, gran parte de ella la hemos detectado cerrada, sin luces y con las calles vacías lo que hace pensar en una utilización temporal (segunda residencia). Este ha sido el caso del centro de Jerez y de Úbeda, en Carmona se reflejaba vida local en la Plaza y su entorno. El caso de Santa Fe, es diferente, en él se detectó que la población del Área se sigue manteniendo y sus edificaciones se encuentran en uso, detectando un acentuado nivel de edificios en obras

- Terciarización de la edificación: Esto está pasando principalmente en los municipios popularmente turísticos. Caso muy claro en Úbeda donde las edificaciones en el centro Histórico están modificando su uso de residencial a terciario enfocado al turismo: casas rurales, bares, restaurantes, etc., algo similar está sucediendo en Carmona y Arcos. No así en Santa Fe, donde la población tradicional sigue habitando sus edificaciones. En el caso de Jerez esto afecta a dos calles donde se concentra el turismo y alguna otra que se ha especializado en bares nivel ciudad.

- Equipamiento nivel barrio: En general en las áreas analizadas no se ha detectado, dependiendo de las áreas se ha localizado equipamiento nivel ciudad por el carácter de histórico de estos, esto se ha apreciado en Jerez en la plaza del Arenal y algunas calles aledañas y la calle peatonal, donde se concentran estructuras de poder, bancos, etc. Algo parecido sucede en Úbeda donde las administraciones (ámbito mayor al ciudad) se ubican en el centro, si bien los bancos se localizan en un perímetro algo más exterior que sigue siendo el centro pero posee más actividad poblacional y comercial

- Actividad comercial nivel barrio: En general llama la atención la escasa actividad comercial nivel de barrio, detectada en los ámbitos analizados, lo que, por otro lado, es consecuencia lógica (o causa) del grado de utilización de las viviendas. No obstante en el caso de Jerez, esta actividad, se localiza en el eje peatonal que desemboca en el Arenal, el comercio de esta calle es más nivel ciudad y turístico que nivel barrio, pocos son los comercios detectados fuera de esta zona, en el caso de Úbeda se localizan en un segundo perímetro (considerando el centro) y en el eje peatonal, en él se localiza actividad comercial tanto nivel barrio como nivel ciudad

- Actividad de los habitantes del área: En general se ha detectado muy poca actividad poblacional en los ámbitos analizados. No queda muy claro si por la inactividad de sus habitantes que los mantiene en la vivienda o por la falta de estos. En general hay una gran carencia de personas en las calles.

En el caso de Úbeda, en su centro, donde se está sufriendo la terciarización, una clara inexistencia de personas, salvo turistas, en su perímetro algo más exterior, se concentran comercios (nivel ciudad y nivel barrio) y su actividad es mucho mayor. Algo similar sucede con Jerez. No así en el caso de Santa Fe donde la actividad de la población del ARCH queda patente en sus calles, en sus comercios y sus locales de ocio.

Las ARCH. Objetivos, finalidades actuaciones cumplidas:

Todas las ARC/ARCH tenían un ambicioso Programa, tanto en objetivos en materia de revitalización de sus centros, objetivos sociales de mejora social de su población, recuperación del hábitat (fundamentalmente la vivienda), arraigo de la población y para ello unos importantes presupuestos.

El estudio realizado se ha centrado sobre la vivienda (entendiéndola como elemento vertebrador y definidor del CH como lugar del habitar). Tras el análisis de lo realizado, en **materia de vivienda**, tanto a nivel documental como de la labor de campo realizada, **deberíamos concluir que las Áreas (ARCH) no han cumplido su función, no han logrado llevar a cabo sus objetivos.**

A- En las 5 ARCH analizadas **el número de actuaciones-intervenciones ha sido muy pequeña o mínima** en relación al número de parcelas del ámbito oscilando desde un Santa Fe con tan solo 34 actuaciones en su área (lo que afecta al 1% de las parcelas del ámbito) a 106 en Arcos de la Frontera (lo que afecta aproximadamente al 10% de las parcelas del ámbito), Jerez, Carmona y Úbeda se mueven en torno a 40-70 actuaciones (lo que afecta aproximadamente al 3-6%).

B- **El grado de cumplimiento de los presupuestos programados ha sido muy escaso**, oscilando entre el 12% de Jerez de la Frontera y el 46% de Úbeda, quedando Arcos y Santa Fe en un 13 y 22% respectivamente. Son muchos factores los que pueden haber afectado: La crisis (tanto para la administración como para los particulares), el corto periodo de tiempo desde la aprobación de las ARCH (la mayor parte en torno a 2004) a la llegada de la crisis (2006-2007), la inactividad de la población, la falta de agilidad de la oficina del área, la incapacidad de movilización de los ayuntamientos, etc.

C- Las ARCH están en general con su **edificación residencial** en buen estado pero (según parece) **inhabitada habitualmente**, no es generalizable en todos los casos, como en Santa Fe donde las viviendas se encontraban en su mayor parte habitadas.

D- **Terciarización** (de determinadas zonas) **de residencial a servicios** (restaurantes, bares, alojamientos rurales, etc.) en los ARCH donde el turismo posee fuerza. Caso de Úbeda, Arcos o Jerez.

La conclusión a que llegamos es que **las ARCH No han supuesto alteración o variación sobre el ritmo en el habitar de los CH sobre los que ha recaído**, el nivel de actividad, inactividad, terciarización, estado de la edificación, ocupación, etc. Responde al devenir interno del propio CH y el Área no ha sido capaz de modificar este devenir. Bien por no haber tenido (las ARCH) el desarrollo temporal necesario, bien por sobrevenirles la crisis, bien por las características de la población o de sus ayuntamientos o bien por tratarse de un Programa quizás muy ambiciosos que quedó paralizado en sus comienzos.



ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE ARAGÓN

Autor

Álex Cantón Fernández

Elena Fortes Arquero

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Aragón
 - 1.1 Marco legal y administrativo de las áreas de rehabilitación en Aragón
2. Exposición de uno de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. El caso de ALCAÑIZ. Aproximación al área de estudio
 - 2.2. Situación previa al ARI
 - 2.3. El Área de Rehabilitación Integral
 - 2.4. Trabajo de campo
 - 2.5. Hipótesis verificadas
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Alcañiz
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Aragón





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN ARAGÓN

1.1 MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN EN ARAGÓN

La Comunidad Autónoma de Aragón posee Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo que se corresponden con los planes de vivienda que se han llevado a cabo a nivel estatal. Los planes de vivienda autonómicos se concretaron mediante decretos que desarrollaban la legislación estatal. Entre los decretos autonómicos cabe destacar:

- Decreto 189/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001.
- Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 2002/2005.
- Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.
- Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-16

Los Planes Autonómicos de Vivienda regulaban para cada una de las actuaciones susceptibles de protección las ayudas económicas a las que se pueden acoger cada una de ellas.

Respecto a las Áreas de Rehabilitación Integral de Conjuntos Históricos y en relación al Plan Aragonés de vivienda para los periodos 2005-09 y 2009-12, los decretos autonómicos no aportan nada nuevo a lo ya mencionado en la normativa estatal. Incluso, en el decreto 225/2005 de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009; engloba las áreas de rehabilitación de los centros históricos dentro del resto de las áreas de rehabilitación integral, sin hacer mención específica a ellas.

2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. El caso de ALCAÑIZ. Aproximación al área de estudio

Alcañiz es un municipio Aragonés, capital de la comarca del Bajo Aragón situado en el noreste de la provincia de Teruel. Cuenta con una población actual en torno a los 16.200 habitantes.

La ubicación del municipio se establece en un meandro del río Guadalope, a las faldas del Cerro Puy Pinós, el cual fue coronado por un castillo. Se evidencia el carácter defensivo y estratégico de este emplazamiento. Además se sitúa en una encrucijada de caminos y posee abundantes recursos hídricos.

El asentamiento del Alcañiz actual procede de la época de dominio musulmán, en el siglo XI, cuando a las faldas del cerro se estableció un campamento militar cristiano para la reconquista de Alcanit, ubicada a unos 4 kilómetros de distancia. Tras la victoria cristiana Alcanit desaparece y resulta el nacimiento de la ciudad actual en el nuevo emplazamiento descrito.



Fuera del recinto amurallado del castillo, se desarrollará el núcleo de población. La trama urbana se adaptó a la orografía del terreno, teniendo las principales calles un trazado paralelo a las curvas de nivel.

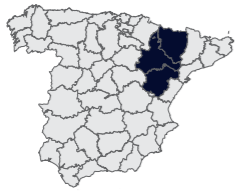
Durante el transcurso de la Edad Media su prosperidad se basa en su la agricultura de regadío. Su localización en un cruce de caminos además le permite comerciar tanto con el levante: Barcelona, Valencia y Tortosa; como con Zaragoza.

Alcañiz tuvo dos perímetros de murallas, el primero construido en el siglo XIII-XIV, coincidiendo con el inicio de la notoriedad de la villa en la comarca denominadas “murallas altas”, y el segundo perímetro, las “murallas bajas” en el XV, coincidiendo con el esplendor económico de la ciudad que produjo una gran expansión urbanística y demográfica. Será el origen de los barrios de Santiago y de Los Almudines en la parte baja, con una estructura reticular bastante definida. Y el Barrio de San Juan al otro lado del castillo que vendrá a ocupar el tercero de los montículos de la ciudad.

Este segundo recinto amurallado es el que se conserva mejor en la actualidad.

A partir del siglo XVI se inicia una paulatina decadencia, salpicada con múltiples crisis y guerras que estacarán el progreso de Alcañiz, hasta prácticamente la época contemporánea.

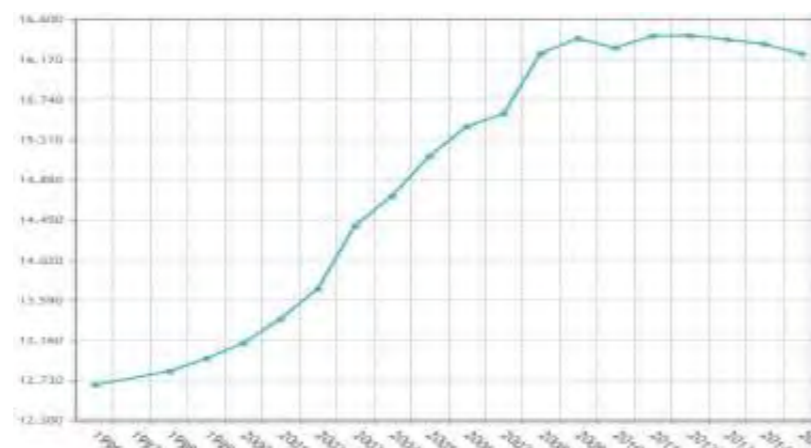
Esta época contemporánea, se caracterizará por la revolución industrial, potenciada por la instalación del ferrocarril en la orilla izquierda del Guadalope, que se inauguró en 1895 y perduró hasta 1973.



La presencia del ferrocarril determinó el crecimiento de la ciudad durante su permanencia. Este crecimiento demográfico provocó la colmatación del suelo urbano disponible en el casco antiguo de Alcañiz, lo que acarrió la desaparición de los espacios libres y el incremento del número de plantas de los edificios existentes y por consiguiente, del número de viviendas.

La zona industrial se concentró al otro lado del río.

El crecimiento demográfico de Alcañiz es ascendente debido a la consolidación del área industrial; lo que implica un crecimiento urbanístico con nuevas áreas urbanas lejos del conjunto histórico.



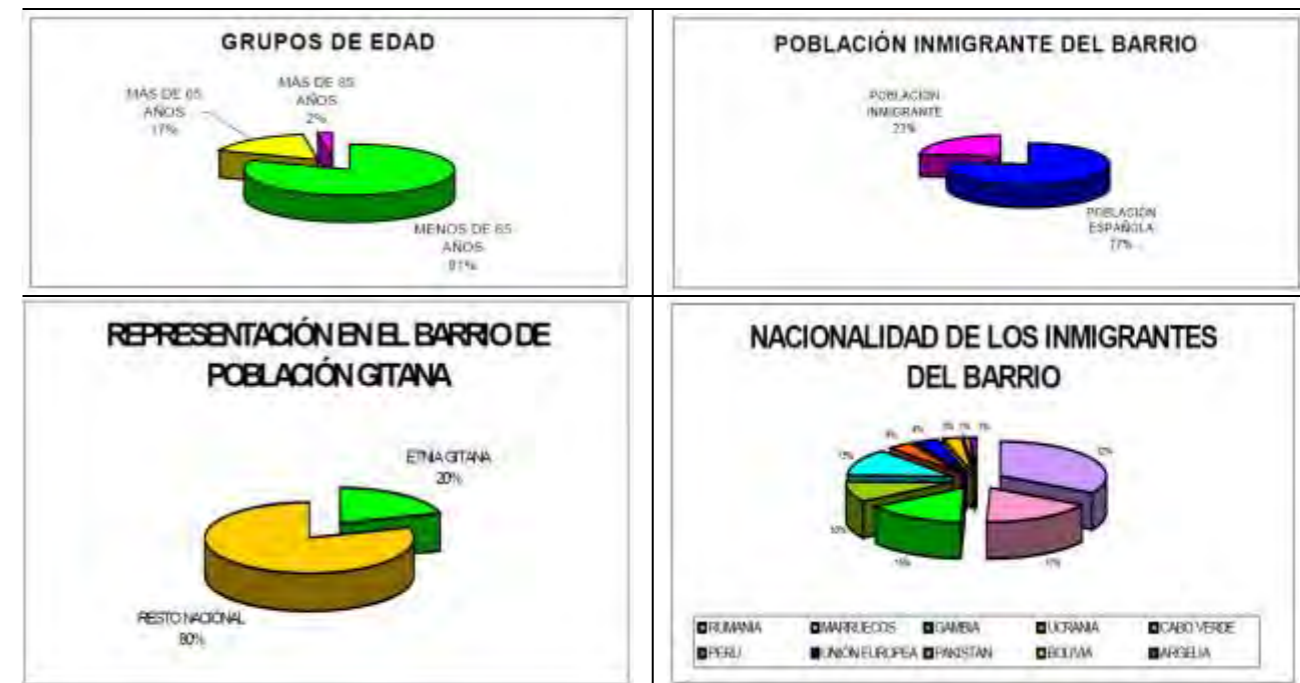
2.2. Situación previa al ARI

El casco antiguo de Alcañiz tiene una superficie de 22,5 hectáreas y como la mayoría de cascos antiguos, se trata de un sector degradado debido al abandono y la antigüedad de los inmuebles, superior a los 100 años, y que en su mayoría no reúnen las condiciones suficientes de habitabilidad.

En cuanto a la accesibilidad, es deficiente como norma general debido a una trama urbana irregular adaptada a una orografía de fuerte pendiente; y al estado de las propias viviendas desprovistas en su mayor parte de ascensores. Desde este punto de vista urbano, la continuidad de la trama del casco antiguo y la de las nuevas áreas es dificultosa, lo que dificulta la continuidad funcional.

Existe un déficit de espacios libres, dotaciones y equipamientos...

La población que se ha mantenido es la población tradicional, y por otro lado, el casco histórico se ha convertido en polo atractor de población inmigrante. En ambos casos se trata de población con limitados recursos económicos.



En consecuencia, la población ha tendido a abandonar el casco antiguo para asentarse en nuevas zonas con mayor accesibilidad, mejores condiciones de habitabilidad y más servicios.

Esta zona fue calificada como de renovación urbana por el Plan General de Ordenación Urbana en 1966. Dicho plan tendrá nuevas redacciones, en 1977, 1990 y 2013, en las que se amplían o se modifican los instrumentos y las normativas en materia de planeamiento que afectarán al casco histórico. Los instrumentos mediante los cuales se desarrollará dicho planeamiento en el centro histórico serán los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, como el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo de Alcañiz (PEPRI), siendo el primero en constituir un plan integral de intervención con la finalidad de revitalizar el casco antiguo.

A partir de entonces Alcañiz se empezó a acoger a los planes ARIs (áreas de rehabilitación integral), impulsados por el Gobierno en los Planes Estales de Viviendas que contemplan entre otras, actuaciones de rehabilitación en cascos históricos degradados. Se acoge a dicho plan en una primera fase en 2009 y en una segunda fase en 2013.



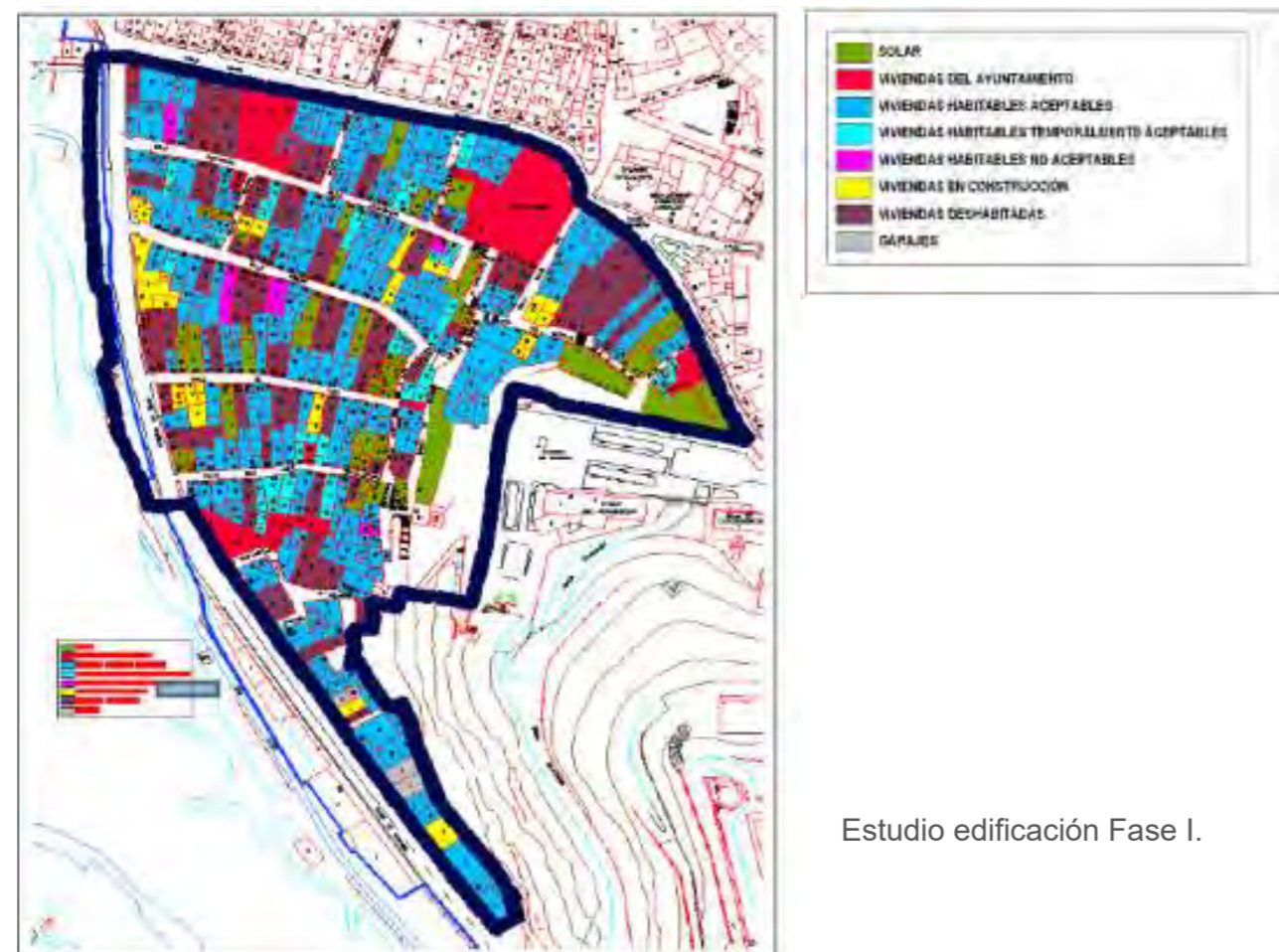


Dichos planes ARIs, tendrán continuidad con el plan ARRU, Plan de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana que a la postre supondrá una tercera fase de los planes anteriores.

2.3. El Área de Rehabilitación Integral

Las actuaciones previstas por el ARI, en el caso de Alcañiz, tienen por objetivos alcanzar unas condiciones de habitabilidad óptimas en el casco antiguo, y dignificarlo. Estas medidas se dirigen mayoritariamente a la rehabilitación de viviendas que han sufrido una fuerte degradación y están habitadas por familias con recursos económicos limitados.

Las previsiones realizadas en la memoria programa del ARI provienen de un estudio previo sobre el estado de la edificación.



Estudio edificación Fase I.

El ARI de Alcañiz se desarrolló en dos fases. La Fase inicial del ARI, que se acogió al Plan de vivienda 2005-08 (que corresponde con el Plan de Vivienda de Aragón 2006-2009) afectaba a los barrios de Santiago, que se corresponde con la antigua judería y el barrio de Mazador. Tras una modificación a petición del propio Ayuntamiento en 2009, el área se amplió también al barrio de Almudines, ya que se constató que en el área inicial no se alcanzarían los objetivos propuestos de acometer la rehabilitación de 172 viviendas.

La segunda Fase, que se acogió al Plan estatal de vivienda 2009-12, incluía los barrios anteriores y se amplió al barrio de la Zona alta del casco antiguo de Alcañiz, con el objetivo de acometer la rehabilitación de 125 viviendas.

Unificando ambas fases el Área de Rehabilitación Integral abarcó un área con una población de 1677 habitantes y 713 edificios que se corresponden con 827 viviendas, susceptibles de ser rehabilitadas.

Datos Memoria programa 2006		Datos modificación marzo 2009		Datos Modificación junio 2010		TOTALES
Barrios	Santiago y Mazador	Barrio	Almudines	Barrio	Zona Alta del Casco Antiguo	
Población	478	Población	649	Población	550	1677
Nº Portales	280	Nº Portales	332	Nº Portales	101	713
Nº plantas	Pb+3/Pb+4	Nº plantas	Pb+3/Pb+4	Nº plantas	Pb+3/Pb+4	
Nº viviendas	264	Nº viviendas	363	Nº viviendas	200	827
Nº locales	12	Nº locales	32	Nº locales	42	86
Antigüedad	>100 años	Antigüedad	>100 años	Antigüedad	>100 años	

Si sumamos los objetivos de rehabilitación de viviendas de ambas fases, la cantidad de viviendas a rehabilitar asciende a 297, lo que supone un 35,9% de viviendas existentes dentro del área de rehabilitación. Este objetivo es realista teniendo en cuenta algunos factores que condicionan la solicitud de las ayudas, con son:

- La crisis económica existente, unida a una población con recursos limitados.
- Alto porcentaje de propietarios que no residen en la localidad y que tienen poco interés en la rehabilitación, causado o por el alto grado de degradación o ruina de las viviendas y que puede elevar los costes asociados a los trabajos; o a causa de un desarraigo.

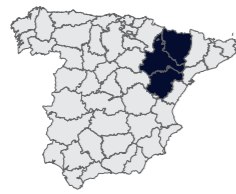
Los objetivos que persigue el ARI son mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, adecuando las viviendas y edificios a unas mejores condiciones de habitabilidad mediante las siguientes actuaciones:

- Mejorar el tejido residencial de Alcañiz.
- Recuperar el centro histórico de la localidad.
- Rehabilitar viviendas para la adecuación de la habitabilidad de las mismas.
- Rehabilitar edificios, públicos y privados. Los públicos destinados a equipamientos.
- Urbanización y Reurbanización del entorno: espacios libres, viales y redes de infraestructura.
- Superar las situaciones socialmente más desfavorable

2.3.1. Marco Legal

REAL DECRETO 801/2005, de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el REAL DECRETO 14/2008, de 11 de Enero.





DECRETO 225/2005, de 2 de noviembre, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

REAL DECRETO 2066/2008 de 12 de Diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Viviendas y Rehabilitación

DECRETO 60/2009 de 14 de Abril del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

2.3.2. Condicionantes

Según los DECRETOS 225/2005 y 60/2009 del Gobierno de Aragón, reguladores del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, y 2009-2012.

- Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente en el Área, y no se financiarán en ningún caso, las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de la rehabilitación.
- Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de 10 años y deberán tener licencia municipal para poder iniciar las obras.
- No serán objeto de esta declaración las actuaciones anteriores que se desarrollen en edificios que no posean unas correctas características estructurales, funcionales y de estanqueidad frente a la lluvia. Los edificios podrán alcanzar estas características por obras realizadas en ellos en simultaneidad a las de adecuación de la vivienda en materia de habitabilidad.

Para la rehabilitación de viviendas, estas obras deberán ir encaminadas a alcanzar unas condiciones mínimas de habitabilidad.

- Mejorar las condiciones de distribución interior, instalaciones, servicios higiénicos, ventilación, iluminación natural...
- Reducir el consumo energético y mejora de las condiciones acústicas de la vivienda.
- Solucionar la accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas.
- Ampliar el espacio habitable, conforme al planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda los 120 metros cuadrados para el primer DECRETO y 90 metros cuadrados para el segundo.

Para la rehabilitación de edificios, deberán tener al menos un 50% de su superficie útil existente o resultante de las obras destinadas al uso de vivienda. Estas obras irán destinadas a las mejoras de seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética en los elementos comunes del edificio y en concreto las siguientes:

- La adecuación estructural, que proporcione al edificio condiciones de seguridad constructiva que garantice su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.
- La adecuación funcional, que proporcione al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas. Mejora en materia de instalaciones, supresión de barreras arquitectónicas y obras orientadas a la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios.
- La adecuación integral que supone la realización tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio, como la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

-La rehabilitación de fachadas siempre que previa o simultáneamente a la misma se haya alcanzado la adecuación estructural y funcional del edificio. En el Segundo decreto no se contempla este punto.

Se establece la siguiente prioridad en la adjudicación y ejecución de los proyectos:

- Adecuación Estructural
- Actualización Funcional: Estanqueidad, Eficiencia energética, Accesibilidad y Prevención.
- Actualización de las Instalaciones.
- Habitabilidad de las Viviendas.
- Requerimientos Estéticos y Formales.

Se entenderá por obras de urbanización total o parcial e infraestructuras las siguientes:

- En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

2.3.3. Delimitación

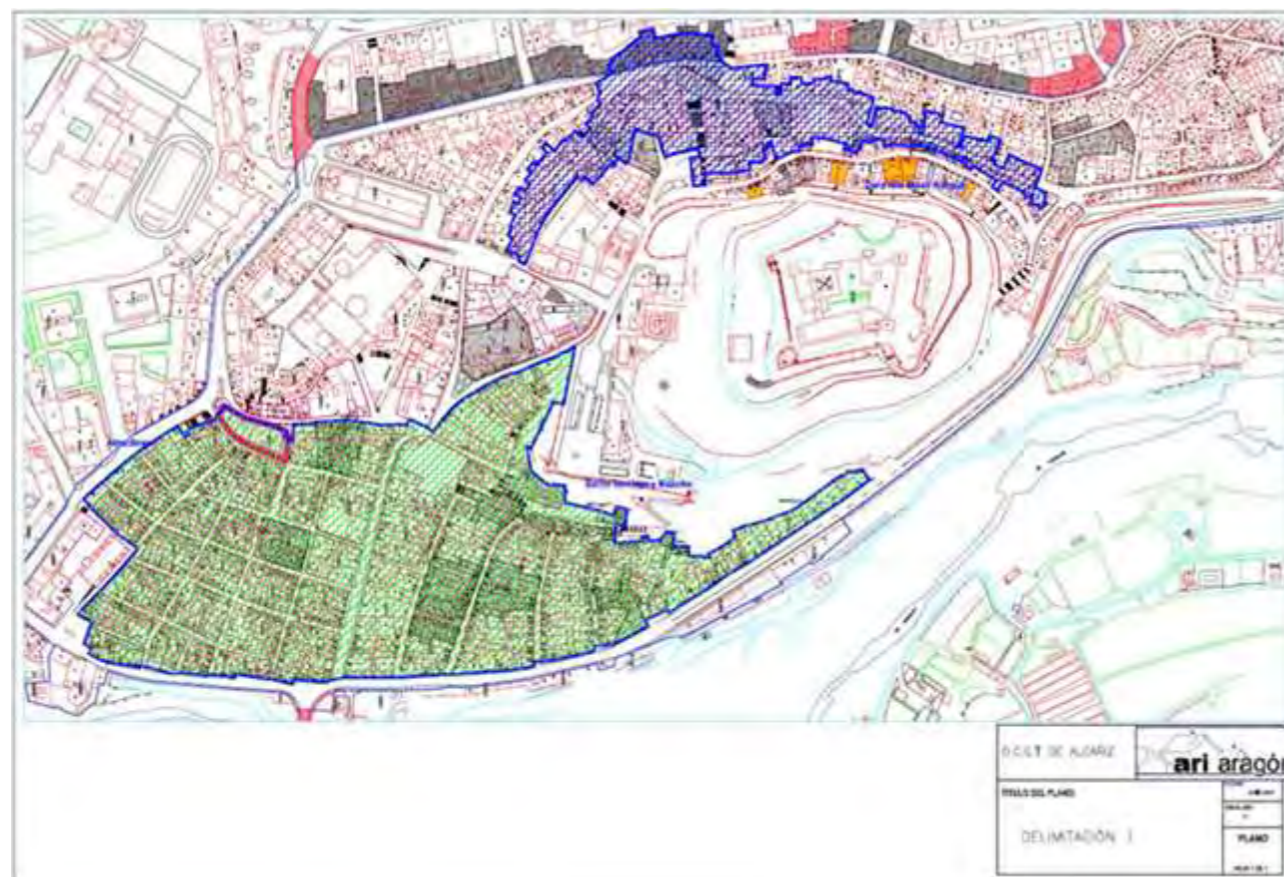
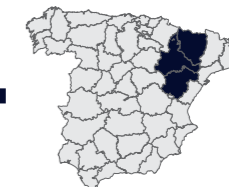
La primera fase del ARI tras la modificación posterior a petición del Ayuntamiento viene delimitada por las calles del municipio de Alcañiz que se citan a continuación:

- C/ Muro de Santa María
- Plaza Las Monjas
- C/ Las Monjas
- Callizo del Convento
- C/ Ronda de Belchite
- C/ Mazaleón
- C/ Mayor (pares)

En la segunda fase del ARI se añade a la primera la zona alta del casco antiguo viene delimitada por las siguientes calles:

- C/ Caldereros.
- C/ Escolapios.
- Plaza Mendizábal.
- Subida de San Vicente Ferrer.
- C/ Pueyos.
- C/ Espejo.





2.3.4. Cuantía económica destinada al plan

Los diferentes Agentes inversores previstos en las operaciones de Rehabilitación del Área son los siguientes:

AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ, cuyas aportaciones se realizan por dos vías presupuestarias diferentes:

Para la primera fase del ARI:

- Ordenanza Municipal de Rehabilitación, cuya aportación se estima en el 70 % del Presupuesto Protegible con un máximo por vivienda de 12000 Euros para Rehabilitación de Edificios y de 6000 Euros para Adecuación de Habitabilidad de Viviendas.
- Ventanilla Única: El 30 % del coste total de la ventanilla única según convenio con la DGA, para completar la aportación del Ministerio de la Vivienda.

Para la segunda fase del ARI:

- Ordenanza Municipal de Rehabilitación, cuya aportación se estima en el 30 % del Presupuesto Protegido con un máximo por vivienda de 12.000 Euros para Rehabilitación de Edificios y de 6.000 euros para Adecuación de Habitabilidad de viviendas.
- Urbanización: No se considera necesario incluir las obras de urbanización.
- Equipo Técnico de Gestión: 30 % del coste total.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA, cuyas aportaciones se realizan por dos vías presupuestarias diferentes incluidas en el Acuerdo suscrito con el Gobierno de Aragón.

Para la primera fase del ARI:

- Rehabilitación de Edificios y Viviendas: El 50 % del Presupuesto Protegido con un máximo por vivienda de 6.000 Euros.
- Urbanización: El 30 % del coste de la urbanización con un límite máximo del 30 % de las subvenciones de anteriores.
- Ventanilla Única: El 40 % del coste total de la ventanilla única indicada en apartados anteriores.

Para la segunda fase del ARI:

- Rehabilitación de Edificios y Viviendas: El 40 % del Presupuesto Protegido con una subvención media y máxima por vivienda de 5.000 Euros.
- Urbanización: No se considera necesario incluir las obras de urbanización.
- Equipo Técnico de Gestión: 40% del coste total.

GOBIERNO DE ARAGÓN, cuyas aportaciones se estiman las cantidades siguientes:

Para la primera fase del ARI:

- Rehabilitación de Edificios: El 40 % del Presupuesto Protegido completando la ayuda del Ministerio hasta un máximo total por vivienda de 9.000 Euros
- Adecuación de Habitabilidad: El 40 % del Presupuesto Protegido completando la ayuda del Ministerio hasta un máximo por vivienda de 4.500 Euros
- Urbanización: Completa la subvención del Ministerio hasta el 20 % del coste de la urbanización con un límite máximo del 20 % de las subvenciones de Rehabilitación de edificios.
- Ventanilla Única: El 30 % del coste total de la ventanilla única según Convenio con el Ayuntamiento.

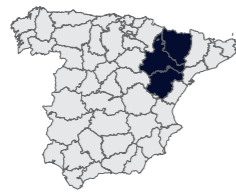
Para la segunda fase del ARI:

- Rehabilitación de Edificios: El 60 % del Presupuesto Protegido completando la ayuda del Ministerio hasta un máximo total por vivienda de 11.000 Euros
- Adecuación de Habitabilidad: El 60 % del Presupuesto Protegido completando la ayuda del Ministerio hasta un máximo por vivienda de 5.000 Euros ó de 7.000 € si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM.
- Urbanización: No se considera necesario incluir las obras de urbanización.
- Equipo Técnico de Gestión: 30% del coste total, según acuerdo con el Ayuntamiento, para completar la aportación del Ministerio de la Vivienda.

2.3.5. Presupuesto Inicial.

En la Fase I, Alcañiz contó con un cupo de 172 actuaciones en un ámbito de 363 viviendas en los barrios de Santiago, Mazador y Almudines, siendo la población aproximada de esta zona 1.200 personas.





Inicialmente el presupuesto de actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas ascendió a 6.409.193 euros y 862.595 euros para actuaciones en infraestructuras y urbanización. 7.271.788 euros si sumamos ambas cifras.

La subvención total prevista sumadas tanto las destinadas a actuaciones de rehabilitación como las destinadas a urbanización asciende a 5.107.353 euros

En cuanto a la rehabilitación de edificios y viviendas, el Ayuntamiento sería el principal mecenas con una aportación de 1.922.758 euros seguido por el Gobierno de Aragón, 1.548.000 y del Ministerio de Vivienda 774.000 euros. Los particulares contribuirán con el resto del presupuesto, 2.164.435 euros.

Las aportaciones públicas en el presupuesto de urbanización son: Ayuntamiento de Alcañiz 552.995 euros, Gobierno de Aragón 154.800 euros y Ministerio de vivienda 154.800 euros.

ACTUACION	COSTE TOTAL	MINISTERIO	GOBIERNO ARAGON	AYUNTAMIENTO ALCAÑIZ	PROPIETARIOS
Rehabilitación edificios y viviendas	6.409.193	774.000	1.548.000	1.922.758	2.164.435
Infraestructuras y Urbanización	862.595	154.800	154.800	552.995	-
TOTAL	7.271.788	928.800	1.702.800	2.475.753	2.164.435
% Participación	100%	12,77%	23,42%	34,04%	29,76%

Si lo desglosamos por año:

ACTUACION	NºVIVIENDAS	MINISTERIO DE VIVIENDA	GOBIERNO ARAGÓN	AYUNTAMIENTO ALCAÑIZ	PARTICULARES	TOTAL
2006	6	32.400	59.440	86.363	75.504	253.707
2007	28	151.200	277.200	403.030	352.350	1.183.780
2008	55	297.000	544.500	791.665	692.116	2.325.281
2009	83	448.200	821.700	1.194.695	1.044.466	3.509.061
TOTAL	172	928.800	1.702.800	2.475.753	2.164.435	7.271.788

A todo lo anterior hay que sumarle los costes destinados a los equipos técnicos y la instalación y funcionamiento de la Ventanilla Única que centralizaba y gestionaba los expedientes. Este coste asciende a 192.276 euros para todo el periodo, suponiendo un coste global anual de 48.069 euros.

En la Fase II, se incorpora el objetivo de rehabilitar 125 viviendas más en los barrios de Santiago, Mazador, Almudines y Zona Alta del Casco Antiguo a ejecutar durante los años 2011 y 2012.

El presupuesto previsto para el total de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas será de 5.250.000 euros, repartidos de la siguiente manera: Ayuntamiento de Alcañiz aportará 1.577.000 euros, El Gobierno de Aragón 1.450.000 euros y el Ministerio de Fomento-Secretaría de Estado de Vivienda 725.000 euros. Mientras que la aportación privada será de 1.500.000 euros. Para esta segunda fase no se prevén actuaciones de urbanización.

A estas cifras hay que añadir los gastos referidos a los equipos técnicos que ascienden a 250.000 euros.

ACTUACION	COSTE TOTAL	APORTACION MINISTERIO	APORTACION GOBIERNO ARAGON	APORTACION AYUNTAMIENTO ALCAÑIZ	APORTACION PROPIETARIOS
Rehabilitación edificios y viviendas	5.000.000	625.000	1.375.000	1.500.000	1.500.000
Infraestructuras y Urbanización	0	0	0	0	0
TOTAL	5.000.000	625.000	1.375.000	1.500.000	1.500.000
% Participación	100%	13,81%	27,62%	30%	28,57%

Si lo desglosamos por año:

ACTUACION	NºVIVIENDAS	MINISTERIO	GOBIERNO ARAGÓN	AYUNTAMIENTO	PARTICULARES	TOTAL
2011	58	290.000	638.000	896.000	696.000	2.320.000
2012	67	335.000	737.000	804.000	804.000	2.930.000
TOTAL	125	625.000	1.375.000	1.500.000	1.500.000	5.250.000

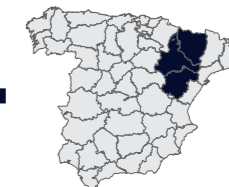
2.3.6. Balance Económico Definitivo

Primera fase del ARI, 2006-2009.

Con los datos facilitados por la Dirección General de Vivienda, podemos alcanzar algunas conclusiones.

- Se superó con creces el número de viviendas previstas para su rehabilitación. La estimación fue rehabilitar 141 en origen, y se rehabilitaron 169 viviendas.
- El presupuesto protegido, 5.755.589,86 euros, es sensiblemente inferior al que se estimó inicialmente. 7.271.788 euros.
- En cuanto a las subvenciones, no se disponen de las ayudas desglosadas por tipo de rehabilitación por parte del Ayuntamiento, pero sí del global destinado para el plan ARI.
- Las subvenciones facilitadas por el Ministerio, el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Alcañiz sumaron 3.412.519 euros, que supone el 59,29% del presupuesto protegido. El Gobierno de Aragón aportó 1.243.311,88 euros, un 21,60% del presupuesto protegido, el Ayuntamiento 1.217.943,16 euros, un 21,16% del presupuesto protegido y el Ministerio 951.265,40 euros, un 16,53% del presupuesto protegido.
- Las cifras destinadas por el Ministerio rondan las cifras estimadas inicialmente, se estimó un presupuesto inicial de 928.800 euros siendo el gasto final de 951.265,40 euros, 22.465,40 euros más de lo previsto
- En cambio para el Ayuntamiento de Alcañiz, se estimó un presupuesto inicial de 2.475.753 euros siendo el gasto final casi la mitad de lo previsto inicialmente, 1.217.943,16 euros, exactamente 1.257.810 euros menos.
- Asimismo para el Gobierno de Aragón se estimó un presupuesto inicial de 1.702.800 euros siendo el gasto final de 1.243.311,88 euros, sensiblemente inferior a lo previsto, exactamente 459.489 euros menos.





TIPO REHABILITACION	Nº EXPEDIENTES	ACTUACIONES APROVADAS (nº viviendas + locales)	ACTUACIONES EFECTUADAS (nº viviendas + locales)	PPTO PROTEGIDO	MINISTERIO	GOBIERNO ARAGÓN	AYTO
EDIFICIOS	25	47	52	1.979.847,28	372.294,31	516.308,19	-
UNIFAMILIAR	65	65	65	2.679.035,57	458.365,15	567.760,84	-
VIVIENDAS	61	61	52	1.096.707,01	120.605,94	159.242,85	-
TOTAL	151	173	169	5.755.589,86	951.265,40	1.243.311,88	1.217.943,16

Segunda fase del ARI, 2011-2012.

Se disponen de menos datos, ya que más de la mitad de los expedientes todavía siguen abiertos por lo que no se puede concluir nada en términos económicos.

TIPO REHABILITACION	Nº EXPEDIENTES	ACTUACIONES APROVADAS (nº viviendas + locales)	ACTUACIONES EFECTUADAS (nº viviendas + locales)	PPTO PROTEGIDO	MINISTERIO	GOBIERNO ARAGÓN	AYTO
EDIFICIOS	18	39	26	918.060,23	229.843,04	212.896,33	-
UNIFAMILIAR	32	31	29	1.197.163,66	227.516,88	206.986,86	-
VIVIENDAS	68	59	25	475.568,02	98.762,48	53.000	-
TOTAL	118	129	80	2.590.791,91	556.122,40	472.883,19	208.810,45

2.4. Trabajo de campo

El trabajo de campo fue realizado en abril del 2017. La zona delimitada por el ARI no abarca todo el conjunto histórico sino dos partes del mismo, separadas entre sí físicamente. El trabajo de campo se ha realizado tanto de la fase I como de la fase II del ARI. Ambas zonas se encuentran entorno al Castillo, la zona más elevada del Conjunto Histórico.

Se analizaron un total de 844 parcelas. De los datos recogido en el trabajo de campo, se desprenden las siguientes estadísticas:

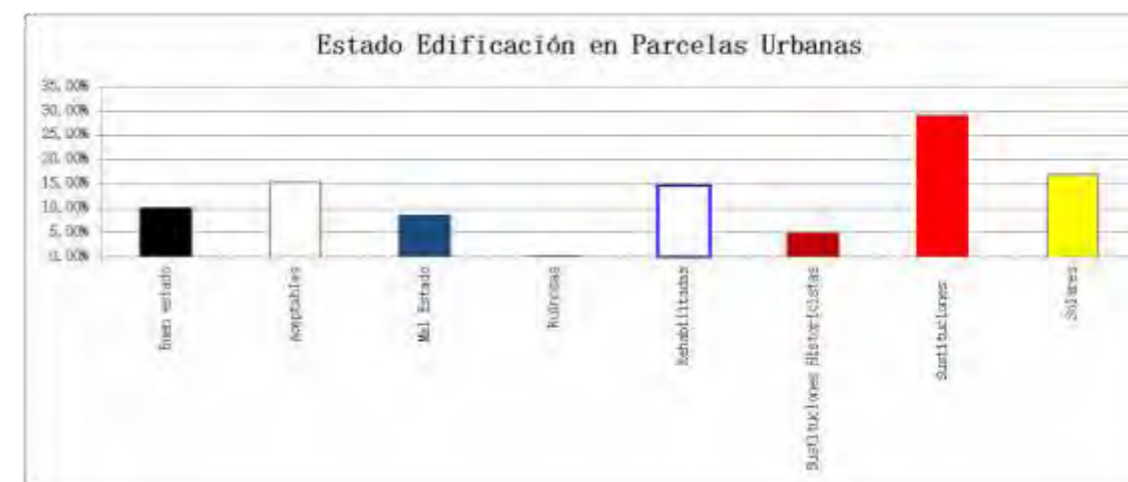
- Casi el 98% de las parcelas analizadas están destinadas a uso residencial.
- Aproximadamente la mitad de las parcelas conservan una construcción de tipología tradicional y con uso residencial. De este total, 410 construcciones, aproximadamente el 52% de ellas se encuentran en buenas condiciones de conservación sin haber sufrido ningún tipo de intervención; el 18% no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad; y el resto, casi el 30%, conservan una construcción tradicional y han sido sometidas a un proceso de rehabilitación constructiva.
- Del total de construcciones de tipo tradicional, el 40% están en condiciones de ser habitadas. De este total, el 36% han sido rehabilitadas.
- Casi el 33% de las viviendas de tipología tradicional, ha sido sustituida por otra edificación de nueva planta.
- Del total de parcelas analizadas, el 26% poseen construcciones en estado de ruina o que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad o son solares. De este total, casi el 66% son ya solares.

- Aproximadamente el 48% de las construcciones han sido objeto de algún tipo de intervención. De este total, 393 construcciones, casi el 69% han sido intervenciones de tipo sustitutivas, mientras que solo el 31% han sido rehabilitaciones.

De estas cifras se desprende que la actividad sobre las construcciones de la zona sometida al Trabajo de Campo es media. Casi el 50% de las parcelas han sido objeto de algún tipo de intervención. De las intervenciones detectadas, la mayor parte son de tipo sustitutivo.

A estas cifras hay que añadir el porcentaje de solares que existe en la zona de estudio y que se supone que en un futuro serán las parcelas de construcciones de nueva planta. Si sumamos ambas cifras, el porcentaje aumenta hasta el 65%.

Los gráficos que se obtienen de dichas estadísticas son:



Si cruzamos estos datos con los proporcionados por la administración en cuanto a las construcciones que han sido beneficiarias de algún tipo de subvención del ARI, obtenemos:

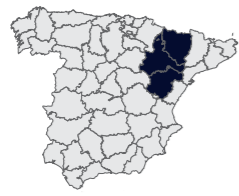
Estado de Edificación	Parcelas acogidas ARI	% Sobre total
Rehabilitadas	53	42,74%
Sustituciones y sustitución fachadista	72	25,17%
Antiguas	14	4,81%
TOTAL	139	19,83%

Es decir, que del total de edificaciones que fueron rehabilitadas, casi el 43% recibieron algún tipo de ayuda económica; y el 25% de las construcciones que fueron objeto de una sustitución se beneficiaron de las ayudas. Tan solo un 4'8% de las construcciones antiguas se acogieron al programa del ARI. Además, se deduce que poco más del 30% de las edificaciones existentes en las que se realizó algún tipo de intervención, solicitaron ayudas económicas del ARI. Por último, el 20% de las parcelas analizadas se acogieron a algún tipo de subvención que proporcionaba el ARI.

De estas cifras se deduce que las intervenciones sobre la edificación existente son independientes de las ayudas del ARI, ya que ni si quiera la mitad de las construcciones fueron destinatarias de las subvenciones del programa.

Además, cabe destacar, que algunas edificaciones con uso turístico parcial (pisos turísticos) también fueron destinatarias de las ayudas del ARI.





Tal y como se muestra en los planos adjuntos, tanto las edificaciones en mal estado como los solares se encuentran muy dispersos a lo largo de toda la zona de estudio. En general, la impresión que se ha obtenido tras la realización del trabajo de campo es que la edificación residencial se encuentra en mal estado de conservación. En algunas partes, sobre todo las que se encuentran entorno al castillo, la sensación es más pronunciada debido a la concentración de solares en varias de sus manzanas. Es bastante significativo porque a pesar de que el Conjunto Histórico de Alcañiz no tiene la calificación de Histórico-Artístico el patrimonio arquitectónico que posee es elevado. El patrimonio de tipo monumental sí que está bien conservado y ha sido sometido a rehabilitaciones o cambios de uso; sin embargo, las construcciones de uso residencial presentan un elevado deterioro, estado de abandono o ruina total. No parece que las ayudas del ARI hayan impedido revertir este proceso ni que hayan incentivado a la rehabilitación de las viviendas que poseen la singularidad que da valor al conjunto histórico de Alcañiz.

Por otro lado, destaca la ausencia completa de dotaciones y servicios en la zona delimitada por el ARI para los residentes del área. Tampoco existen servicios. Las dotaciones y equipamientos que existen son de tipo administrativo y para uso municipal, no local. Ni si quiera existen servicios de tipo terciario para el turismo (exceptuando los alojamientos) que se concentran en otras partes del Centro Histórico. No se ha observado que la población que reside en esta zona posea bajos recursos económicos y tampoco se han observado dificultades en la accesibilidad. Sí que se percibe cierto envejecimiento de sus habitantes.

En general, se puede considerar que sí que se ha mejorado la calidad de las viviendas sobre las que se ha actuado y que han sido beneficiarias de las subvenciones, aunque no todas las construcciones destinatarias de las mismas han conservado la tipología constructiva tradicional. Se debería hacer más hincapié en la intervención sobre la edificación tradicional que presenta peor estado, y más aún, en la que destaca por su singularidad.

Se puede considerar, por tanto, que la incidencia del ARI sobre la actividad rehabilitadora del área estudiada ha sido limitada. Sin embargo, y si nos remitimos a las especificaciones de la memoria inicial del Programa, los objetivos que se perseguían sí que se podría decir que se han alcanzado: mejorar las condiciones de habitabilidad de edificios y viviendas, aumentar los estándares de vivienda mínima y reducir los consumos energéticos. Al no plantear retos relacionados con la recuperación de la población o el aumento de los estándares de dotaciones de la zona, no se puede afirmar que en este sentido el ARI haya fracasado.

2.5. Hipótesis verificadas

Las hipótesis verificadas están extraídas principalmente del trabajo de campo realizado y de los datos facilitados por la administración.

Tal y como puede observarse en los planos y en los datos estadísticos extraídos de los mismos, no se ha observado que las actuaciones acogidas al ARI respondan a criterios que tengan que ver con la catalogación o no del edificio, incluso tampoco parecen estar relacionadas con la antigüedad del mismo. Con los porcentajes que se desprenden del trabajo de campo, se obtiene que la mitad de las intervenciones que se han acogido a las ayudas del programa ARI se corresponden con edificios construidos con posterioridad a los años 60, o que han sido objeto de una intervención de tipo sustitutivo. De hecho, muchos edificios con valor histórico desde el punto de vista arquitectónico y constructivo se encuentran en estado ruinoso o a punto de alcanzarlo. Es probable que esto se deba a que parte de las ayudas que recoge el plan pueden estar destinadas a la mejora de la accesibilidad

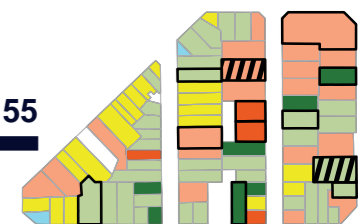
de la vivienda o de la eficiencia energética de la misma, por lo que pueden ser destinatarias de ayudas construcciones que no necesariamente sean antiguas.

La tipología residencial que predomina en la parte del conjunto sometida a estudio es la vivienda unifamiliar entre medianeras, por lo que aquellas construcciones que han sido objeto de algún tipo de intervención no responden al régimen de propiedad horizontal. Sí que se han detectado casos puntuales en los que la intervención pueda haber dado origen a la transformación de una vivienda unifamiliar en otra plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal, donde además, alguno de los pisos se ha convertido en alojamiento turístico. Aún así, esta circunstancia se ha producido tras la intervención sobre el conjunto del edificio.

En Alcañiz, no se ha observado una gran influencia de las ayudas del ARI en lo que a la rehabilitación se refiere. De hecho, en algunas zonas, el grado de abandono o la cantidad de solares existentes es muy significativo. Ello implica que no se haya observado un aumento del nivel de renta de sus habitantes ni que se haya iniciado ningún tipo de proceso de gentrificación. De hecho, parece que las intervenciones que se han llevado a cabo son para los propios residentes de los edificios. Sí que se observan ciertas operaciones inmobiliarias a cierta escala en el borde que linda con el río, aunque por el momento, se consideran anecdóticas. Este tipo de operaciones son sobre edificios con escaso valor histórico o sobre construcciones posteriores a los años 60.

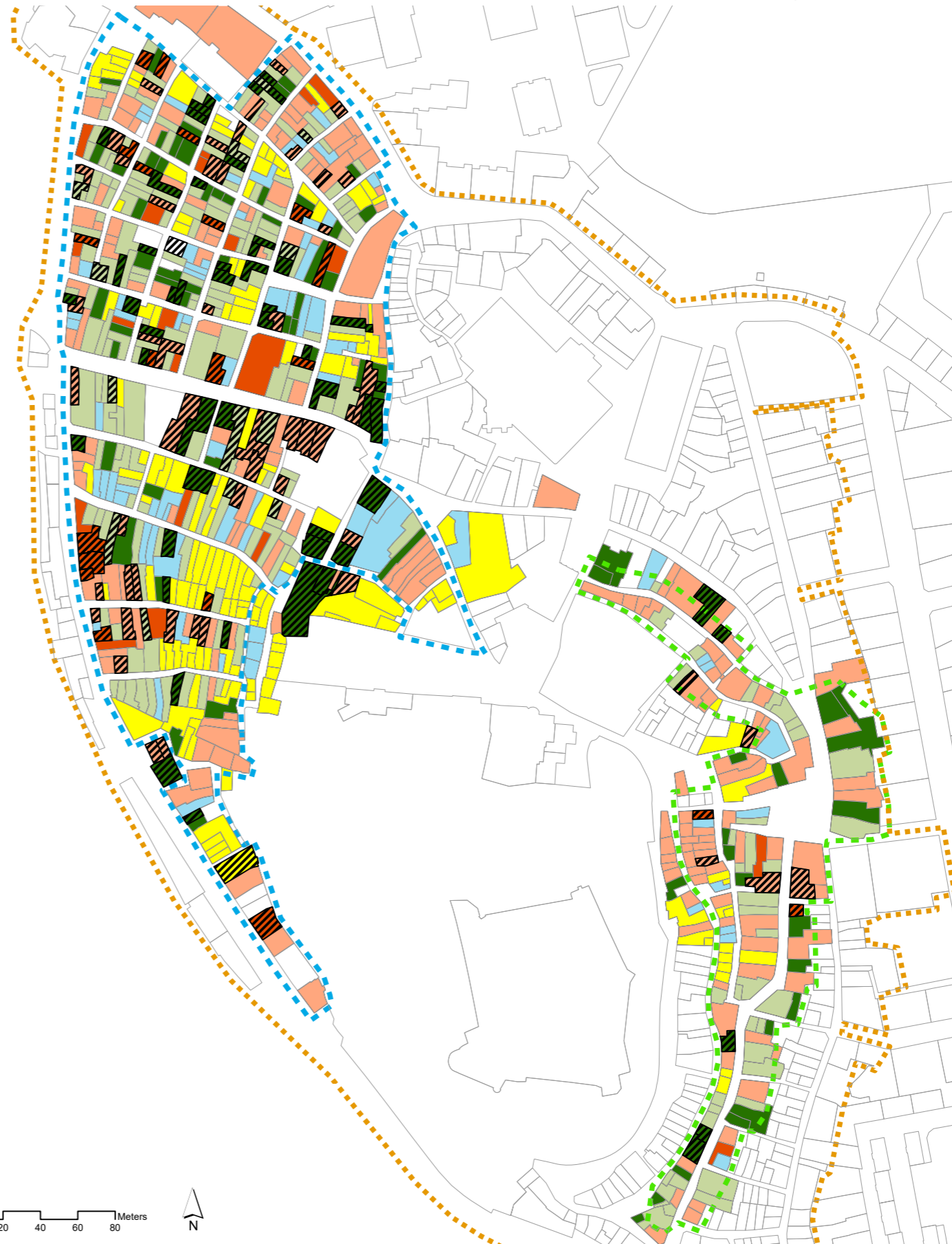
El ARI no ha intervenido sobre el espacio urbano. Sí que existen un par de edificios de carácter monumental que han transformado su uso para incorporarlos como equipamientos a nivel ciudad, no como dotaciones para los residentes. De hecho, la ausencia de éstos es una de los motivos que pueden estar produciendo el despoblamiento de esta parte del centro histórico ya que no existen servicios del día a día para los residentes de la zona. Algunos de los solares se usan como aparcamientos por los residentes, o se han pavimentado; pero no existen indicios de que este vaya a ser su uso en el futuro.

En general se puede decir que aunque el ARI se considera una política de vivienda sobre el área sobre la que actúa, su incidencia ha sido hasta la fecha limitada y sin consecuencias en el mercado inmobiliario, ni para conseguir la mejora de la calidad en los estándares de habitabilidad, ni para la recuperación de la población del área. Por lo tanto, no se puede apreciar ningún tipo de presión inmobiliaria.





3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UN CASO DE ESTUDIO: ALCAÑIZ



ALCAÑIZ Análisis de ARI- Plano de Síntesis

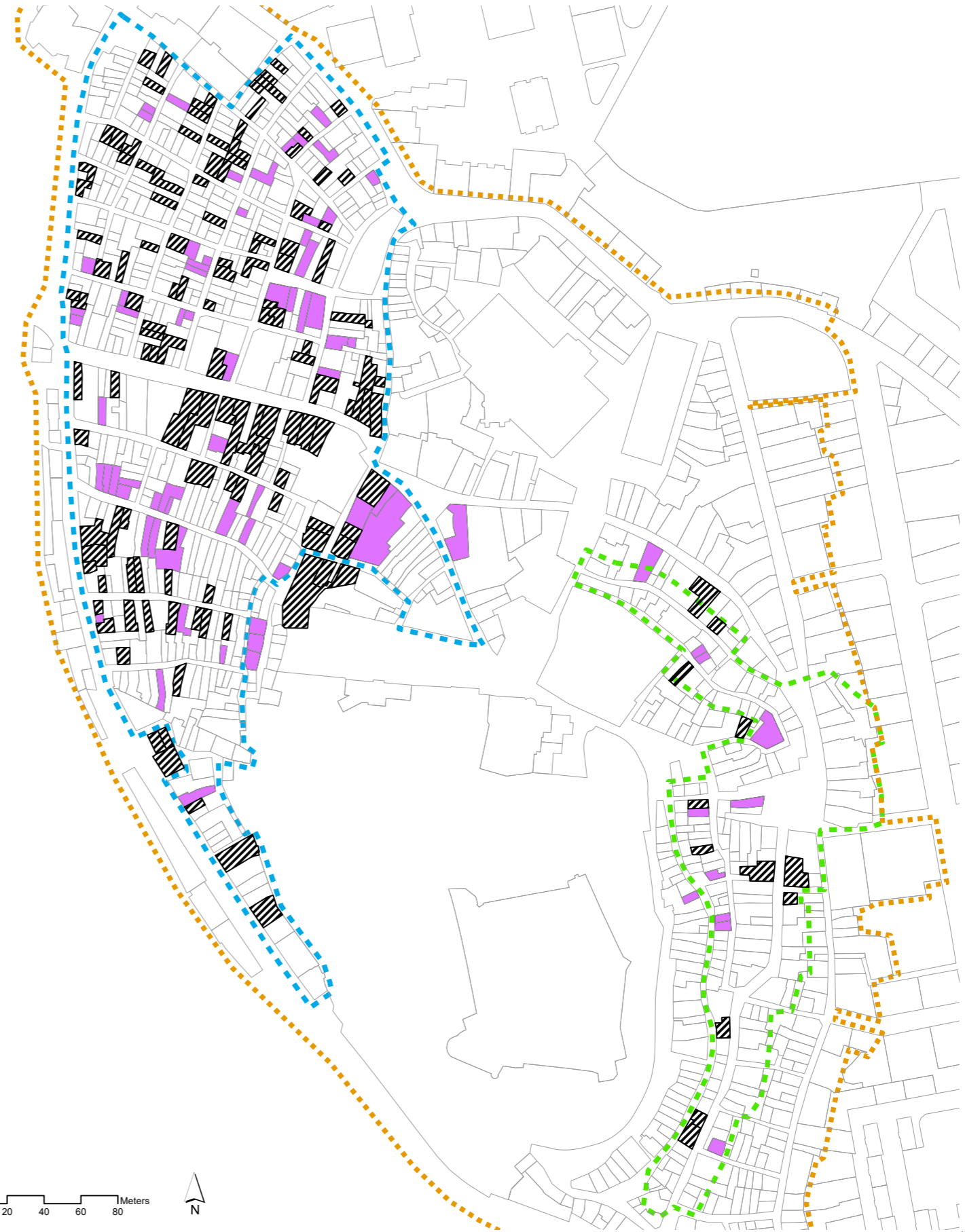
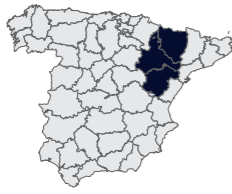
- Intervenciones según ARI
- A9; MONUMENTO; M; A8; A7; A6; A5; Monumento; R-
- Limite CH
- Rehabilitación
- Limite ARI
- Sustitución Fachadista
- Limite ARI II
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

ALCAÑIZ: Trabajo de campo Abril 2017
 Conjunto Monumental- 22,5ha; 1418 Parcelas ARI 2005-08 Y 2009-13 28,4ha; 780 parcelas
 Municipio: 16.042hab

Parcelas edificables urbanas analizadas	844	"Residenciales"	823	Estado de Edificación residencial		823		
"Monumental"	3	0,36%						
Buen estado	85	10,07%	Habitables Antiguas	214	26,00%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	336	40,83%
Aceptables	129	15,28%	No Habitables	74	8,99%	Sustituciones	271	32,93%
Mal Estado	72	8,53%				No habitables y Solares	216	26,25%
Ruinosa	2	0,24%						
Rehabilitadas	124	14,69%	Rehabilitadas	122	14,82%	Estado de Edificación		
Sustituciones Historicistas	41	4,86%	Sustituciones	271	32,93%	Rehabilitadas	53	42,74%
Sustituciones	245	29,03%				Sustituciones y sustitución fachadista	72	25,17%
Solares	143	16,94%	Solares	142	17,25%	Antiguas	14	4,81%
		100%			100%	Parcelas acogidas al ARI		
						TOTAL	139	19,83%

0 10 20 40 60 80 Meters



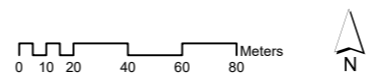


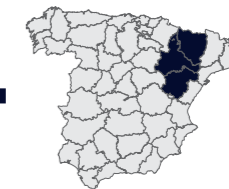
ALCAÑIZ
Análisis de ARI- Plano de Ruinas y Mal Estado

- Intervenciones según ARI
- Ruina
- Limite CH
- Limite ARI
- Limite ARI II
- Mal Estado/No Habitable

ALCAÑIZ: Trabajo de campo Abril 2017
 Conjunto Monumental- 22,5ha; 1418 Parcelas ARI 2005-08 Y 2009-13 28,4ha; 780 parcelas
 Municipio: 16.042hab

Parcelas edificables urbanas analizadas	844	"Residenciales"	823	Estado de Edificación residencial		823		
"Monumental"	3	0,36%						
Buen estado	85	10,07%	Habitables Antiguas	214	26,00%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	336	40,83%
Aceptables	129	15,28%				Sustituciones	271	32,93%
Mal Estado	72	8,53%	No Habitables	74	8,99%	No habitables y Solares	216	26,25%
Ruinosas	2	0,24%						
Rehabilitadas	124	14,69%	Rehabilitadas	122	14,82%	Estado de Edificación		
Sustituciones Historicistas	41	4,86%	Sustituciones	271	32,93%	Rehabilitadas	53	42,74%
Sustituciones	245	29,03%				Sustituciones y sustitución fachadista	72	25,17%
Solares	143	16,94%	Solares	142	17,25%	Antiguas	14	4,81%
		100%			100%	Parcelas acogidas al ARI		
							139	19,83%
						TOTAL		





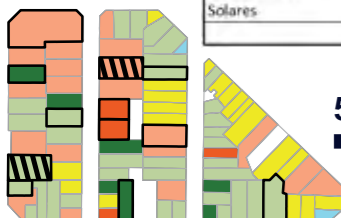
ALCAÑIZ
Análisis de ARI- Plano de Antiguas y Rehabilitadas

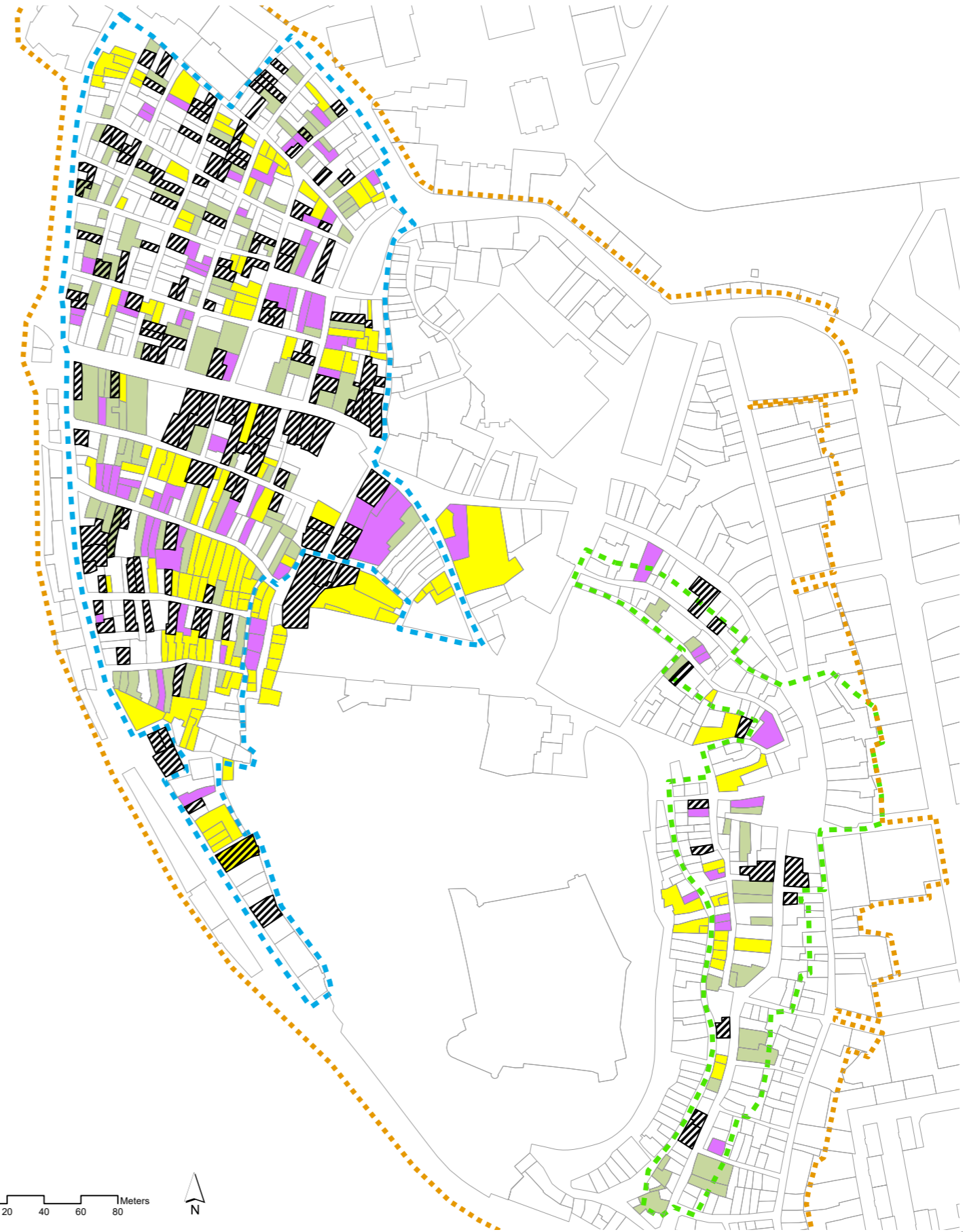
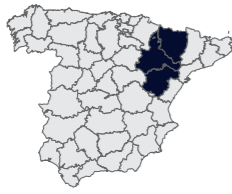
- Intervenciones según ARI
- Monumental
- Limite CH
- Limite ARI II
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable

ALCAÑIZ: Trabajo de campo Abril 2017
 Conjunto Monumental- 22,5ha; 1418 Parcelas ARI 2005-08 Y 2009-13 28,4ha; 780 parcelas
 Municipio: 16.042hab

Parcelas edificables urbanas analizadas	844		"Residenciales"	823	Estado de Edificación residencial		823	
"Monumental"	3	0,36%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	336	40,83%	
Buen estado	85	10,07%	Habitables Antiguas	214	26,00%	Sustituciones	271	32,93%
Aceptables	129	15,28%	No Habitables	74	8,99%	No habitables y Solares	216	26,25%
Mal Estado	72	8,53%						
Ruinosa	2	0,24%						
Rehabilitadas	124	14,69%	Rehabilitadas	122	14,82%			
Sustituciones Historicistas	41	4,86%	Sustituciones	271	32,93%			
Sustituciones	245	29,03%						
Solares	143	16,94%	Solares	142	17,25%			
		100%			100%			
				Estado de Edificación		Parcelas acogidas al ARI		
				Rehabilitadas		53	42,74%	
				Sustituciones y sustitución fachadista		72	25,17%	
				Antiguas		14	4,81%	
				TOTAL		139	19,83%	

0 10 20 40 60 80 Meters



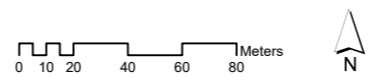


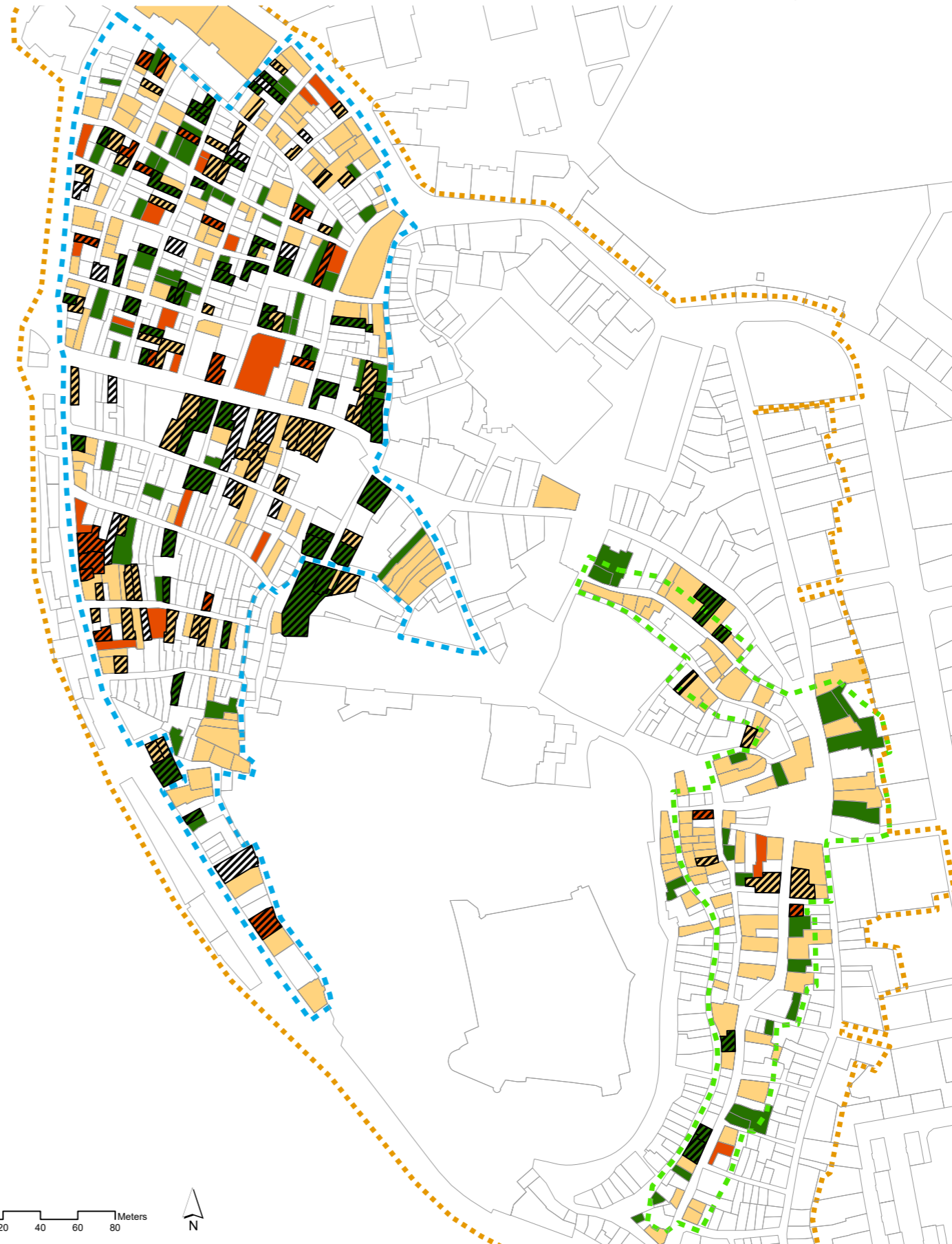
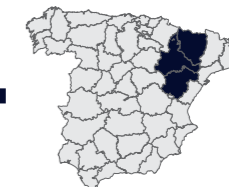
ALCAÑIZ
Análisis de ARI- Plano de Areas de Oportunidad

- Intervenciones segun ARI
- Antiguas
- Mal Estado
- Solar
- Limite CH
- Limite ARI
- Limite ARI II

ALCAÑIZ: Trabajo de campo Abril 2017
 Conjunto Monumental- 22,5ha; 1418 Parcelas ARI 2005-08 Y 2009-13 28,4ha; 780 parcelas
 Municipio: 16.042hab

Parcelas edificables urbanas analizadas	844	"Residenciales"	823	Estado de Edificación residencial		823		
"Monumental"	3	0,36%						
Buen estado	85	10,07%	Habitables Antiguas	214	26,00%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	336	40,83%
Aceptables	129	15,28%	No Habitables	74	8,99%	Sustituciones	271	32,93%
Mal Estado	72	8,53%				No habitables y Solares	216	26,25%
Ruinosas	2	0,24%						
Rehabilitadas	124	14,69%	Rehabilitadas	122	14,82%			
Sustituciones Historicistas	41	4,86%	Sustituciones	271	32,93%			
Sustituciones	245	29,03%						
Solares	143	16,94%	Solares	142	17,25%			
		100%			100%			
						Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
						Rehabilitadas	53	42,74%
						Sustituciones y sustitución fachadista	72	25,17%
						Antiguas	14	4,81%
						TOTAL	139	19,83%



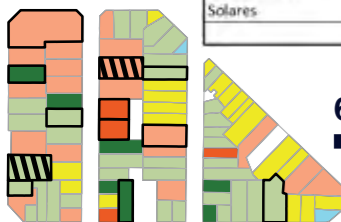
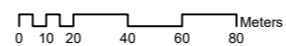


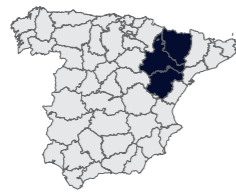
ALCAÑIZ
Análisis de ARI- Plano de Intervenciones

- Intervenciones según ARI
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Limite CH
- Limite ARI
- Limite ARI II

ALCAÑIZ: Trabajo de campo Abril 2017
 Conjunto Monumental- 22,5ha; 1418 Parcelas ARI 2005-08 Y 2009-13 28,4ha; 780 parcelas
 Municipio: 16.042hab

Parcelas edificables urbanas analizadas	844		"Residenciales"	823	Estado de Edificación residencial		823	
"Monumental"	3	0,36%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas		336	40,83%
Buen estado	85	10,07%	Habitables Antiguas	214	26,00%	Sustituciones	271	32,93%
Aceptables	129	15,28%	No Habitables	74	8,99%	No habitables y Solares	216	26,25%
Mal Estado	72	8,53%						
Ruinosa	2	0,24%						
Rehabilitadas	124	14,69%	Rehabilitadas	122	14,82%			
Sustituciones Historicistas	41	4,86%	Sustituciones	271	32,93%			
Sustituciones	245	29,03%						
Solares	143	16,94%	Solares	142	17,25%			
		100%			100%			
					Estado de Edificación		Parcelas acogidas al ARI	
					Rehabilitadas	53	42,74%	
					Sustituciones y sustitución fachadista	72	25,17%	
					Antiguas	14	4,81%	
					TOTAL	139	19,83%	





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN ARAGÓN

Los casos analizados en la Comunidad Aragonesa presentan características similares. Ambos municipios no son grandes núcleos de población y se encuentran en un entorno semi rural.

El planteamiento para la solicitud de declaración de Área de Rehabilitación Integral es similar en ambos casos. Los núcleos presentaban un alto nivel de degradación, despoblación, envejecimiento de población, mala calidad de la vivienda existente, etc. El ARI pretende solucionar o atajar esta problemática y además se propone una implementación de dotaciones al servicio de los residentes del área declarada.

Las obras que se acogieron a algún tipo de subvención en ambos casos fueron muy limitadas en comparación con el nivel de intervenciones que se han detectado con la realización del trabajo de campo. Tampoco se ha detectado que las obras que recibieron ayudas tuvieran en sí un interés por edificios con valor patrimonial, incluso se han detectado sustituciones de edificación tradicional por otra de nueva planta que han sido objeto de ayudas económicas.

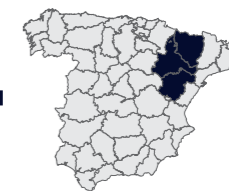
El trabajo de campo, realizado tras la finalización del periodo de vigencia de ARI, muestra que el nivel de degradación del conjunto histórico y su edificación sigue siendo alto. El nivel de población o abandono de viviendas es bastante significativo. En general, no se ha percibido que el ARI haya generado un cambio de tendencia en lo que se refiere a atracción de población joven, repoblación de las viviendas abandonadas, recuperación del patrimonio arquitectónico, etc.

Tampoco se ha percibido que se haya generado un mercado de vivienda rehabilitada ni que se haya producido un desplazamiento de la población tradicional que reside en el conjunto histórico, que principalmente pertenecen a un estatus socio económico bajo. Se podría incluso afirmar que no hay cambio del residente tradicional porque no existe ningún interés o tendencia de la población del resto del núcleo urbano por volver a ocupar el conjunto histórico.

Tras la finalización del programa del ARI, tampoco se ha localizado ningún incremento del nivel de dotaciones existente en los conjuntos históricos, a pesar de que en las memorias de ambos programas venía contemplado como uno de los medios para conseguir los objetivos propuestos. El resultado es que en ambos casos el nivel de dotaciones y servicios para la población residente sigue siendo casi inexistente. A lo anterior hay que unir que el nivel de conservación y el estado que presenta el espacio público es bastante malo.

Con estas observaciones se puede concluir que no se han alcanzado los objetivos planteados en el ARI. Una de las causas más probables de esta falta de resultados está en que el porcentaje de subvención respecto al total de la obra que supone la rehabilitación de una vivienda es muy bajo, teniendo en cuenta que los habitantes de los conjuntos históricos que han sufrido un proceso de degradación tan alto poseen un nivel de renta muy limitado. Las ayudas económicas que ofrece el programa no son lo suficientemente fuertes como para poder hacer frente a una rehabilitación que mejore la calidad de la vivienda existentes. A lo anterior habría que unir la falta de inversión sobre el espacio público de los conjuntos históricos y sobre los elementos que hacen que los espacios urbanos sean habitables y atractores de población. Una puesta en valor patrimonial es fundamental para que los ciudadanos tomen conciencia del potencial de los conjuntos históricos y de la prioridad de conservarlos y habitarlos.







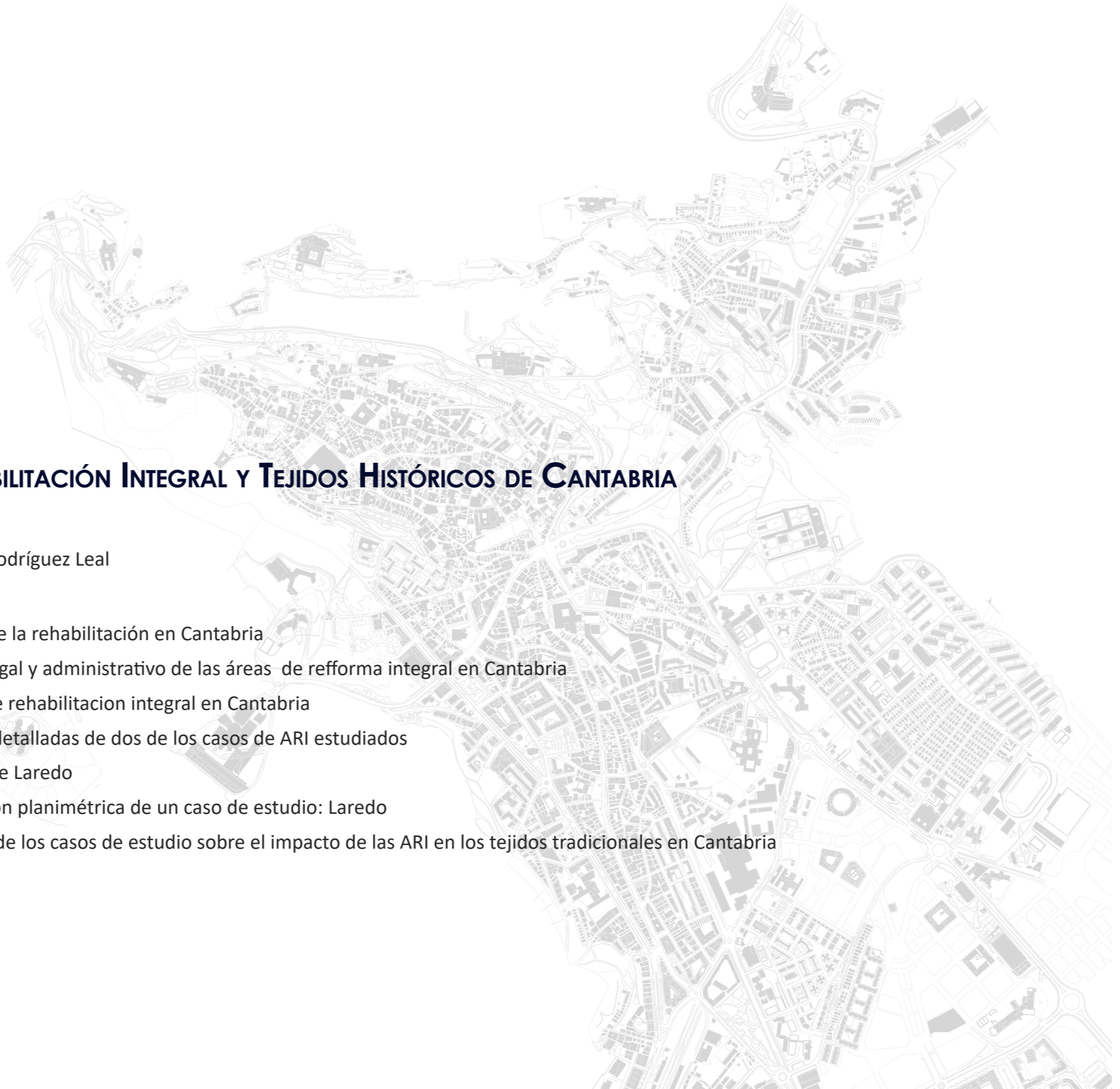
ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE CANTABRIA

Autor

María Soledad Rodríguez Leal

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Cantabria
 - 1.1 Marco legal y administrativo de las áreas de refforma integral en Cantabria
 - 1.2. Areas de rehabilitacion integral en Cantabria
2. Exposiciones detalladas de dos de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. El ARI de Laredo
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Laredo
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Cantabria





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN CANTABRIA

El presente estudio, desarrollado en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se enmarca dentro de los trabajos de la investigación “Las áreas de rehabilitación integrada y sus efectos en la recuperación de los espacios urbanos históricos” que está dirigiendo el departamento de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

El artículo se organiza en tres apartados. En el primero se describe la normativa que ha regulado las áreas de reforma integral tanto estatal como autonómica. En el segundo apartado se analizan las áreas desarrolladas en Cantabria y su evolución. Finalmente se realiza un estudio pormenorizado de la única área de rehabilitación integral desarrollada en los Conjuntos Históricos de Cantabria, La Puebla Vieja de Laredo.

1.1. MARCO LEGAL ADMINISTRATIVO DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTEGRAL EN CANTABRIA

Las Áreas de Rehabilitación Integral nacen en el marco de la legislación estatal y, en concreto, dentro de la regulación de los planes estatales de vivienda. Aunque la competencia en materia de vivienda corresponde a las comunidades autónomas, el Estado actúa de acuerdo con las competencias exclusivas que le atribuye el art. 149.1.13ª de la Constitución Española, en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

El proceso de designación y gestión de las ayudas para rehabilitar estas áreas encierra cierta complejidad al participar las tres administraciones, la estatal, la autonómica y la local. El Estado aprueba los planes de vivienda invocando a su competencia en bases y ordenación en la planificación económica y las bases de los procedimientos. Las Comunidades Autónomas aprueban la legislación propia, ejecutan los planes y declaran las áreas de rehabilitación integral. Los Ayuntamientos proponen las áreas de rehabilitación integral y las gestionan. De ahí la importancia de la colaboración y coordinación entre el Estado, la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos.

Las áreas de rehabilitación integral podemos decir que nacen en España en los años 80¹, en concreto con el Real Decreto 2555/1982. Se conciben, de acuerdo con la exposición de motivos de dicha normativa, como operaciones para recuperar aquellos centros urbanos; y núcleos rurales que presentan problemas sociales y culturales específicos, y que requieren una financiación acorde con las posibilidades económicas de las familias que en ellas residen (...). Estas actuaciones permitirán resolver tanto las deficiencias de habitabilidad de los edificios de carácter residencial allí ubicados como la insuficiencia o carencia de equipamiento comunitario de primera necesidad.”

“Mediante este tipo de operaciones se intenta recuperar el patrimonio arquitectónico residencial, el patrimonio histórico artístico y el equipamiento deteriorado evitando el costoso recurso que supone la construcción de viviendas y equipamiento comunitario de nueva planta, lográndose, además, la creación de puestos de trabajo en mayor proporción que la que se produciría en obras de nueva construcción y estimulándose la recuperación de antiguos oficios tradicionales en trance de desaparición que constituyen un patrimonio cultural que debe ser conservado.”

El Plan Estatal de Vivienda de 1992-1995, aprobado por Real Decreto 1932/1991, que desarrolla las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, no recogía las áreas de rehabilitación integral. Es a través del Real Decreto 726/1993, que modifica el anterior, en el que se incluyen estas áreas dentro de las actuaciones del Plan Estatal de Vivienda. Para poder poner en marcha los mecanismos de financiación de las obras necesarias en las áreas de rehabilitación integral, el Real Decreto exigía la presentación de una serie de documentos.

En el caso de Cantabria, el art.24.3 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, señala que la vivienda es competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Sin embargo, hasta la aprobación de la normativa autonómica ha estado vigente el derecho estatal que tiene carácter supletorio.

La normativa vigente en Cantabria, más relevante, en materia de vivienda y en relación con las áreas de rehabilitación integral es la siguiente:

- Decreto 141/1991, de 22 de agosto, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.
- Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria.
- Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.
- Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012.
- Ley de Cantabria 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.
- Decreto 12/2014, de 20 de febrero por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria en el período 2014-2016.
- Decreto 65/2014, de 30 de octubre por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el período 2014-2016.
- Decreto 73/2014, de 20 de 2014, por el que se aprueba el Plan de rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas y se establecen las subvenciones para los distintos programas durante el período 2014-2016 en Cantabria.

Cantabria tiene la capacidad de redactar su propio plan de vivienda. El problema surge si determinadas actuaciones reguladas en dicho plan no cumplen la normativa estatal reguladora de las subvenciones, lo que supondría que la Comunidad Autónoma no obtendría financiación por ellas. Por este motivo en Cantabria se han ido realizando adaptaciones de los planes estatales.

El marco de referencia que regula las Áreas de Reforma Integral (ARI) en Cantabria han sido los tres últimos planes estatales de vivienda aprobados durante los años 2005 a 2016 y son los siguientes:

¹ Hernández Aja, A., Matesanz Parellada, Á., Rodríguez-Suarez, I., García Madruga, C: (2015). Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012). Informes de la construcción, 67 (EXTRA-1):mo24.



- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

Entre las actuaciones contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2005-2008, que ha desarrollado y gestionado el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, figuran una serie de medidas de apoyo económico para fomentar el alquiler de viviendas, la rehabilitación de edificios y viviendas, la compra de vivienda usada y vivienda protegida, etc. con la finalidad de ayudar a solucionar el grave problema de acceso a la vivienda, que afecta a un amplio sector de la población de Cantabria.

Las disposiciones que se han adoptado en Cantabria, en relación con este plan estatal, están desarrolladas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria. Esto se explica en el siguiente cuadro:

Rehabilitación	Compra	Alquiler
-Áreas de Rehabilitación Integral -ARIS	-Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas	-Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento
-Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos - ARCH	-Medidas para fomentar la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en propiedad	-Programa de vivienda para jóvenes
-Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas		
-Programa de mejora de la calidad, innovación y la sostenibilidad de la edificación		

Entre las actuaciones contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que ha desarrollado y gestionado el Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, figuran una serie de medidas de apoyo económico para fomentar el alquiler de viviendas, la rehabilitación de edificios y viviendas, la compra de vivienda usada y vivienda protegida, etc. con la finalidad de ayudar a solucionar el grave problema de acceso a la vivienda, que afecta a un amplio sector de la población de Cantabria.

Las medidas que se han adoptado en Cantabria, en relación con dicho plan estatal, están desarrolladas Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012 y se explican en el siguiente cuadro:

Rehabilitación	Compra	Alquiler
-Rehabilitación aislada de viviendas y edificios de viviendas. Ayudas RENOVE. -Áreas de rehabilitación integral. -Áreas de renovación urbana. -Medidas para el fomento de la mejora energética de la edificación. -Decreto 44/2012, de 9 de agosto, por el que se procede al cierre del programa de ayudas	-Promoción de viviendas y alojamientos protegidos -Áreas de erradicación del chabolismo. -Medidas para el fomento de la adquisición y urbanización de suelo para la promoción y construcción de vivienda protegida	-Ayudas a inquilinos para pagos de rentas de viviendas -Decreto 43/2012, de 9 de agosto, por el que se acuerda el cierre del programa de ayudas a los inquilinos establecido por el Plan de Vivienda 2009-2012.

Actualmente está vigente el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

Las medidas que se han adoptado en Cantabria, en relación con dicho plan estatal, están desarrolladas en los Decretos 12/2014, 49/2014, 65/2014 y 73/2014 y se explican en el siguiente cuadro:

Rehabilitación	Compra	Alquiler
Decreto 73/2014, Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria - Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación del edificio - Programa de mejora de la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de las viviendas - Programa de áreas de regeneración y renovación urbana (ARRU) - Programa de áreas de rehabilitación integral (ARI) Decreto 49/2014 - Rehabilitación de viviendas	Decreto 49/2014 - Promoción de alojamientos protegidos - Adquisición de vivienda protegida - Promoción de viviendas protegidas -Erradicación del chabolismo	Decreto 12/2014 - Ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria Decreto 65/2014 - Fomento del parque público de vivienda de alquiler

A partir del año 2008 con la aprobación de las leyes estatales, del suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y posteriormente en el año 2015 con la publicación del texto refundido de ambas, se produce un importante cambio de las políticas que ahora miran hacia los tejidos existentes frente a la producción de nueva ciudad. Esto se puede comprobar en la evolución de las inversiones de los planes de vivienda tanto estatal como autonómica, en Cantabria, que se muestra en el siguiente cuadro.





INVERSIONES PUBLICAS ESTATAL Y AUTONÓMICA EN CANTABRIA				
Planes de Vivienda	2002-2005	2005-2009	2009-2012	2013-2016
VPO NUEVA CONSTRUCCIÓN				
venta	3680000	4640000	4050000	
alquiler	-	713000	1296000	
COFINANCIACION VPO	-	-	400000	
PROMOCION PÚBLICA	-	-	-	
ALQUILER				
Inquilinos	-	1020000	1065000	12300100
parque público	-	-	-	1000000
COMPRA DE VIVIENDAS	1020000	875000	360000	-
REHABILITACION				
ARI	-	900000	835000	-
ARCHU	-	-	-	-
ARUS	-	-	170000	3100000
Apoyo informes	-	-	-	1680000
Erradicación chabolismo	-	-	60000	-
Edificios y viviendas-RENOVE	1800000	1370000	6080000	4430540
SUELO				
ARUP	0	2236	725000	
Otras actuaciones de urbanización	0	0	450	
CIUDADES SOSTENIBLES				
				0
TOTAL VIVIENDAS	6500000	9518000	13956000	
TOTAL SUELO	0	2236000	1175000	
TOTAL AYUDAS ESTATAL Y AUTONÓMICA	6.500.000	11.754.000	15.131.000	22.510.636
TOTAL AYUDAS MUNICIPALES				261.000

De forma complementaria a estas actuaciones, una de las medidas que se está desarrollando desde el año 2007, y siguiendo el procedimiento establecido en la Ley de Subvenciones de Cantabria 10/2006, es la convocatoria anual de subvenciones a los Ayuntamientos, a las Juntas Vecinales y a las comunidades de propietarios de Cantabria para financiar inversiones en rehabilitación y urbanización de grupos de viviendas (Orden OBR/6/2007, OBR/4/2008, Orden OBR/5/2009, Orden OBR/3/2010, Orden OBR/6/2016). La financiación contemplada en estas órdenes ha sido de unos 400.000€/anuales.

Estas órdenes tienen la finalidad de colaborar en la mejora de la seguridad, la salubridad y el ornato público del parque inmobiliario residencial y aumentar la inversión pública en el ámbito local mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que precisen de la intervención de la administración local para facilitar, coordinar y acometer dichas obras y solicitar las correspondientes ayudas.

En concreto, las condiciones a que se refiere la orden son los grupos de viviendas que formen un conjunto homogéneo, los grupos de viviendas que tengan más de 15 años de antigüedad y espacios comunes exteriores de titularidad privada aunque abiertos al uso público en general.

1.2. AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL EN CANTABRIA

Las áreas de rehabilitación integral son declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Cantabria, previo convenio con los Ayuntamientos. La propuesta de la Comunidad Autónoma, que no podrá superar una ayuda estatal directa y global del 30% del coste total de la actuación, se debe acompañar de una memoria-programa donde se recojan, al menos, las actuaciones rehabilitadoras previstas, las correspondientes delimitaciones geográficas, su calendario y la estimación de los costes y el desarrollo financiero de la operación.

La ventaja de los programas de las áreas de rehabilitación integral es que intervienen y financian actuaciones para la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural que sirven para recuperar funcionalmente los mismos. La finalidad es superar la mera actuación puntual de rehabilitación de sus edificios y viviendas, de manera que se realicen además intervenciones para eliminar las situaciones de infravivienda, se urbanicen o reurbanicen los espacios públicos del área y se ayude a la gestión.

En el caso de Cantabria se han declarado y desarrollado una serie de áreas desde el año 2007 aunque solamente una de ellas está en un conjunto histórico artístico.

Cod. INE	Núcleo	Tipo de ARI	Denominación	Plan estatal	Firma del convenio	Inversión total	Nº de vivienda
39035	Reinosa	Área de Rehabilitación Integral	ARI Entorno del Ayuntamiento-Las Eras	2005-2008	09/04/2007	2.431.511€	287
39059	Laredo	Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico	ARI Conjunto Histórico de La Puebla Vieja, 1ª Fase	2009-2012	20/12/2010	1.135.879€	60
39075	Santander	Área de Rehabilitación Integral	ARI Río de la Pila	2005-2008	10/11/2008	926.550€	431
39075	Santander	Área de Rehabilitación Integral	ARI San Simón	2005-2008	10/11/2008	1.359.980€	642
39075	Santander	Área de Rehabilitación Integral	ARI San Celedonio	2005-2008	10/11/2008	764.932€	346
39075	Santander	Área de Rehabilitación Integral	ARI Barrio Pesquero	2013-2016	Pendiente	2.500.000€	289
39075	Santander	Área de Renovación Urbana	ARU Cabildo de Arriba	2009-2012	04/01/2011	11.353.558€	100
39087	Torrelavega	Área de Rehabilitación Integral	ARI La Inmobiliaria 1ª y 2ª Fase	2009-2012	20/12/2010	1.500.000€	100

En Santander se han declarado cinco áreas de rehabilitación integral. Dos de ellas, el Cabildo de Arriba y el Barrio Pesquero, todavía no han recibido inversiones. En las Áreas de Rehabilitación Integral Río de la Pila, San Celedonio y San Simón², se han rehabilitado 51 de los 156 edificios previstos y 286 viviendas han recibido ayudas por valor de 465.000 euros, lo que supone el 38 por ciento de la cantidad total prevista para estos ARI, que es de 1.220.000 euros. De los edificios rehabilitados, 21 corresponden al Río de la Pila que es la "zona más avanzada" al haberse ejecutado ya al 85 por ciento y donde las ayudas han ascendido a 233.000 euros; 22 son de San Simón-Entrehuertas, con ayudas por valor de 158.000 euros; y ocho en San Celedonio María Cristina, con 74.000 euros.

En el Área de Rehabilitación Integral de Reinosa, de acuerdo con los datos aportados por la oficina de vivienda, afecta a 1.207 viviendas, en tres zonas de la ciudad. Los objetivos iniciales preveían actuaciones sobre 220 viviendas, aunque finalmente se han sobrepasado dichos objetivos alcanzando un total de 287 viviendas rehabilitadas, cuyo presupuesto asciende aproximadamente a 2.431.511€. La inversión en el equipo técnico y de gestión corresponde a unos 23.700€ y los gastos en infraestructuras y urbanización ha alcanzado los 417.189€.

² Según información en prensa y facilitada por el concejal de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Santander en noviembre de 2012.





En el Área de Rehabilitación Integral de Torrelavega, según el estudio previo realizado del parque inmobiliario del barrio, se incluyen los 248 inmuebles de las 24 calles analizadas, que albergan 3.600 viviendas y 510 locales donde residen 7.839 personas. Se ha estudiado no sólo su estado actual, sino los orígenes del barrio, que se remontan a los años 50 del siglo XX, cuando esta zona de la ciudad creció “a la sombra” de la fábrica Sniace. En poco más de un año se han solicitado para su calificación provisional 60 actuaciones que afectan a 982 viviendas del ARI, presupuestadas en más de 2 millones de euros. Las solicitudes de calificación de actuaciones protegidas recibidas “exceden” tanto los objetivos como el presupuesto fijado en el acuerdo, por estos motivos la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha publicado una orden (OBR/4/2013, de 10 de mayo) por la que suspende temporalmente las solicitudes para acogerse a las ayudas del ARI.

2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. ARI DE LAREDO

El ámbito de estudio del presente trabajo son las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) desarrolladas en los Conjuntos Históricos Artísticos. Como ya se ha comentado en Cantabria solamente se ha declarado un Área de Rehabilitación Integral de estas características, que es la actuación en el Conjunto Histórico de la Puebla Vieja de Laredo.

La Puebla Vieja fue declarada Conjunto Histórico-Artístico mediante DECRETO Nº 3667/1970. Esta declaración se extiende al espacio comprendido entre la iglesia parroquial de la Asunción, al Norte, y el convento de San Francisco, al Sur; y desde la Casa de Hernando de Alvarado, al Este, hasta el Ayuntamiento, al Oeste.

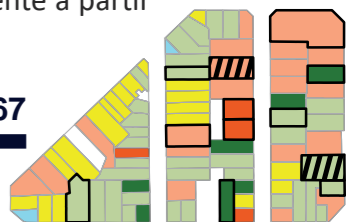
En este caso, el ámbito del ARI propuesto coincide con el Bien de Interés Cultural, según Ley 11/1998, de 13 de octubre, sobre Patrimonio Cultural de Cantabria, con la categoría de “Conjunto Histórico”.



Fig.1 DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

[izq] Plano del Plan Especial del Conjunto Histórico-Niveles de protección [dcha] Delimitación sobre ortofoto del año 2014
Fuente: Plan especial y elaboración propia.

El área cuenta con un Plan Especial aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria en sesión de fecha de 16 de Septiembre de 1999 y publicado en el boletín oficial de Cantabria el 10 de noviembre de 1999. El plan especial describe la situación del Conjunto Histórico y destaca el deterioro de la edificación y la falta de una auténtica política de rehabilitación a lo largo de los años previos a la aprobación de dicho plan. Esto explica el fuerte éxodo de población hacia las áreas del ensanche, en dónde se construían viviendas nuevas, intensificado especialmente a partir de los años 40.





En los años en los que se redacta el plan especial, entre 1990 a 1999, se contabilizan un total de 782 viviendas (más las que están en ruina), 248 permanecen vacías lo que supone un 32% del total, sin contar las edificaciones ruinosas o abandonadas.

El Plan especial, como elemento de planificación de las intervenciones en el área histórica, propone unas medidas pasivas, activas y de gestión.

Las medidas de intervención pasivas se dirigen a la regulación y protección del tejido urbano y de la edificación con el objeto del mantenimiento y conservación de aquello que se identifique para tal fin. El catálogo del plan especial incluye 336 fichas de edificios en las que dibuja el alzado y la planta de los mismos y los divide en las categorías que se representan en la tabla, en función del interés arquitectónico que tienen.

AMBIENTAL	164
MONUMENTAL	6
NEGATIVO	53
NEUTRO	40
NOTABLE	31
SINGULAR	19
SOLAR	18
SIN CALIFICACIÓN	5
	336

Dentro de estas construcciones destacan 54 edificios o elementos arquitectónicos, que por sus valores monumentales, singulares o arquitectónicos exigen medidas especiales de protección para su conservación. Para cada una de estas unidades, el plan especial incorpora una ficha en la que se incluyen además de la planta de situación y un dibujo del alzado correspondiente al frente de manzana, las condiciones objetivas para su catalogación, la valoración arquitectónica, el nivel de protección asignado, los elementos arquitectónicos a proteger, y por último las intervenciones o actuaciones recomendadas o impuestas.

Las medidas activas de intervención, propuestas por el plan especial, van encaminadas a la mejora del medio urbano y potenciación de los valores ambientales y económicos del área con el objeto de mejorar la calidad de vida de los habitantes y recuperar la función residencial así como la social, la administrativa y la cultural. En concreto se estudia la accesibilidad, los espacios estanciales y la mejora de las áreas degradadas.

Finalmente se proponen unas medidas de gestión. Para ello se delimitan 5 unidades de ejecución cuyo objeto es facilitar la actuación de las propuestas de intervención del plan o para la recuperación y rehabilitación de conjuntos edificados. Estas propuestas se apoyan en el estudio económico-financiero y en el programa de actuación. A continuación se adjunta la imagen del plano del plan especial en el que se reflejan las unidades de actuación.



Fig.2 Unidades de actuación y áreas ARIs propuestas

No se tiene constancia de que se haya tramitado ninguna de las unidades de ejecución que preveía el plan especial, salvo la número 9 en la que se han construido, en el año 2016, 20 viviendas de promoción pública en régimen de alquiler.

Desde la aprobación del plan especial, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Laredo ha aprobado ayudas para la rehabilitación en obras de cubiertas, fachadas, portales y estructuras en la Puebla Vieja. Entre otros destacamos los anuncios del BOC de fechas 11/10/2016, 17/08/2015, 11/08/2014, 9/04/2013, 02/05/2012, 19/09/2011...

Año	Inversión
1998	104700
1999	250014
2000	216456
2001	224436
2002	53783
2003	
2004	338861
2005	431432
2006	390116
2007	
2008	158564
2009	225625
2010	455935
2011	168561





El presupuesto total anual de las intervenciones privadas, en edificios del conjunto histórico de la Puebla Vieja, con subvención municipal desde el año 1998 a 2012 ha evolucionado de la siguiente manera³:

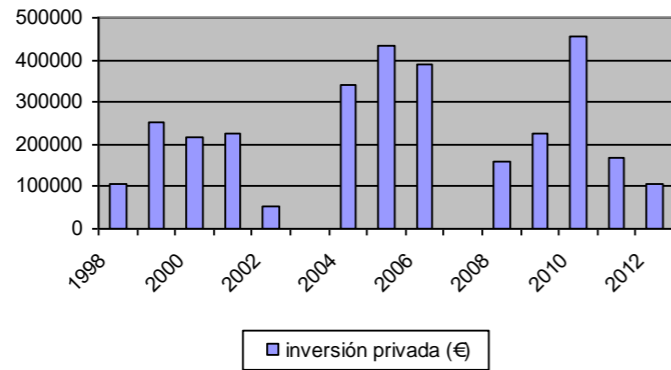


Fig. 3. Presupuestos (€) de las inversiones privadas en la Puebla Vieja de Laredo (1998-2012) con subvención municipal

Durante estos años, gracias a las ayudas que ha concedido el Ayuntamiento, los particulares han realizado una inversión total que asciende a unos 3.126.000 euros. En el periodo comprendido entre los años 2013 a 2016 el Ayuntamiento ha convocado ayudas para la rehabilitación pero no se han podido obtener los datos.

Durante la vigencia del ARI, el Ayuntamiento de Laredo ha otorgado un total de 279.000 euros en subvenciones, así como 160.000 euros en préstamos para financiar la inversión de los vecinos.

En el año 2009, diez años después de la aprobación del plan especial, se ha tramitado un Área de Rehabilitación Integral dependiente del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, con el objeto de gestionar una serie de ayudas dirigidas a la rehabilitación, urbanización y reurbanización, así como para la financiación del coste de equipos informáticos y gestión. En este caso, además, se trata de un Conjunto Histórico Artístico, aunque no es una figura específica para estos espacios de interés patrimonial.

Las Comunidades de propietarios pueden sumar, a las subvenciones municipales, las ayudas a que puedan resultar acreedoras en virtud del ARI de la Puebla Vieja. Un programa que prevé subvenciones en rehabilitación de hasta el 50% del presupuesto protegido de las obras, hasta un máximo de 6.600 euros por vivienda; mientras que en obras de urbanización y reurbanización, la cuantía asciende al 30% del presupuesto de las obras, con un límite del 30% de la subvención.



Fig. 4. Perímetro del ARI de Laredo

La declaración del ARI va acompañada de una documentación que en este caso se compone de una memoria y planos.

De acuerdo con dicha documentación, la Puebla Vieja ocupa aproximadamente una extensión de 72.000m² y tenía en el año 2009 una población de 2.844 personas.

En la imagen, obtenida de la documentación del ARI, se puede ver el ámbito de actuación sobre el plano catastral antiguo en el que todavía se puede apreciar la ocupación de algunas edificaciones que actualmente no existen.

En la memoria del ARI se establecen una serie de intervenciones principales hacia las que deben dirigirse las subvenciones y son las siguientes:

- Subvenciones a la rehabilitación privada de viviendas: Las subvenciones fondo perdido a la rehabilitación privada de edificios residenciales, van encaminadas a mejorar la habitabilidad de las viviendas y las condiciones estructurales y funcionales de los edificios.
- Programas de adecuación arquitectónica: Los Programas contemplan la adecuación arquitectónica de las fachadas de los edificios.
- Actuaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad en las comunicaciones horizontales y verticales interiores en los edificios, así como a la sostenibilidad de los inmuebles para el ahorro energético y mejora medio ambiental.

Se estudiaron 144 portales que suponen 699 viviendas, por lo tanto el cupo de actuaciones subvencionables se establece en 699. En la 1ª fase, a desarrollar entre los años 2010 y 2012, se programa rehabilitar 60 viviendas que corresponden a 13 edificios.








³ Información facilitada por el Ayuntamiento de Laredo

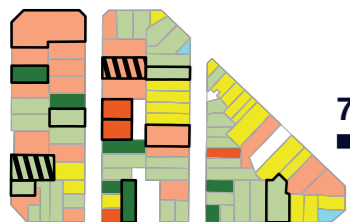
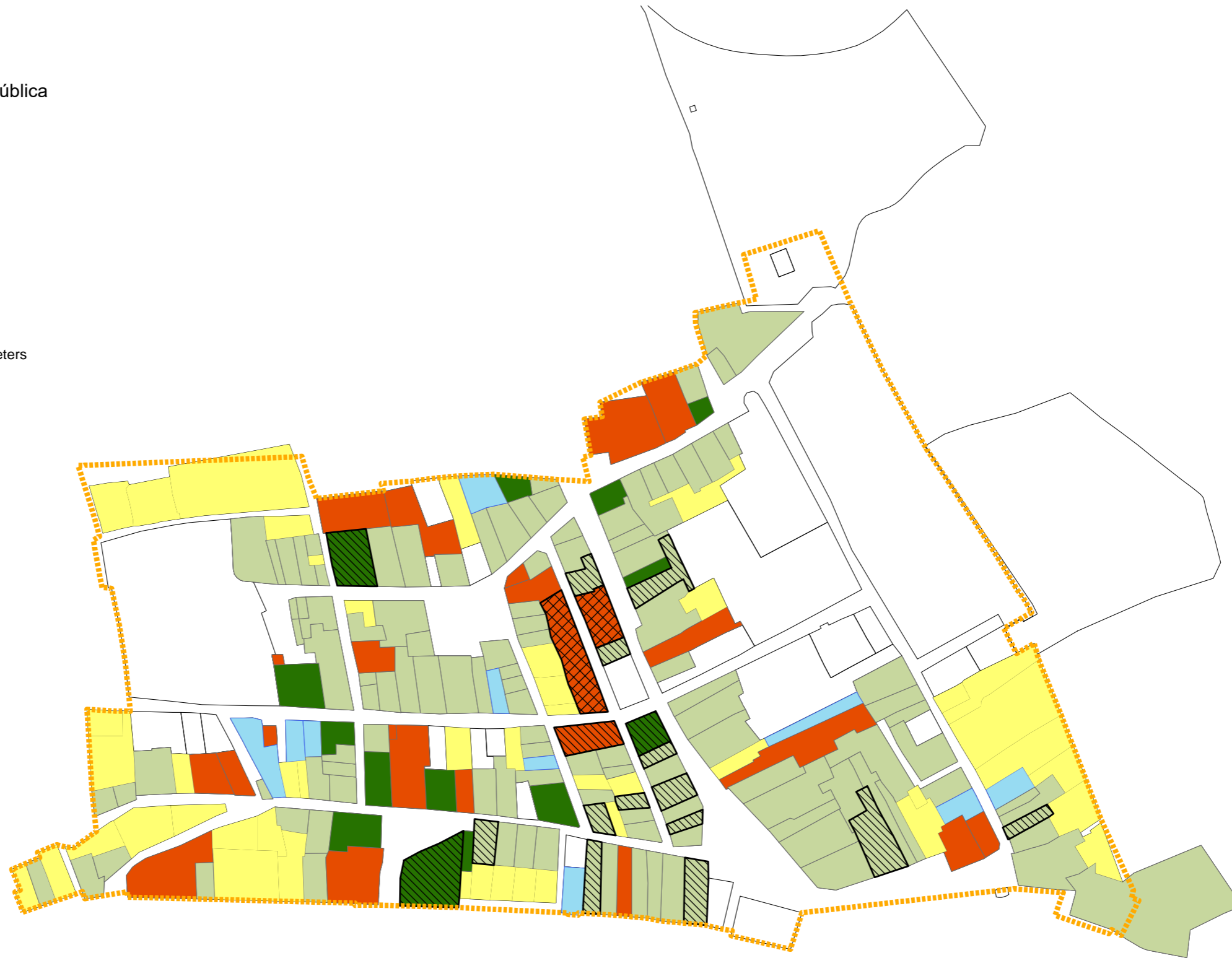
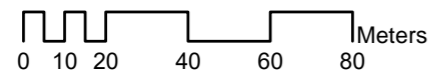




3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UNO DE LOS CASOS DE ESTUDIO: LAREDO

Laredo-Análisis del ARI Plano Síntesis





-  Viviendas de Promoción Pública
-  Intervenciones según ARI
-  Antiguas y habitables
-  Mal estado/Ruinoso
-  Rehabilitación
-  Solar
-  Sustitución

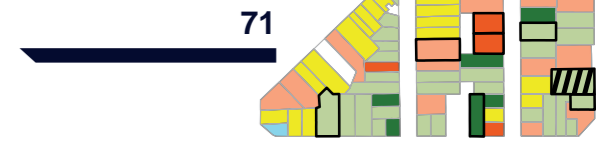
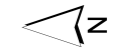
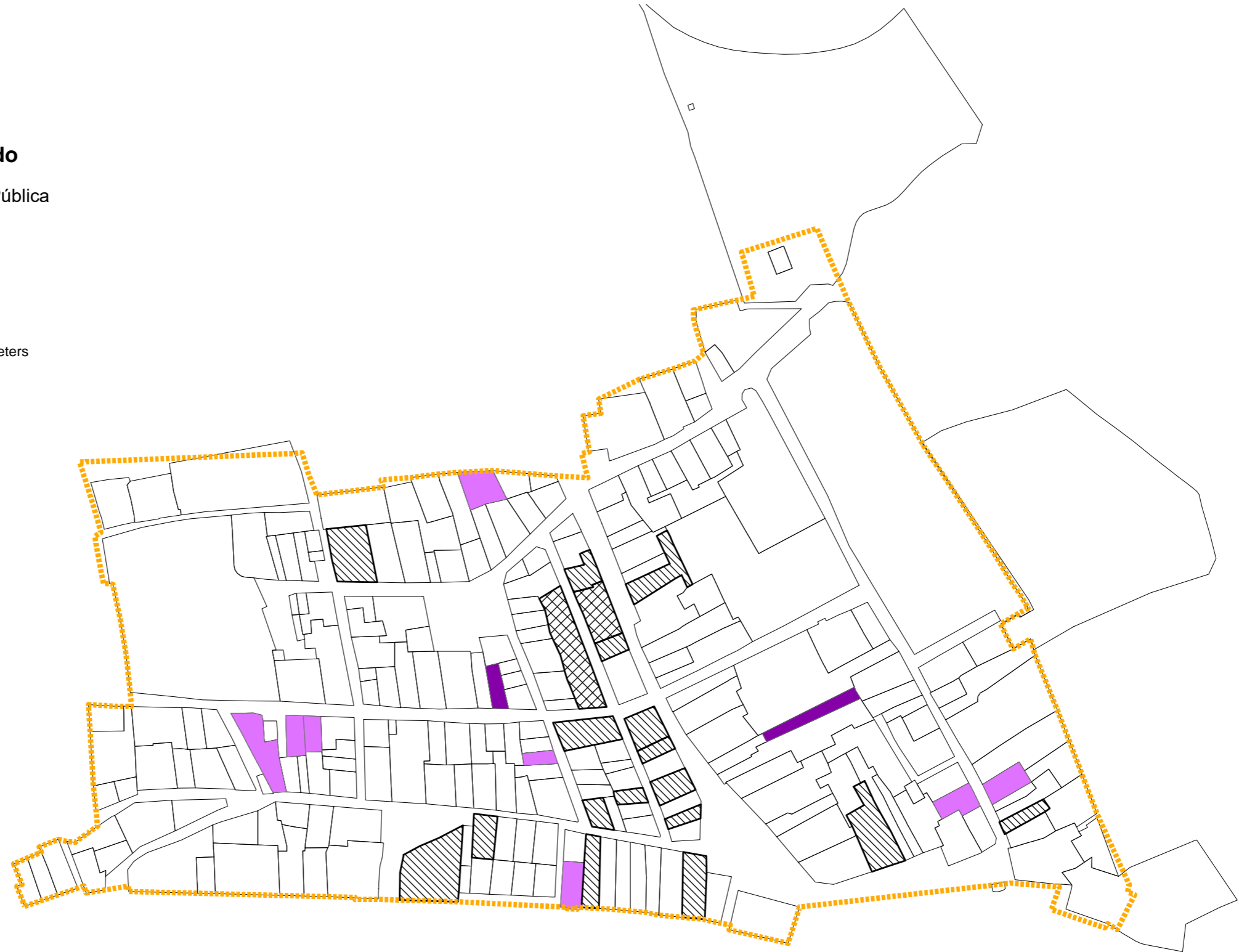
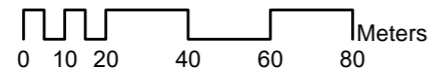


70








Laredo-Análisis del ARI Plano de ruinas y mal estado

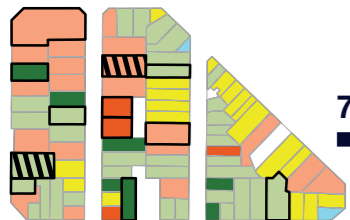
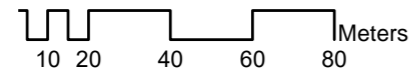
-  Viviendas de Promoción Pública
-  Intervenciones según ARI
-  Mal Estado
-  Ruina











Laredo-Análisis del ARI Plano de antiguas y rehabilitadas

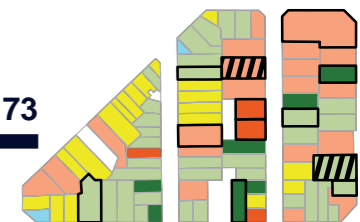
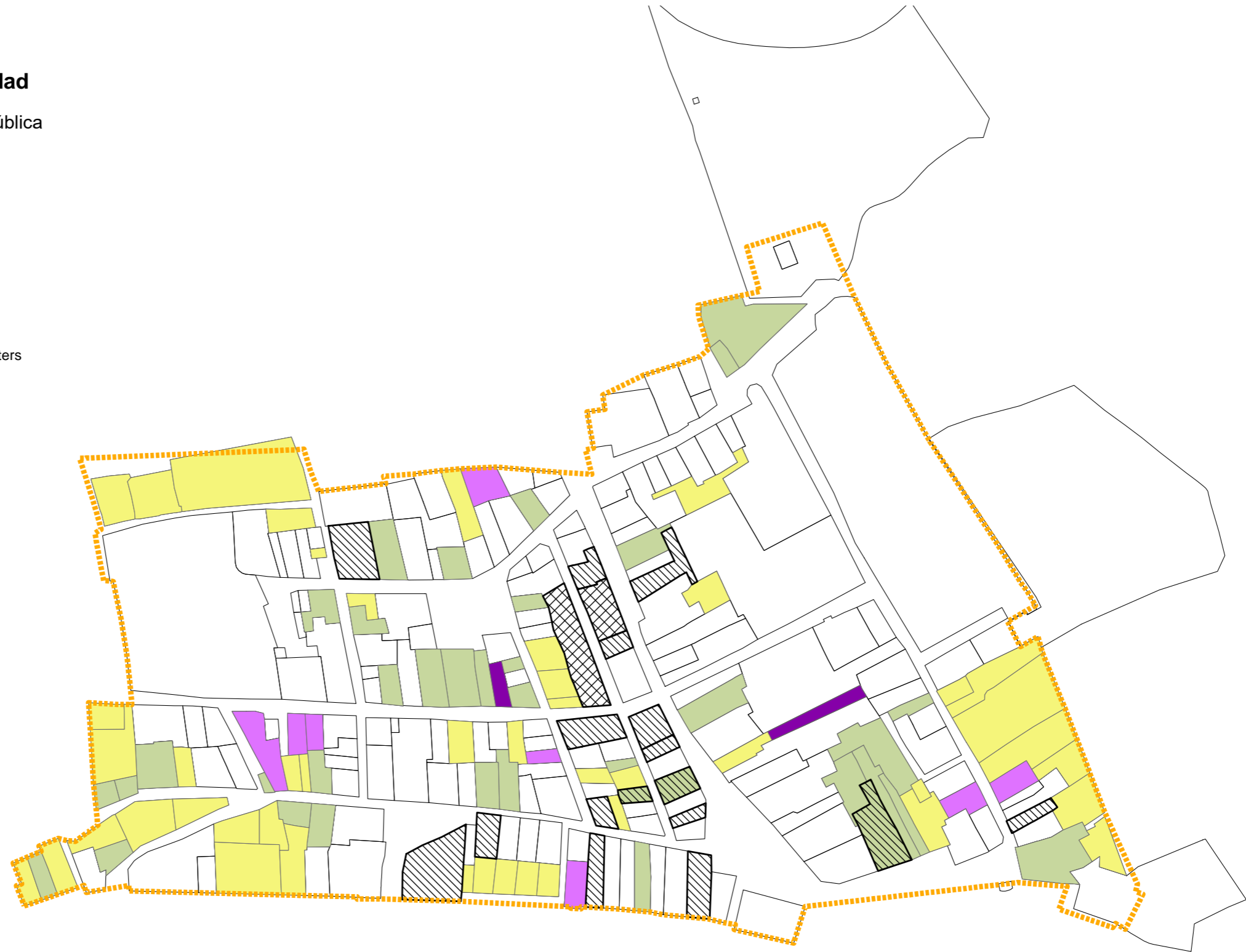
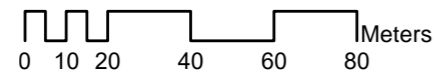
-  Viviendas de Promoción Pública
-  Intervenciones según ARI
-  Rehabilitación
-  Buen Estado
-  Aceptable









Laredo-Análisis del ARI
Plano de áreas de oportunidad

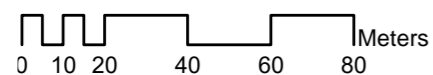
-  Viviendas de Promoción Pública
-  Intervenciones según ARI
-  Aceptable
-  Mal Estado
-  Ruina
-  Solar





Laredo-Análisis del ARI Plano de intervenciones

-  Viviendas de Promoción Pública
-  Intervenciones según ARI
-  Rehabilitación
-  Sustitución





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN CANTABRIA

La función del reconocimiento de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs), reguladas desde la legislación estatal y autonómica, es posibilitar la financiación de las obras de rehabilitación de forma global, lo que significa que parte de las ayudas se dirigen a obras de urbanización y renovación urbana.

A partir del año 2008 con la aprobación de las leyes estatales, del suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y posteriormente en el año 2015 con la publicación del texto refundido de ambas se produce un importante cambio de las políticas que ahora miran hacia los tejidos existentes frente a la producción de nueva ciudad.

El proceso de desarrollo de las ARIs supone enfrentarse a una serie de retos. En primer lugar la coordinación entre las tres administraciones que participan en el trámite: la estatal, la autonómica y la local. En segundo lugar la información y participación de los ciudadanos a través de las oficinas técnicas. En tercer lugar posibilitar con la financiación, que en las zonas marginales o de mayor pobreza, se reciban las ayudas necesarias y en el momento preciso para que se lleven a cabo las obras necesarias de rehabilitación y no solo de conservación y de mantenimiento.

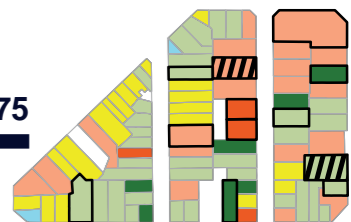
En Cantabria, de las nueve Áreas de Rehabilitación Integral, la única que se ha desarrollado en áreas declaradas Conjuntos Históricos Artísticos ha sido la "Puebla Vieja de Laredo".

La Puebla Vieja fue declarada Conjunto Histórico-Artístico mediante DECRETO Nº 3667/1970. Esta declaración se extiende al espacio comprendido entre la iglesia parroquial de la Asunción, al Norte, y el convento de San Francisco, al Sur; y desde la Casa de Hernando de Alvarado, al Este, hasta el Ayuntamiento, al Oeste.

Cuenta con un Plan Especial aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo de Cantabria con fecha de 16 de Septiembre de 1999 y publicado en el boletín oficial de Cantabria el 10 de noviembre de 1999. El plan especial describe el deterioro de la edificación y la falta de una auténtica política de rehabilitación a lo largo de los años previos a la aprobación de dicho plan. Esto explica el fuerte éxodo de población hacia las áreas del ensanche, en dónde se construían viviendas nuevas, intensificado especialmente a partir de los años 40.

Sin embargo, hay que señalar que antes de la aprobación del plan especial, han desaparecido varias edificaciones de interés. Las actuaciones puntuales de rehabilitación o mantenimiento que se han llevado a cabo han sido el resultado, mayoritariamente, de inversiones de los particulares más que de las ayudas públicas. Además, se puede decir que otros factores que han dificultado el mantenimiento de este conjunto tan valioso y que han llevado a su estado actual son la topografía, la tipología de vivienda en altura comunitaria de calidad media y la edad avanzada de los habitantes.

Aunque el plan especial preveía áreas de renovación urbana, no se ha tramitado ninguna. Sin embargo, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Laredo ha aprobado ayudas para la rehabilitación en obras de cubiertas, fachadas, portales y estructuras en la Puebla Vieja. Entre otros destacamos los anuncios del BOC de fechas 17/08/2015, 11/08/2014, 9/04/2013, 02/05/2012... El presupuesto total de las intervenciones privadas, en edificios del conjunto histórico de la Puebla Vieja, con subvención municipal entre los años 1998 a 2012 asciende a unos 3.126.000euros. Esto supone una inversión media anual, salvo en los años 2003 y 2007, de unos 260.500euros.





Durante la vigencia del ARI el Ayuntamiento de Laredo ha otorgado un total de 279.000 euros en subvenciones, así como 160.000 euros en préstamos para financiar la inversión de los vecinos.

En el ámbito del ARI, entre febrero de 2011 y marzo de 2013, se han tramitado un total de 34 expedientes de los que 18 cuentan con calificación definitiva. Las obras que se han solicitado varían desde las que se refieren solamente al cambio de carpinterías de una vivienda hasta las que consisten en rehabilitar, que se consideran así las que afectan a tres o más elementos del edificio. El presupuesto real en base a las subvenciones concedidas asciende a 950.711 euros, lo que supone una inversión media anual de 475.355 euros.

A este valor se le puede añadir el presupuesto de adjudicación, de las obras de construcción de 20 viviendas de promoción pública en régimen de alquiler, que asciende a 1.996.044 euros.

De los expedientes de la Puebla Vieja con calificación definitiva, el 26% corresponde a expedientes de rehabilitación, o lo que es lo mismo, a obras que afectan a tres o más elementos del edificio. El 10% consiste en consolidación de la estructura, el 22% a obras de cubierta y otro 22% a obras de cubierta y fachada. Observando los datos, se puede decir que el 60% de las actuaciones afectan a la cubierta por tratarse de uno de los elementos más importantes del edificio debido al clima de Cantabria.

No obstante es de destacar la labor de la oficina municipal que a través del asesoramiento a los vecinos sobre las ayudas a la rehabilitación, ha ido evitando que la degradación de las edificaciones fuera aún mayor. También hay que destacar la creación de la asociación de amigos del patrimonio de Laredo, en el año 2013, que ha realizado, entre otras múltiples actividades principalmente de concienciación, convocatorias para eliminar las pintadas en La Puebla Vieja con voluntarios.

Todas estas actuaciones no están evitando que aparezcan numerosos carteles colgados de las fachadas que indican “se vende” ya que hay zonas que actualmente no son lugares atractivos para vivir.



Fig. 5. Fotografías representativas de la existencia de un cierto mercado de viviendas en la zona ARI de Laredo

Las ayudas concedidas tanto por el Ayuntamiento desde el año 1998 como desde el Gobierno de Cantabria, a través del ARI, han impulsado las inversiones en la Pueblo vieja de Laredo, lo que ha permitido mejorar el estado de conservación de las edificaciones.

De acuerdo con los datos obtenidos del trabajo de campo, todavía hay un 24,32% de parcelas cuyas edificaciones no son habitables o son solares y un 18% de edificaciones en estado aceptable, por lo que se entiende que es necesario continuar con las ayudas del ARI para fomentar que se rehabiliten las edificaciones y su entorno aprovechando, además, que ha surgido un movimiento ciudadano a

favor de la conservación del Conjunto Histórico Artístico que ha llevado a la creación de la asociación de amigos del patrimonio de Laredo.

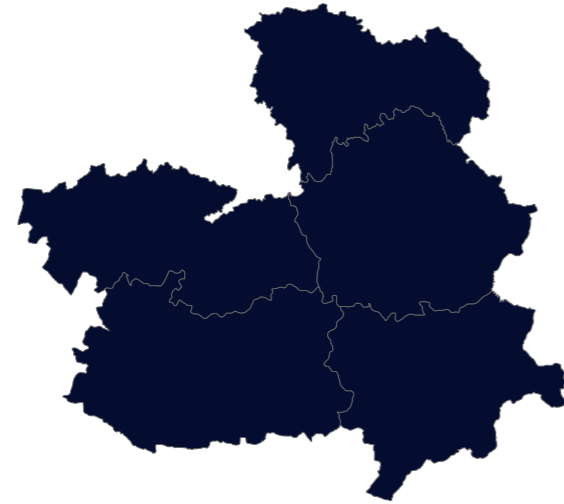
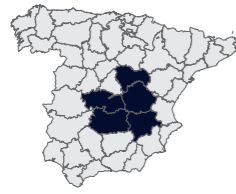
La corporación ha ido reconociendo en sus plenos, un ejemplo es la sesión de fecha 27 de julio de 2011, que las actuaciones comprendidas en el ARI son insuficientes y por ello se propone realizar un plan global que supere las carencias del ARI aunque este sea una herramienta fundamental.

En febrero de 2016, se redacta la “Estrategia de eficiencia energética y rehabilitación urbana integral de la puebla vieja de Laredo”. La finalidad de este documento es recoger, de forma global, el conjunto de recursos, carencias, potencialidades y sinergias que confluyen en el ámbito espacial de la Puebla Vieja de Laredo y su entorno inmediato. El análisis se ha centrado en el orientar el proceso de rehabilitación dentro del marco de las estrategias nacionales y europeas en este ámbito y en particular en la de “Regeneración Urbana Integrada” y en la “Estrategia 2020” como ejes de referencia para poder participar en los programas de ayuda comunitarios y nacionales.

Otra manifestación de esta constante preocupación por la Rehabilitación y Regeneración de la Puebla Vieja del Ayuntamiento de Laredo, es la publicación, en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 29 de noviembre de 2016, del “concurso de proyectos con intervención de Jurado, con destino a la selección del proyecto: Plan estratégico integral de rehabilitación, empleo, desarrollo económico y social del conjunto histórico artístico, Puebla Vieja de Laredo, y posterior adjudicación del contrato de servicios para la gestión del plan premiado”.

Se puede concluir que en el Conjunto Histórico de La Puebla Vieja de Laredo se está llevando a cabo un proceso lento aunque continuo de recuperación y regeneración urbana, financiada e impulsada principalmente por los vecinos, aunque el Ayuntamiento lleva aprobando órdenes de ayudas anuales desde, al menos, el año 1998. La financiación del ARI, vigente durante los años 2009-2012, ha supuesto un pequeño empuje a todo este proceso que necesita claramente continuidad.





ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE CASTILLA LA MANCHA

Autor

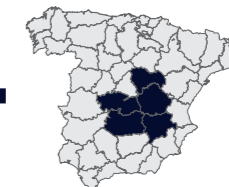
Elena Fortes Arquero

Álex Cantón Fernández

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Castilla la Mancha
 - 1.1 Marco legal y administrativo de las áreas de rehabilitación en Castilla la Mancha
2. Exposición detallada de uno de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. El caso del Centro Histórico de Cuenca. Aproximación al área de estudio: geográfica e histórica.
 - 2.2. Condiciones previas ARI y objetivos
 - 2.3. EL ARI. (Área de rehabilitación del centro histórico)
 - 2.4. Trabajo de campo
 - 2.5. Hipótesis verificadas
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Cuenca
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Castilla la Mancha





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN CASTILLA LA MANCHA

1.1. MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN EN CASTILLA LA MANCHA.

La Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha ha desarrollado cinco Planes Regionales de Vivienda y Suelo al amparo de cada uno de los planes de vivienda que se han desarrollado a nivel estatal. Los cinco planes de vivienda autonómicos abarcan los periodos:

- I Plan Regional de vivienda y suelo 1992-1995
- II Plan Regional de vivienda y suelo 1996-1999
- III Plan Regional de vivienda y suelo 2000-2003
- IV Plan Regional de vivienda y suelo 2006-2008
- V Plan Regional de vivienda y suelo 2009-2012

Los Planes Regionales de Vivienda desarrollan a nivel autonómico los planes estatales de vivienda, y regulan para cada una de las actuaciones susceptibles de protección y las ayudas económicas a las que se pueden acoger cada una de ellas.

El caso de estudio es el IV Plan Regional de Vivienda de Castilla la Mancha, aprobado mediante el Decreto 38/2006 de 11 de abril del 2006, y que regula el Plan Estatal de vivienda 2005-2008; y modificado parcialmente en Agosto de 2008 por el decreto 109/2008.

El IV Plan Regional de Vivienda hace dos distinciones en cuanto a áreas de rehabilitación: Áreas de rehabilitación en municipios (que deben reunir para su declaración las condiciones que quedan establecidas en el Plan Estatal del vivienda) y las áreas de Rehabilitación Global en Conjuntos Históricos Castellano-manchegos. Por lo tanto, el decreto no recoge de forma específica el término de Área de Rehabilitación Integral que aparece en el Plan Estatal de vivienda.

El Plan Regional de Vivienda, y en lo que a las Áreas de Rehabilitación Global se refiere, recoge lo especificado en el Plan Estatal, en su apartado de Concepto de Área de Rehabilitación de Centro Histórico (artículo 51), sin aportar nada nuevo.

En este sentido, se entiende por actuaciones en Área de Rehabilitación Global de Conjuntos Históricos Castellano Manchegos, aquellas que se lleven a cabo en núcleos urbanos o ciudades históricas:

- Declaradas o no Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y aquellos que tengan incoado expediente.
- Tiene que haber un acuerdo previo con el Ayuntamiento para haberlas declarado áreas de rehabilitación de centros históricos.
- Estar acogidas a ayudas económicas correspondientes mediante el acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento.

Por otro lado, si el municipio está declarado BIC deberá tener:

- Un Plan Especial de Protección, conservación y rehabilitación, previo al inicio de las actuaciones de Rehabilitación Global.
- Si no poseen Plan Especial previo, deben desarrollarlo y recoger la previsión de las actuaciones, diagnóstico, etc. que permitan justificar soluciones concretas de rehabilitación

Las actuaciones protegidas son: la rehabilitación de edificio y viviendas, la urbanización y reurbanización. Además se especifica que no serán protegidas las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de las actuaciones.

Las ayudas en subvenciones quedan establecidas en:

- Un máximo del 50% del presupuesto protegido en las obras de rehabilitación de edificio y viviendas con un máximo de 6000 €
- Para obras de urbanización y reurbanización, pone como tope el 30% del presupuesto protegido, con un máximo de 30% del importe total de las ayudas que se indican en el párrafo anterior.
- Para aquellas personas que participen en las actuaciones en materia de rehabilitación y que no superen los ingresos familiares en 2,5 veces el IPREM, además se conceden ayudas para la elaboración de los estudios, memorias, proyectos técnicos o dirección facultativa de las obras; con los siguientes límites:
 - En proyectos deberá ser inferior al 3.5% del presupuesto con un límite de 1200 € por vivienda
 - Para memorias valoradas sin proyecto el límite se establece en el 1% sin exceder 350 €/vivienda
 - Para direcciones de obras el máximo es de 1,5% con límite de 950 € por vivienda
 - En estudios previos para la declaración de áreas, el máximo es de 350 € por vivienda.

Por otro lado la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda desarrolla la Orden de 29-02-2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regula el procedimiento de concesión de ayudas para actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral y áreas de rehabilitación global en conjuntos históricos declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Esta orden regula las bases para la concesión de ayudas.

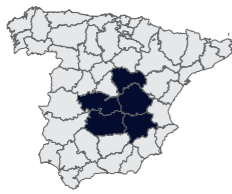
Es en esta Orden vuelve a recoger las ayudas que ya venían especificadas en el IV Plan de Vivienda, añadiendo la figura del Préstamo Convenido que podrá alcanzar el 100 % del presupuesto protegido con un periodo máximo de 15 años.

Para la declaración de un área como área de rehabilitación global se deben seguir las directrices que marca el Plan Estatal de Vivienda, es decir, el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, es decir, que se deben seguir las directrices de declaración de Área de Rehabilitación Integral, con una serie de implementaciones. Antes de recibir la declaración, el Ministerio de Vivienda debe recibir previamente una memoria programa donde se recoja al menos:

- La delimitación geográfica y las características sociológicas,
- Los aspectos técnicos y económicos de las actuaciones previstas y su programación: costes, subvenciones, fuentes de financiación, etc
- Si se trata de una ampliación de los objetivos a rehabilitar y financiar en un área ya acordada con el Ministerio de Vivienda, será necesaria la conformidad de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Se debe añadir a los costes globales el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda que gestionen los pormenores del Área y de los generados para la elaboración de un Plan Especial.





A) ACTUACIONES CONVENIDAS CON EL MINISTERIO DE VIVIENDA

Tipos de actuaciones	AÑOS Y OBJETIVOS (Actuaciones a financiar)				
	TOTAL	2005	2006	2007	2008
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	13.544	3.336	3.336	3.436	3.436
1.A. Vivienda protegida de nueva construcción en venta	10.900	2.900	2.700	2.700	2.600
1.A.1. Viv. Protegida de precio general	5.300	1.500	1.300	1.300	1.200
1.A.2. Viv. Prot. de precio concertado	2.800	700	700	700	700
1.A.3. Régimen especial	2.800	700	700	700	700
1.B. Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.644	436	636	736	836
1.B.1. Renta básica	944	236	236	236	236
1.B.1.1. A 10 años	436	109	109	109	109
1.B.1.2. A 25 años	508	127	127	127	127
1.B.2. Renta concertada	1.700	200	400	500	600
1.B.2.1. A 10 años	1.300	100	300	400	500
1.B.2.2. A 25 años	400	100	100	100	100
2. Adquisición viviendas usadas para alquiler	124	5	19	50	50
3. Ayudas a propietarios de viv. libres para alquiler	140	20	40	40	40
4. Ayudas a inquilinos	1.230	150	180	450	450
5. Adquisición de vivienda usada y rural	2.000	300	500	600	600
6. Rehabilitación	4.470	1.216	1.078	1.103	1.073
6.1. Áreas de Rehabilitación Integral	1.663	113	350	600	600
6.2. Áreas de Rehab. de Centros Históricos y Urb.	452	113	113	113	113
6.3. Rehabilitación asistida para accesibilidad y sostenibilidad	2.355	990	615	390	360

Fig. 1 Número máximo de actuaciones susceptibles de ayuda a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, durante en el período 2005-2008.

Fuente: Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. El caso del Centro Histórico de Cuenca.

Aproximación al área de estudio: geográfica e histórica.

Cuenca es un municipio, capital de provincia del mismo nombre, perteneciente a la comunidad autónoma de Castilla la Mancha.

El conjunto histórico de Cuenca se halla en un cerro circundado y erosionado por un meandro del río Júcar al nortey por el río Huécar, al sur. Estos accidentes naturales le otorgaban un enclave idóneo como atalaya natural para la fundación de la ciudad y delimitan de forma muy precisa su conjunto histórico.

Desde el punto de vista demográfico, a partir de los años 50 la provincia de Cuenca sufre un proceso de despoblación provocado por el fenómeno del éxodo del campo a la ciudad. Sin embargo, el censo de habitantes en la capital sufre el proceso inverso, llegando casi a duplicarse en número de habitantes entre los años 50 y los años 90. A partir de entonces el aumento de su población es más moderado pero continuo.

Estas cifras contrastan con la población de su conjunto histórico, que se estimaba en torno a los 6.250 en 1947. El número de residentes desde entonces no dejó de caer hasta alcanzar los 2.500 habitantes en 1981. Este fenómeno migratorio negativo es consecuencia de la situación periférica del casco histórico respecto a las partes nuevas de la ciudad que se encuentran extramuros, en la parte baja, con una mejor orografía y accesibilidad, con unas condiciones de habitabilidad mejores y un urbanismo más moderno.

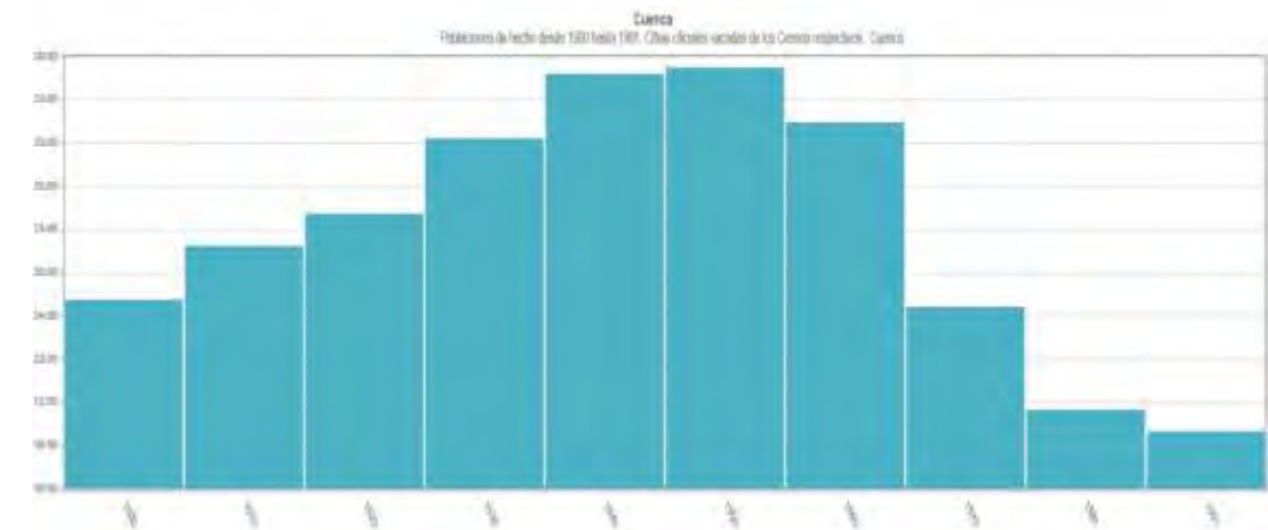


Fig. 2 Población provincia de Cuenca.

Fuente: INE.

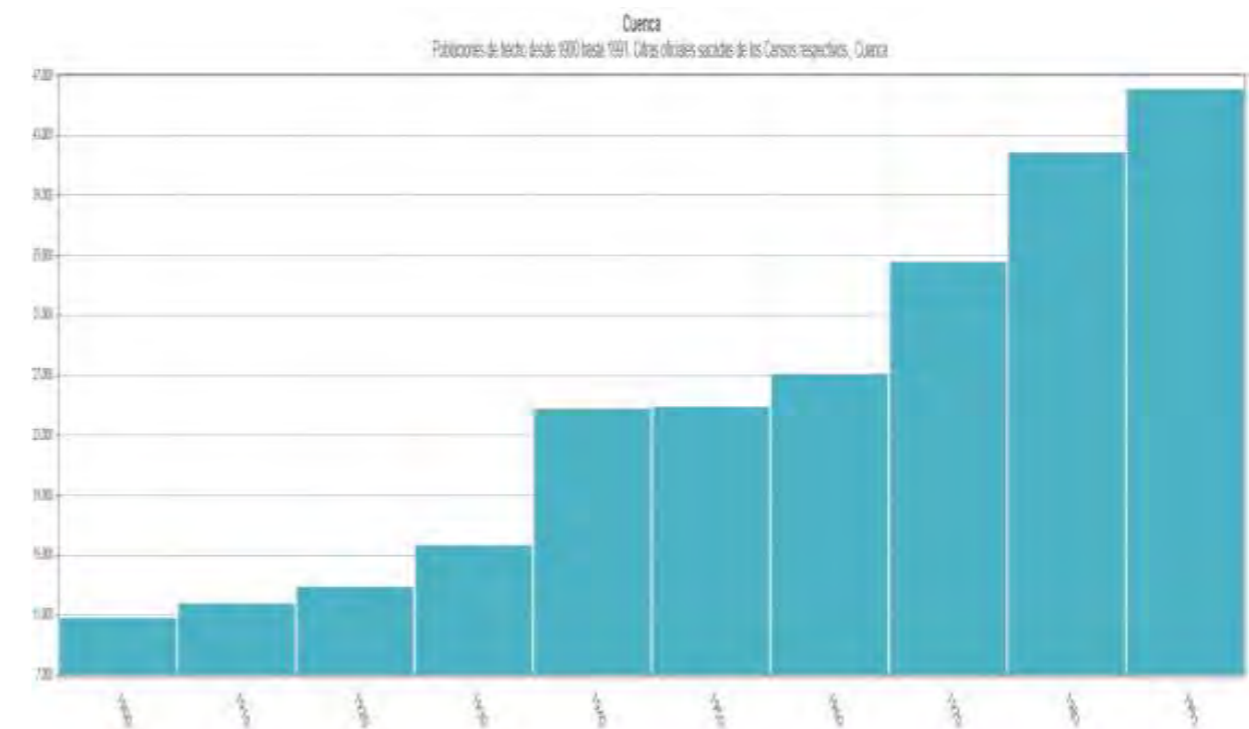


Fig. 3 Población municipio de Cuenca.

Fuente: INE.





El descenso de la población en el conjunto histórico, lo mantuvo al margen de grandes alteraciones urbanísticas, a falta de presiones especulativas y renovadoras. Así pues, se conservó tanto su tramado irregular como la tipología tradicional de la arquitectura de la zona, es decir, de viviendas unifamiliares entremedianeras con estructura de muro de carga y entrevigado resuelto con viga de madera y revoltón. Además, la falta de residentes en el conjunto histórico produjo por un lado, una paulatina degradación arquitectónica y urbanística, llegando incluso a rozar el estado de ruina en algunos casos; y por otro lado, el envejecimiento de la población, con un limitado poder adquisitivo, con condiciones de habitabilidad precarias y alquileres bajos.

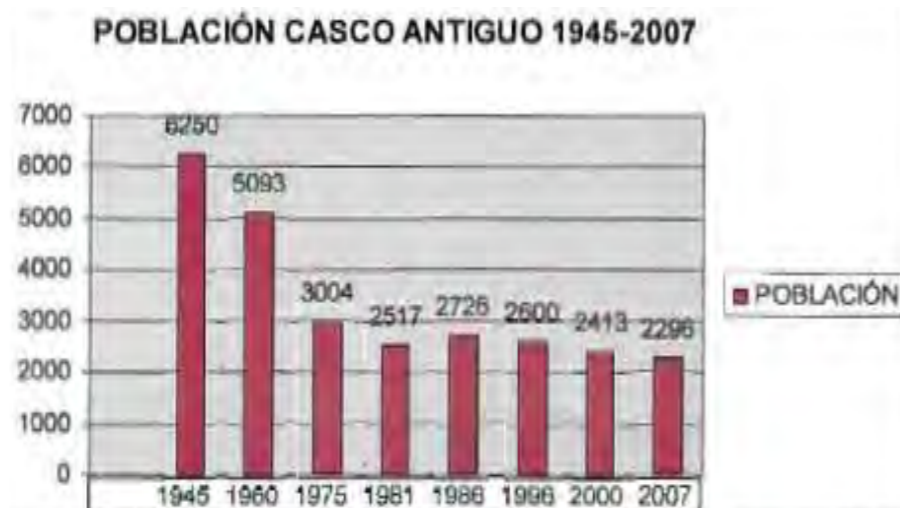


Fig. 4 Evolución de la población del Casco Histórico de 1945 a 2007.

Por otro lado, en 1963 el casco histórico de Cuenca y el entorno de las Hoces, es declarado Paraje Pintoresco. Actualmente, tiene incoado desde 1981 el expediente de declaración de conjunto Histórico Artístico, y en 1996 fue incluido en la Lista de Patrimonio Cultural de Humanidad. Todo ello hizo que Cuenca se convirtiera en un destino turístico partir de los años 70, lo que implicó la aparición de presiones inmobiliarias para dar oferta a una creciente demanda de alojamiento en un conjunto histórico muy despoblado.

En consecuencia, la administración decidió acotar y ordenar el aumento en la actividad inmobiliaria con el fin de proteger y dar respuesta a esta situación, iniciando planes y programas de protección. El resultado fue la redacción del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección del Casco Antiguo iniciado en 1993, y aprobado definitivamente en el año 2002; que tiene como prioridad el objetivo de recuperar y dinamizar la ciudad antigua para fijar población residente.

Para ello, el Plan Especial recoge que se llevará a cabo:

- Un programa amplio de rehabilitación de viviendas y recualificación de espacios públicos,
- Un programa de recuperación de actividades artesanales desarrollando a su vez otras nuevas.
- Armonización de las actividades relacionadas con el turismo.
- Consolidación del casco antiguo como centro cultural de la ciudad, rehabilitando el patrimonio arquitectónico del mismo.
- Ordenación de la movilidad para así mejorar los problemas de accesibilidad.

El ámbito delimitado por este Plan Especial tiene una superficie aproximada de 40Has.

2.2. Condiciones previas ARI y objetivos

El Área de Rehabilitación del centro histórico de Cuenca fue declarado en el año 2007. En este momento la población residente en el casco histórico es de 2.296 habitantes, de las más bajas de la historia, aunque se había mantenido estable en los últimos años. Las causas de un balance demográfico tan bajo son los problemas derivados de una accesibilidad y movilidad dificultosa, y del déficit de comercios destinados a la población residente, de dotaciones y de equipamientos. A ello debe sumarse un alto número de viviendas vacías que se encuentran en precarias condiciones de habitabilidad y viviendas de segunda residencia que se ocupan solo en los periodos vacacionales.

Las viviendas en general presentan importantes problemas de conservación y de deterioro de las condiciones de habitabilidad, por lo que la memoria del ARI presenta un plano en el que se evalúa el estado de la edificación existente. A causa de la situación precaria de las viviendas, y de la proliferación de la segunda residencia, el parque inmobiliario se encuentra infrutilizado, por lo que no se contempla el aumento del número de viviendas existentes dentro del conjunto histórico. Para fijar la población dentro del conjunto, se considera necesario implementar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes y reducir el número de viviendas de ocupación estacional y el número de viviendas vacías. Se propone por tanto la rehabilitación y renovación de las viviendas, junto con otras actuaciones en el espacio urbano.

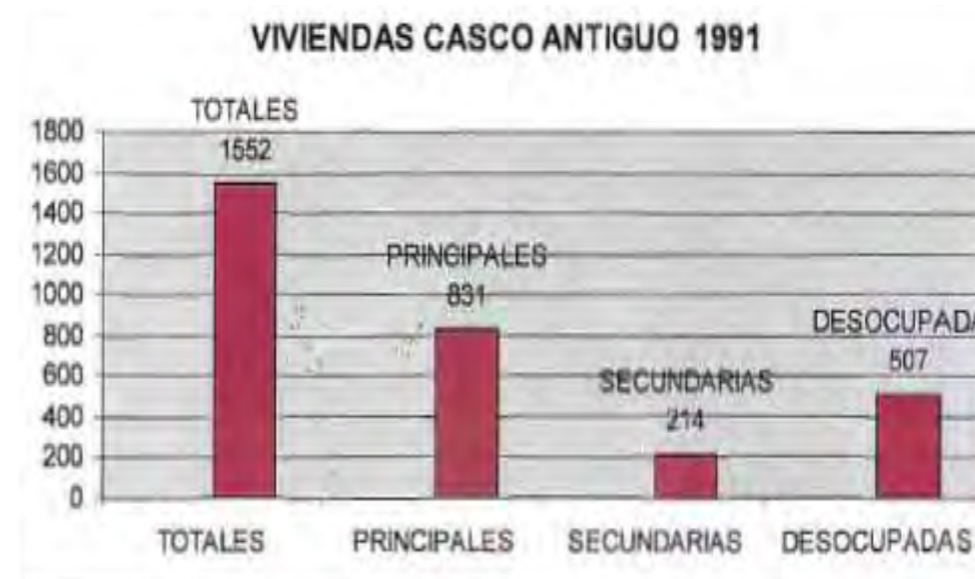


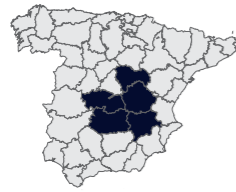
Fig. 5 Distribución del tipo de utilización de las viviendas en el Casco Histórico

También se postula como otro reto a afrontar encontrar una solución a los problemas de accesibilidad y movilidad tanto peatonal como de tránsito rodado.

A nivel socio-económico, en el centro histórico, o ciudad alta, predomina la actividad terciaria ligada al turismo, principalmente las actividades relacionadas con la hostelería. Se propone convertir el centro histórico en un espacio plurifuncional donde convivan los sectores ligados al turismo y el comercio orientado a la población residente, incidiéndose en la recuperación de la actividad artesanal.

Cabe destacar la presencia de edificios de carácter religioso en el casco antiguo. Muchos de ellos se encuentran infrutilizados, situación que complica su mantenimiento. La solución propuesta





pasa por una concertación entre la administración eclesiástica, el Ayuntamiento, la administración cultural y el sector turístico para dotarlas de nuevos usos.

El turismo se percibe como un factor positivo en la economía local aunque puede entrar en conflicto si se quiere conjugar con la recuperación de la población residencial. El equilibrio se torna indispensable para alcanzar la deseada recuperación integral del centro histórico y éste se convierte en otro de los objetivos.



Fig. 6 Estado previo de la edificación en el Casco Histórico

2.3. EL ARI. (Área de rehabilitación del centro histórico)

2.3.1. Marco Legal específico

El Área de Rehabilitación del Centro Histórico se acoge al REAL DECRETO 801/2005 de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008. En el ámbito de Castilla la Mancha, se acoge al Decreto 38/2006, de 11-4-2006, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 en esta Comunidad, y que desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla- La Mancha horizonte 2010 (D.O.C.M nº79, de 14-04-2006).

Más adelante habrá una ampliación del plan de rehabilitación el cual ya se acogerá al siguiente Plan Estatal 2009-2012 recogido en el REAL DECRETO 2066/2008 de 12 de Diciembre, mediante el cual se alcanza un nuevo acuerdo de la Comisión Bilateral dando lugar el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El Área de Rehabilitación del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca quedó aprobado mediante la firma del Acuerdo entre Ministerio de Vivienda, Consejería de Vivienda y Urbanismo de Castilla- La Mancha y Ayuntamiento con fecha de 26 de Abril de 2007. Se formó un Consorcio, el Consorcio de la ciudad de Cuenca, que será el ente gestor del ARI. El Consorcio se encargará principalmente de la financiación de las obras de rehabilitación del Centro Histórico cuyo objetivo principal es el de mejorar de manera integral, la calidad de vida de todos los ciudadanos de Cuenca, especialmente la de los residentes dentro del Casco Antiguo.

2.3.2. Delimitación

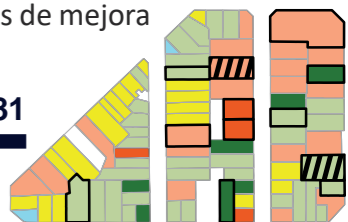
La delimitación del Área de Rehabilitación del Centro Histórico se ciñe al ámbito territorial que abarca Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca, aprobado por el pleno del Ayuntamiento con fecha 31 de julio de 2000 (B.O.P de fecha 14 de febrero de 2001), con excepción de aquellos edificios o viviendas que se encuentren incluidos en algún área de rehabilitación integral aprobada con anterioridad. Dicha delimitación se encuentra definida de manera gráfica en el mapa número 1 "Situación General. Delimitación", de la "Memoria-Programa del Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca".

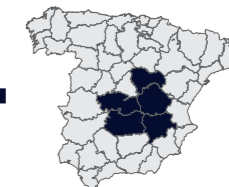
2.3.3. Condicionantes

El plan estatal tiene como objetivo general favorecer el acceso a la vivienda digna y de calidad a los colectivos más necesitados. En este sentido, se orientan los objetivos principales del ARI.

El ARI divide el área geográfica que abarca en "áreas de homogeneidad", establecidas según su funcionalidad, tipología, su localización y su potencial para albergar ciertos usos. Destaca la definición de un área de equipamientos, un área mixta de residencia y de equipamientos, áreas residenciales singulares o populares, y espacios infrautilizados.

Se prevé la rehabilitación de 400 viviendas, lo que equivale a 100 viviendas al año en un periodo de 4 años. Se estima que las principales obras a acometer estarán destinadas a la seguridad estructural en edificios o viviendas con una antigüedad superior a los 15 años, la recuperación de elementos comunes, la adecuación de la habitabilidad de las viviendas, la corrección de problemas de estanqueidad y salubridad, la mejora de las condiciones de ornato, la subsanación de problemas de accesibilidad con la eliminación de barreras arquitectónicas y la impulsión de medidas de mejora





de la eficiencia energética. La rehabilitación del parque de viviendas lo establece en un periodo mínimo de 10 años, en los que el ARI es una fase del total.

Con el objetivo de fijar población residente en el Casco Antiguo, debe haber un compromiso por parte del rehabilitador que se acoja a las ayudas, de que el destino de la vivienda sujeta a subvención sea ocupada y se destine a uso residencial. El ARI establece un orden de prioridad frente a la concesión de subvenciones: la rehabilitación de edificios completos, la rehabilitación de espacios comunes y la rehabilitación de viviendas individuales.

Se prevé destinar subvenciones tanto de forma individual como a organismos públicos con el fin de llevar a cabo rehabilitaciones en viviendas y edificios, y en urbanización o reurbanización de áreas que se encuentren dentro de la delimitación del ARI.

2.3.4. Cuantía económica destinada al plan

Para este Plan hubo una estimación presupuestaria total fue de 7.200.000 € a repartir en cuatro años repartidos entre las diferentes administraciones y particulares de la siguiente manera:

APORTACIONES ECONOMICAS TOTALES POR ACTOR Y AÑO					
AÑO	MINISTERIO DE VIVIENDA	COMUNIDAD AUTONOMA	AYUNTAMIENTO DE CUENCA	PARTICULARES	INVERSION TOTAL
2007	780.000	240.000	360.000	420.000	1.800.000
2008	780.000	240.000	360.000	420.000	1.800.000
2009	780.000	240.000	360.000	420.000	1.800.000
2010	780.000	240.000	360.000	420.000	1.800.000
TOTAL	3.120.000	960.000	1.440.000	1.680.000	7.200.000

En cuanto a las aportaciones específicas destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas hubo una estimación presupuestaria total de 4.800.000 € para acometer 400 actuaciones en cuatro años a razón de 100 actuaciones por año. Dicha cantidad se desglosaría de la siguiente manera; 2.400.000 € serían aportados por el Ministerio, 480.000 € por la Comunidad Autónoma, 240.000 € por el Ayuntamiento de Cuenca y 1.680.000 € por entidades privadas, tal y como se detalla en las tablas que siguen, desglosado por cada uno de los cuatro años en primer lugar y el resumen total a continuación.

APORTACIONES ECONOMICAS PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS por cada uno de los 4 años			
ACTOR	%	ACTUACIONES	EUROS
Ministerio de Vivienda	50		600.000
Comunidad Castilla La Mancha	10		120.000
Particulares	35		420.000
Ayuntamiento	5		60.000
Total	100	100	1.200.000

APORTACIONES ECONOMICAS PARA LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS total			
ACTOR	%	ACTUACIONES	EUROS
Ministerio de Vivienda	50		2.400.000
Comunidad Castilla La Mancha	10		480.000
Particulares	35		1.680.000
Ayuntamiento	5		240.000
Total	100	400	4.800.000

Por otro lado se estimó en 2.400.000 € el presupuesto destinado a obras de mejora en infraestructuras, urbanización y reurbanización, de los cuales 720.000 € serían aportados por el Ministerio, 480.000 € por la Comunidad Autónoma y 1.200.000 € por el Ayuntamiento de Cuenca, tal y como se detalla en las tablas que siguen, desglosado por cada uno de los cuatro años en primer lugar y el resumen total a continuación.

APORTACIONES ECONOMICAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN por cada uno de los 4 años		
ACTOR	%	EUROS
Ministerio de Vivienda	30	180.000
Comunidad Castilla La Mancha	20	120.000
Ayuntamiento	50	300.000
Total	100	600.000

Además, el consorcio de Cuenca, en 2009 aprobó un nuevo programa de rehabilitación de locales, no contemplado en los planes especiales, con la finalidad de crear unas condiciones favorables para el desarrollo de actividades económicas en el casco antiguo, recogido en la Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 29-02-2008, por la que se regula el procedimiento de concesión de ayudas en áreas de rehabilitación.

Más adelante se ampliará dichas actuaciones con una segunda fase, dentro del REAL DECRETO 2066/2008 de 12 de diciembre, un nuevo acuerdo de la Comisión Bilateral dando lugar al V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En este documento se especifica que se actuará en la rehabilitación de 60 nuevas viviendas más.

El coste de estas 60 nuevas actuaciones se cifra en 900.000 euros, de los cuales 396.000 resultan de la aportación del estado. A su vez se destinarán 369.000 euros adicionales para actuaciones de infraestructura y urbanización.

2.3.5. Balance económico definitivo

El Consorcio de la Ciudad de Cuenca, como ente gestor del Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca puso en funcionamiento a finales del año 2008, la correspondiente Ventanilla Única de Vivienda, ubicándola en dos despachos exclusivos para dicho fin, en las propias oficinas del Consorcio.





IV Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación horizonte 2010.

Para este primer Plan se alcanzó con creces el objetivo inicial de alcanzar las 400 actuaciones en materia rehabilitación de viviendas con cargo al Acuerdo de la Comisión Bilateral. Las cuantías económicas definitivas concedidas para estas actuaciones fueron de 2.125.992,4€ en total de un presupuesto protegido total de 4.765.909,44 €. Esta cifra está muy próxima al presupuesto estimado inicialmente que fue de 4.800.000 €.

El reparto de las aportaciones fue el siguiente:

1.451.812,52 € aportados por el Ministerio de Fomento, 18.783,92 € aportados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 659.131,22 € del Consorcio y el resto 2.639.404 € fue aportado por los particulares.

APORTACIONES ECONOMICAS DEFINITIVAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS			
ACTOR	%	ACTUACIONES	EUROS
Ministerio de Vivienda	30,5		1.451.812,52
Comunidad Castilla La Mancha	0,4		18.783,92
Particulares	55,4		2.639.404
Ayuntamiento (Consortio)	13,7		655.396,01
Total	100	400	4.765.909,44

No obstante, es significativo como el reparto presupuestario final, en términos relativos y absolutos, difiere mucho del reparto previsto inicialmente repercutiendo dicha diferencia mayoritariamente en los particulares.

COMPARATIVA DE PORCENTAJES DE APORTACIONES ECONOMICAS PREVISTAS Y DEFINITIVAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS SOBRE EL TOTAL		
ACTOR	% PREVISTO	% DEFINITIVO
Ministerio de Vivienda	50	30
Comunidad Castilla La Mancha	10	1
Particulares	35	55
Ayuntamiento (Consortio)	5	14
Total	100	100

COMPARATIVA DE CIFRAS ABSOLUTAS DE LAS APORTACIONES ECONOMICAS PREVISTAS Y DEFINITIVAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS		
ACTOR	€ PREVISTO	€ DEFINITIVO
Ministerio de Vivienda	2.400.000	1.451.812,52
Comunidad Castilla La Mancha	480.000	18.783,92
Particulares	1.680.000	2.639.404
Ayuntamiento (Consortio)	240.000	655.396,01
Total	4.800.000	4.765.909,44

Inicialmente los particulares iban a aportar una proporción del 35% del total aunque finalmente este peso aumentó hasta el 55% del total presupuestado.

El porcentaje aportado por el Ministerio de Vivienda descendió del 50% inicial al 30% definitivo y la aportación del Ayuntamiento gestionado por el Consorcio creado para tal fin aumentó del 5% al 14%.

Capítulo aparte merece el análisis de la aportación destinada por parte de la Comunidad de Castilla la Mancha apenas un 0,4% del total, mientras que estaba estimada una aportación del 10% del total. Desconocemos a que se debe tal aportación tan escasa.

V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

En una segunda fase se acometieron otras 60 actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas con cargo al Acuerdo de la Comisión Bilateral, de fecha 26 de noviembre de 2010. Las cuantías económicas definitivas concedidas para estas actuaciones fueron de 326.119,67€ de un presupuesto protegido total de 610.893,20€. Esta cifra se queda por debajo del presupuesto estimado inicialmente que fue de 900.000 €.

Las cuantías concedidas para estas actuaciones fueron de 181.669,53 € por parte del Ministerio de Fomento, 66.012,97 € de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y 78.437,17 € del Consorcio, con un presupuesto protegido de 610.893,20 €.

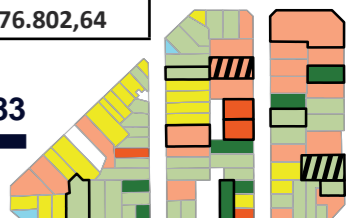
APORTACIONES ECONOMICAS DEFINITIVAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS			
ACTOR	%	ACTUACIONES	EUROS
Ministerio de Fomento	30		181.669,53
Comunidad Castilla La Mancha	10		66.012,97
Particulares	47		284.773,53
Ayuntamiento (Consortio)	13		78.437,17
Total	100	60	610.893,20

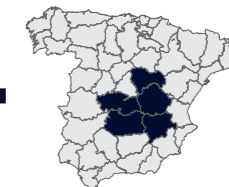
En este caso no disponemos del desglose previsto inicialmente por cada uno de los actores por lo que no podemos hacer una comparativa entre las aportaciones previstas inicialmente y las aportaciones definitivas. Sin embargo sí que podemos hacer una comparativa entre las aportaciones relativas realizadas por cada organismo o actor en la primera fase y la segunda fase del Plan. En esta comparativa se observa nítidamente como aumentó el porcentaje de participación económica por parte de la Comunidad de Castilla la Mancha de un escueto 0,4% en la primera fase a un 10% en la segunda fase. Este aumento repercutió directamente en el aporte de los particulares. Dicha cuota se vio disminuida de un 55% en la primera fase a un 47% en la segunda. Por su parte, tanto el Ministerio como el Ayuntamiento (Consortio) repiten unos porcentajes muy parecidos.

Asimismo, se ha actuó en 26 locales del Casco Antiguo de Cuenca, con un presupuesto protegido de 259.151,15 € y a los que el Consorcio les ha concedido subvención por importe total de 108.695,45€.

Por tanto, el importe global del volumen de inversión en rehabilitación de edificios, viviendas y locales en el Casco Antiguo de Cuenca, asciende a 5.376.802,64 €, de los cuales el 45,6 %, es decir 2.452.113,06 €, son subvenciones aportadas por las tres administraciones anteriormente enumeradas, y el resto, 2.924.689,6 €, es decir el 54,4 %, son aportaciones particulares de los beneficiarios de las subvenciones.

APORTACIONES ECONOMICAS DEFINITIVAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS (suma de las dos fases)			
ACTOR	%	ACTUACIONES	EUROS
Ministerio de Fomento	30,5		1.633.482,53
Comunidad Castilla La Mancha	1,5		84.796,89
Particulares	54,4		2.924.689,6
Ayuntamiento (Consortio)	13,6		733.833,79
Total	100	460	5.376.802,64





2.4. Trabajo de campo

El Trabajo de campo se realizó en abril del 2013. Del trabajo llevado a cabo se dedujo:

- Que entorno al 35% (34'6%) de las construcciones han sido sustituidas, siendo aproximadamente el 20% de las mismas sustituciones de tipo historicista.
- El porcentaje de rehabilitaciones llevadas a cabo es de un 25'32%.
- Un 2'39% de las parcelas son solares.
- El 2'25% de las construcciones son monumentales.
- El 34'6% de las parcelas poseen una construcción antigua. Solo el 10% de éstas están en un estado ruinoso o inhabitable.

Por otro lado, y en cuanto a análisis del área de rehabilitación, y de los datos facilitados por el Consorcio de la ciudad de Cuenca, gestora del ARI, hubo 400 expedientes que se acogieron al programa del ARI. En la segunda fase del programa, y acogidos al V Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha, se tramitaron 60 actuaciones. Los datos facilitados por el consorcio no especifica el tipo de actuación de cada uno de los expedientes, ni el alcance de las obras realizadas.

Los 460 expedientes actuaron sobre un total de 145 parcelas, lo que supone el 20'89% de las parcelas existentes.

Del cruce de los datos facilitados por el Consorcio y de los obtenidos del trabajo de campo se deduce que del total de construcciones rehabilitadas en el conjunto histórico, 53 de ellas se acogieron a las ayudas, lo que supone un 29'44% del total de construcciones rehabilitadas. Del total de parcelas cuyas construcciones fueron sustituidas, 45 de ellas se acogieron a las ayudas, lo que supone un 18'25% del total de construcciones sustituidas. De las parcelas que aún conservan edificación antigua, 47 se acogieron a las ayudas, lo que supone un 17'54% del total de viviendas antiguas dentro del centro histórico.

Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
Rehabilitadas	53	29,44%
Sustituciones y sustitución fachadista	45	18,29%
Antiguas	47	17,54%
TOTAL	145	20,89%

Los datos que se desprenden del análisis del trabajo de campo indican que el nivel de rehabilitación o intervención sobre las edificaciones del conjunto histórico es alto, alrededor del 60% del total de las parcelas. Sin embargo, tan solo un 23% de estas obras de rehabilitación o sustitución se acogieron al Programa de Rehabilitación objeto de estudio.

El mayor número de intervenciones del tipo sustitución se localizan a lo largo de los límites del Conjunto Histórico que es donde se ha producido una renovación urbana más intensa, sobre todo en las partes adyacentes a la ciudad más nueva, en la parte baja. Existen promociones de viviendas en edificio plurifamiliar, con sustitución completa de la edificación preexistente; aunque se ha preservado la volumetría y la altura original.

El motivo por el cual aparecen edificaciones que han sido sustituidas y que han recibido subvenciones es que las actuaciones protegibles son varias, incluyéndose intervenciones orientadas a la eficiencia energética y adecuación de instalaciones y medidas de seguridad entre otras.

En cuanto a los objetivos perseguidos en el ARI, se aprecia un esfuerzo por el mantenimiento de las líneas estéticas generales. En el trabajo de campo realizado se encontró dificultad para poder diferenciar las construcciones que han sido rehabilitadas de aquellas que fueron sometidas a pequeñas obras de reparación y mantenimiento.

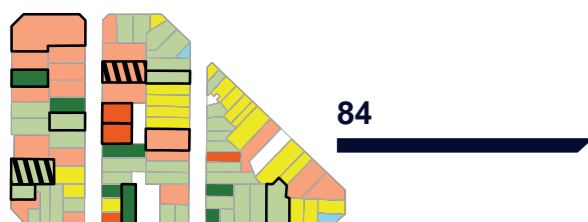
El nivel en la calidad de la edificación en la actualidad es alto, por lo que se ha conseguido reducir las construcciones en estado ruinoso: tan solo un 4% de las construcciones analizadas se encontraron en ese estado.

La accesibilidad en ciertas partes de la ciudad continúa siendo muy limitada, debido a la propia orografía del conjunto histórico. Sí que se observaron altos niveles de ocupación de población residente en zonas muy localizadas de la ciudad, sobre todo la anexa a la parte baja de la ciudad.

También quedó patente la división del conjunto en áreas homogéneas, objetivo que se perseguía en la memoria del ARI, donde la zona de equipamientos, en la parte alta de la ciudad, posee alojamientos turísticos pero no edificación de tipo residencial. Estas divisiones provocan una sectorización muy marcada. Algunas áreas se caracterizan por un exceso de terciarización que a ciertas franjas horarias, provocan la ausencia de viandantes y la sensación de abandono.

La mayor parte de los edificios religiosos o monumentales se han transformado en edificios de alojamiento turístico, otra de las ideas propuestas en el ARI.

Por último, no se ha percibido un incremento de establecimientos comerciales de servicios para la población residente. Sí que existen dotaciones del tipo colegios, plazas y zonas verdes. Son más cuantiosos los de uso administrativo como el ayuntamiento, sedes del gobierno autonómico, iglesias, etc.



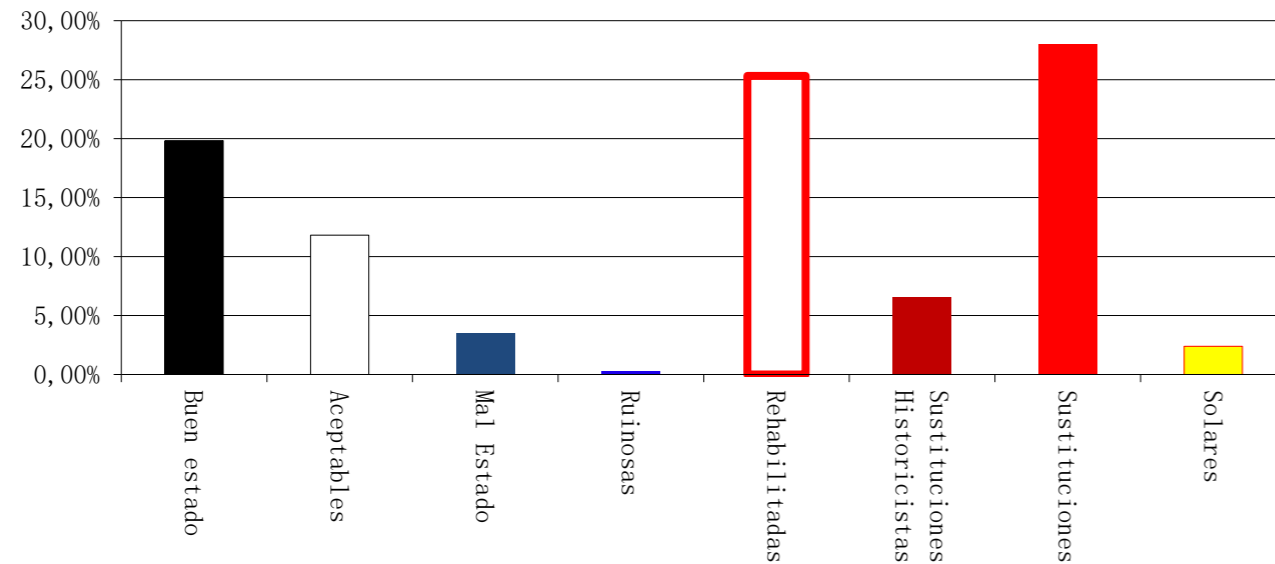
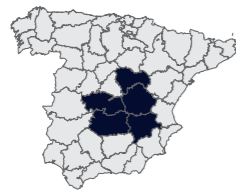


Fig. 7 Cuenca: estado de la edificación principal expresado en porcentaje sobre las parcelas urbanas
Fuente: trabajo de campo, elaboración propia

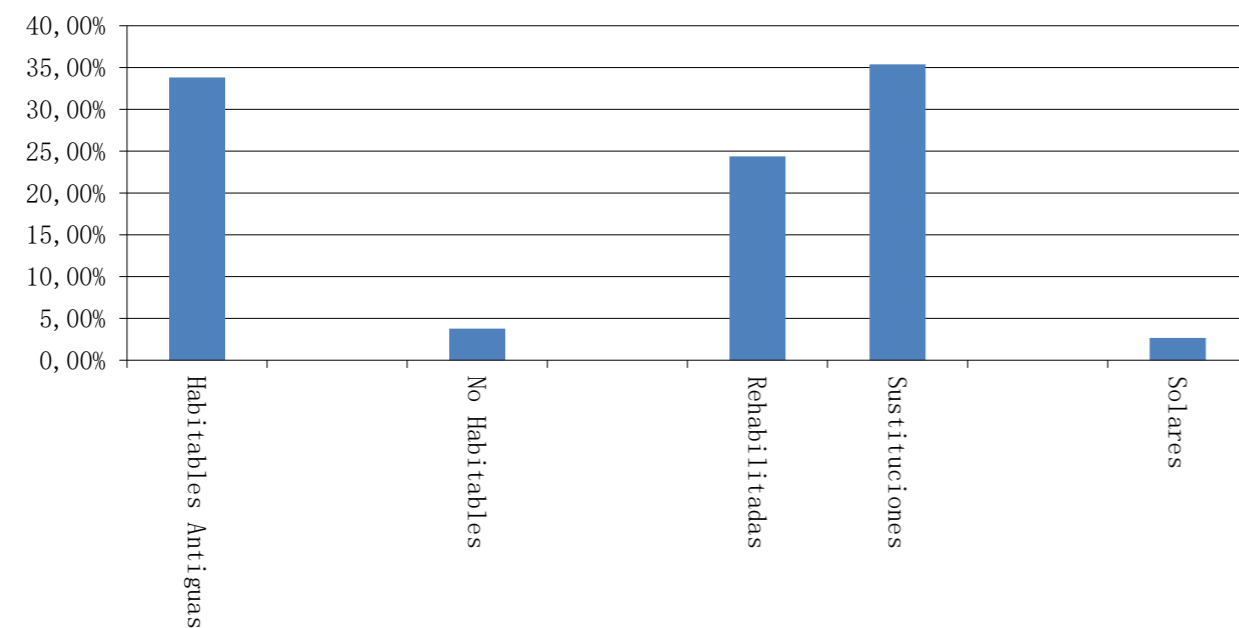


Fig. 8 Cuenca: estado de la edificación principal de uso residencial, expresado en porcentaje sobre las parcelas urbanas de tal uso
Fuente: trabajo de campo, elaboración propia

2.5. Hipótesis verificadas

Las hipótesis verificadas se deducen del resultado del trabajo de campo realizado, y de la documentación facilitada por el Consorcio de Cuenca, gestora del ARI.

No se ha detectado que exista una especial relevancia de las intervenciones del ARI sobre edificios protegidos o catalogados, esto se confirma con el hecho de que casi el 33% de las parcelas que se acogieron a las ayudas del ARI eran construcciones posteriores a los años 60. El 67% restante, se destinó a rehabilitación de construcciones antiguas o a su mantenimiento lo que no implica que estas construcciones estén catalogadas o protegidas.

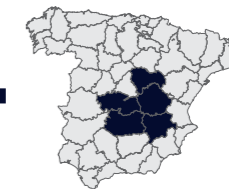
En general, la tipología edificatoria tradicional del conjunto histórico es vivienda plurifamiliar entre medianeras y en altura. Se ha detectado que las rehabilitaciones localizadas afectan a edificios completos. Además, se ha observado un interés por la rehabilitación constructiva del edificio lo que implica un mantenimiento de los elementos arquitectónicos tradicionales, no lo solo del elemento de la fachada. En general, en la actualidad se puede afirmar que el nivel de conservación de la edificación es bueno.

No se han facilitado datos que permitan extraer conclusiones acerca de si se ha producido un cambio en el estatus económico y social de sus habitantes. Sin embargo sí que podemos decir que la percepción obtenida es que el nivel económico de sus habitantes es medio. Tampoco se han detectado áreas degradadas socialmente.

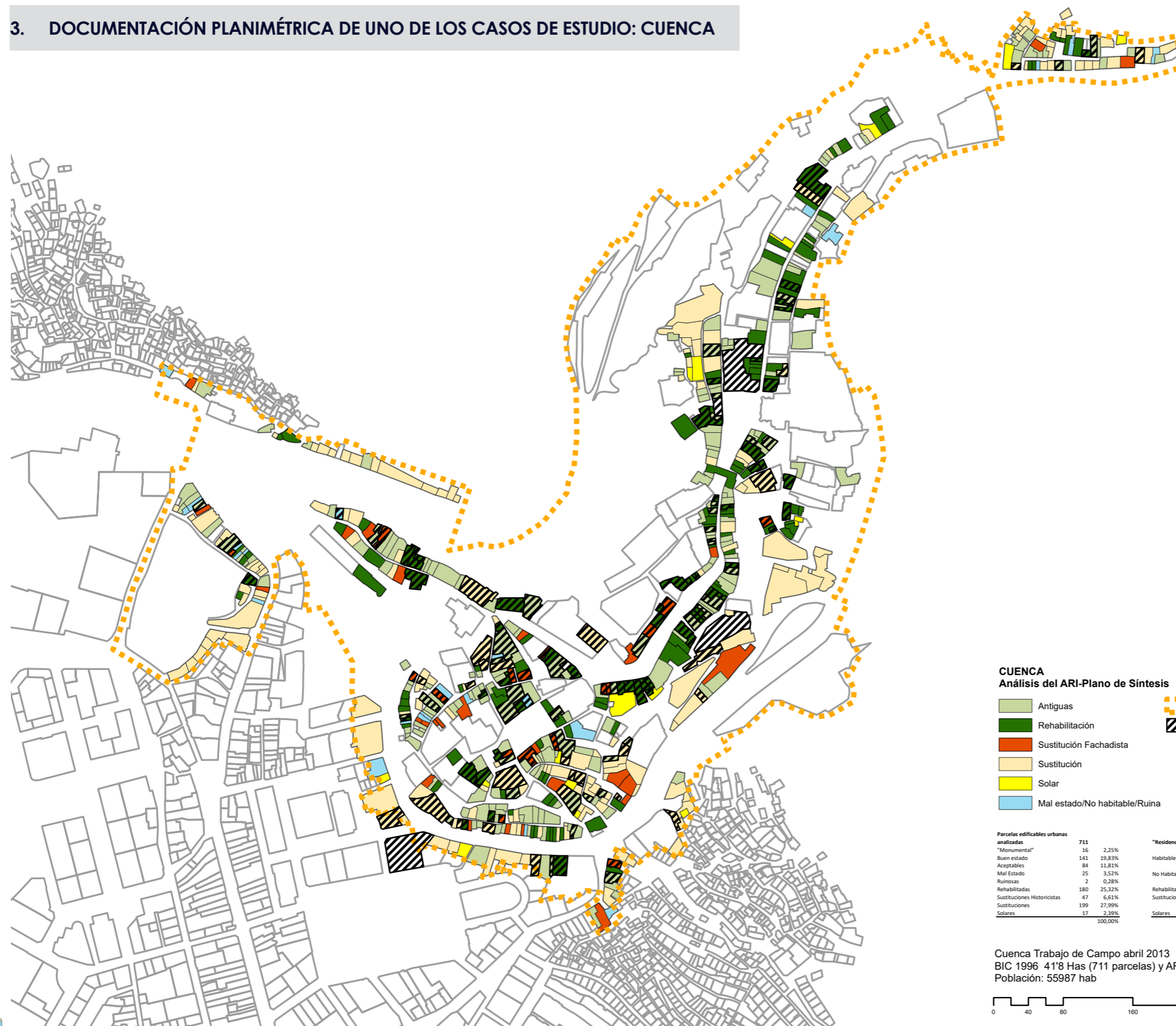
La población se concentra principalmente en torno a la parte baja y a la parte más elevada siendo la parte más céntrica del conjunto la que se ha destinado a residencial público y terciario. En determinadas franjas horarias se percibe cierto vacío a consecuencia de la terciarización de esta zona.

En general, todo el conjunto histórico posee una mala accesibilidad. Ello implica que no exista un mercado de vivienda rehabilitada que pueda propiciar la generación de gentrificación, ya que el conjunto histórico ha sufrido un proceso paulatino de despoblación que no se ha recuperado. Por último, existe un déficit generalizado de dotaciones y servicios para los residentes del área. La peatonalización del área central y transformación de usos de edificios de carácter religioso, ha desembocado en la terciarización del centro histórico, objetivo que perseguía en sus planteamientos iniciales la memoria del ARI.





3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UNO DE LOS CASOS DE ESTUDIO: CUENCA



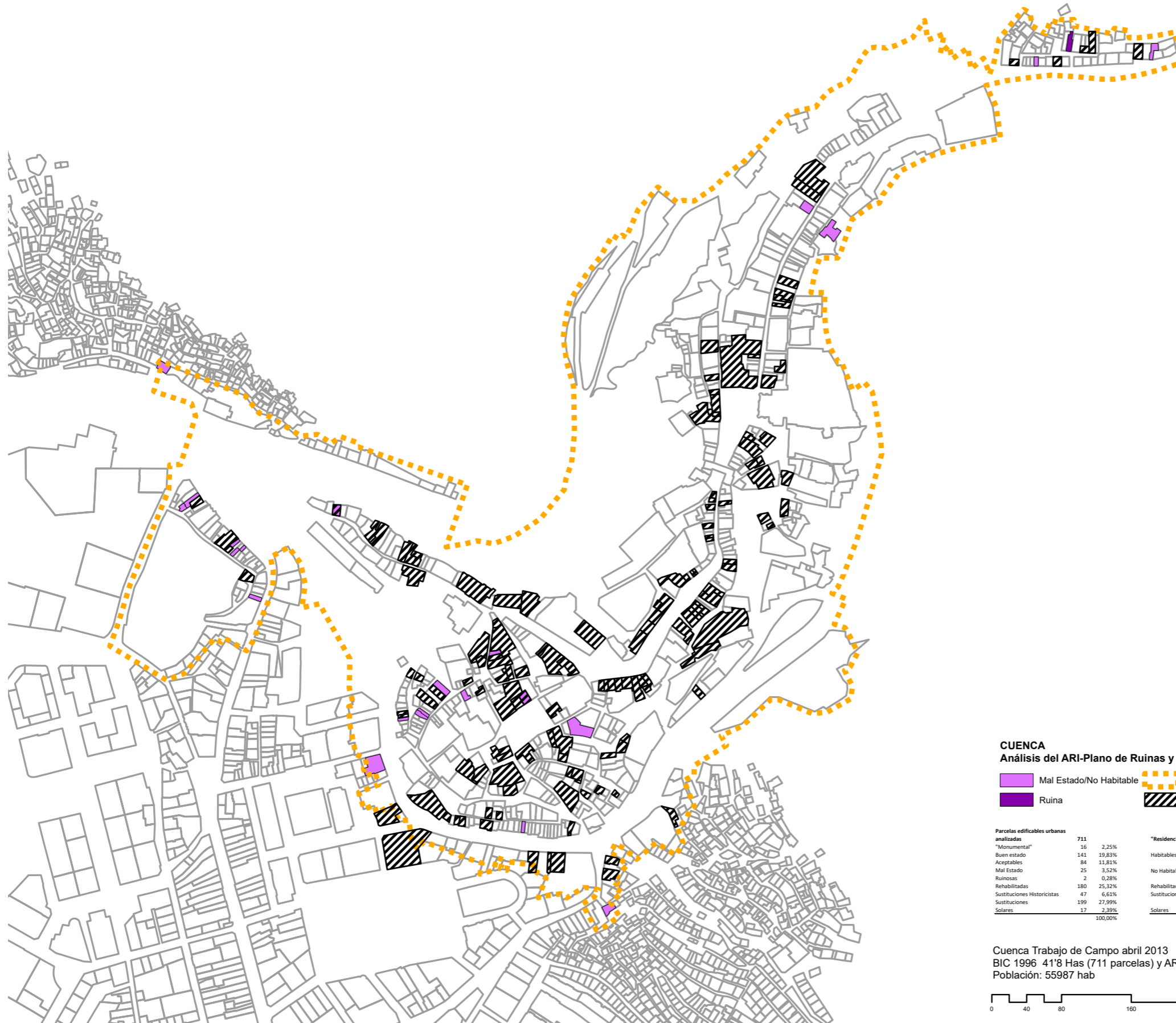
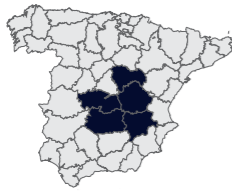
CUENCA Análisis del ARI-Plano de Síntesis

- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina
- BIC 1996 y ARI 2007
- INTERVENCIONES SEGÚN ARI

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16 2,25%	Habitables Antiguas	215 33,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	370 58,18%
Buen estado	141 19,83%	Sustituciones	225 35,38%	Sustituciones	225 35,38%
Aceptables	84 11,81%	No Habitables	24 3,77%	No habitables y Solares	41 6,45%
Mal Estado	25 3,52%	Rehabilitadas	155 24,37%	Estado de Edificación	
Ruinosas	2 0,28%	Sustituciones Historistas	47 6,61%	Rehabilitadas	53 29,44%
Rehabilitadas	180 25,32%	Sustituciones	199 27,99%	Sustituciones y sustitución fachadista	45 18,29%
Sustituciones	199 27,99%	Solares	17 2,39%	Antiguas	47 17,54%
Solares	17 2,39%			Parcelas acogidas al AR	% Sobre total
	100,00%			TOTAL	145 20,89%

Cuenca Trabajo de Campo abril 2013
BIC 1996 41'8 Has (711 parcelas) y ARI 2007 41'8 Has (711 parcelas)
Población: 55987 hab





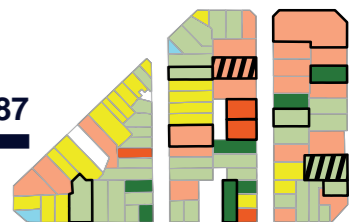
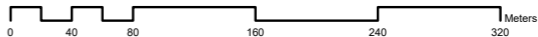
CUENCA
Análisis del ARI-Plano de Ruinas y Mal Estado

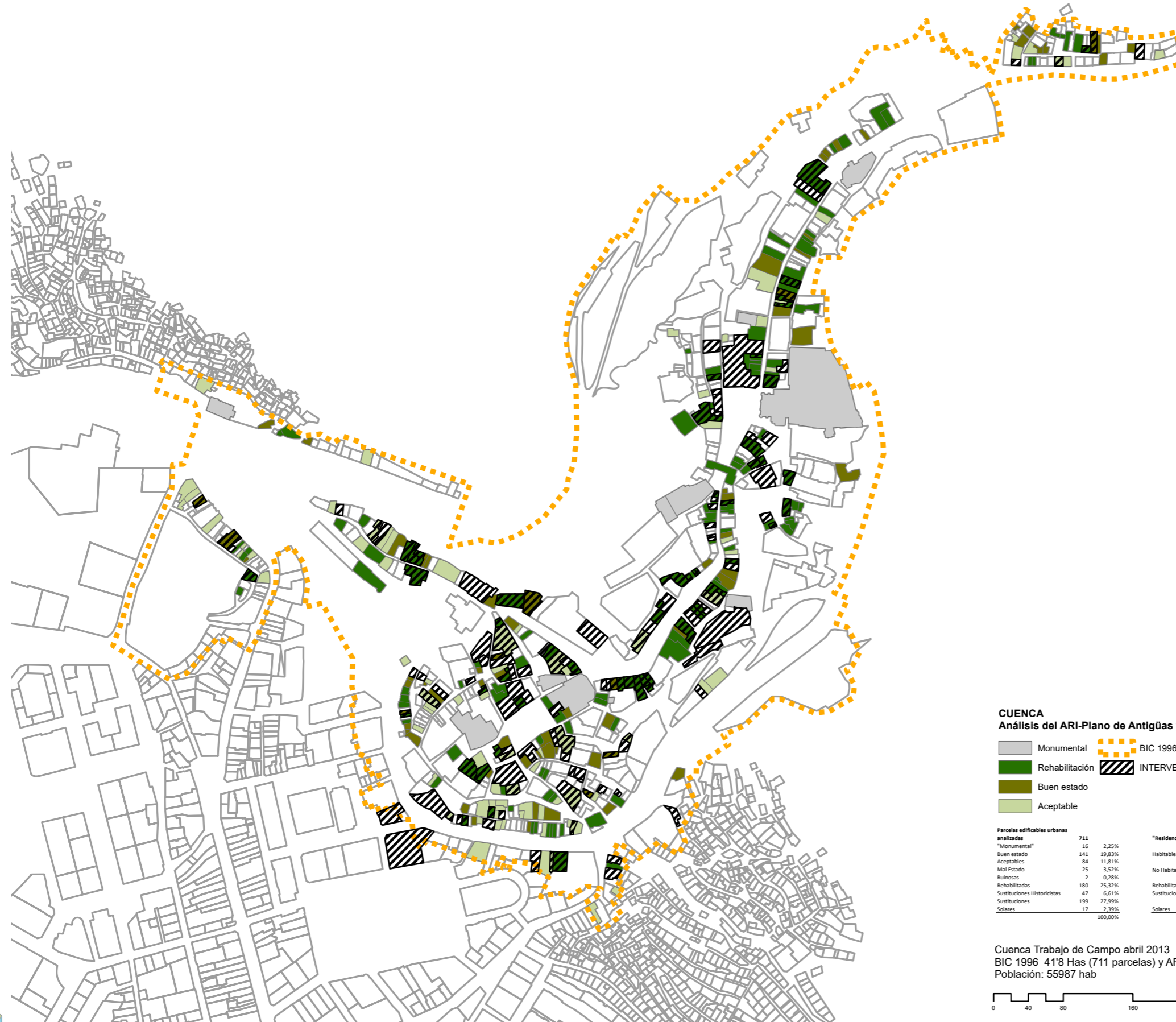
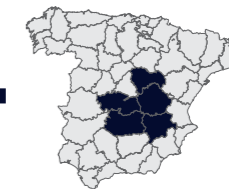
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina
- BIC 1996 y ARI 2007
- INTERVENCIONES SEGÚN ARI

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16	2,25%	Habitables Antiguas	215	33,81%
Buen estado	141	19,83%	No Habitables	24	3,77%
Aceptables	84	11,81%	Rehabilitadas	155	24,37%
Mal Estado	25	3,52%	Sustituciones	225	35,38%
Ruinosas	2	0,28%	Solares	17	2,67%
Rehabilitadas	180	25,32%			
Sustituciones Historicistas	47	6,61%			
Sustituciones	199	27,99%			
Solares	17	2,39%			
		100,00%			

Estado de Edificación residencial		Parcelas acogidas al AR	
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	370	58,18%	
Sustituciones	225	35,38%	
No habitables y Solares	41	6,45%	
Rehabilitadas	53	29,44%	
Sustituciones y sustitución fachadista	45	18,29%	
Antiguas	47	17,54%	
TOTAL	145	20,89%	

Cuenca Trabajo de Campo abril 2013
BIC 1996 41'8 Has (711 parcelas) y ARI 2007 41'8 Has (711 parcelas)
Población: 55987 hab





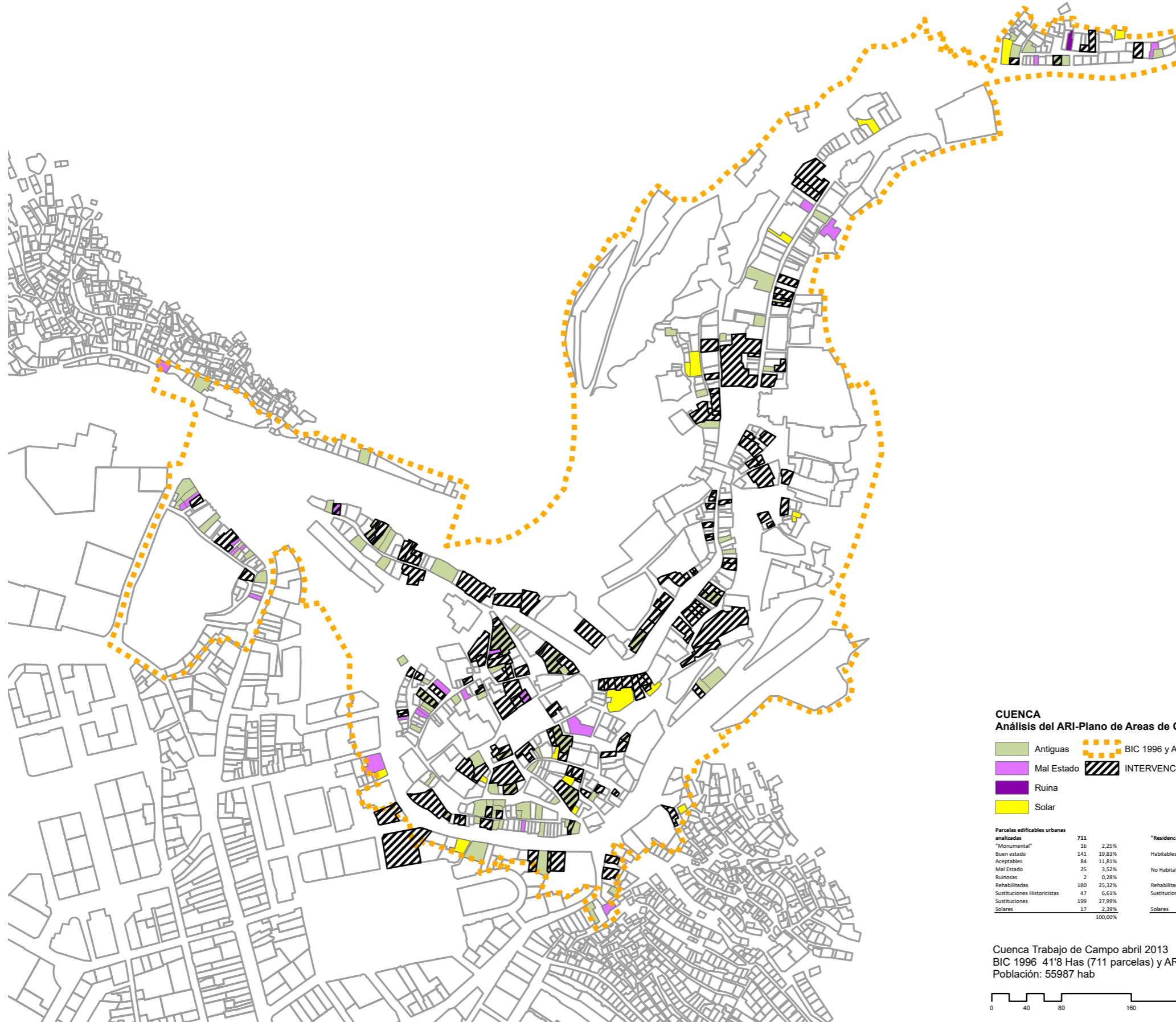
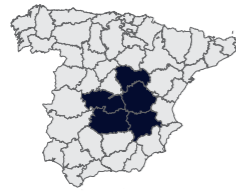
CUENCA
Análisis del ARI-Plano de Antiguas y Rehabilitadas

- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable
- BIC 1996 y ARI 2007
- INTERVENCIONES SEGÚN ARI

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16 2,25%	Habitables Antiguas	215 33,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	370 58,18%
Buen estado	141 19,83%	No Habitables	24 3,77%	Sustituciones	225 35,38%
Aceptables	84 11,81%	Rehabilitadas	155 24,37%	No habitables y Solares	41 6,45%
Mal Estado	25 3,52%	Sustituciones Historistas	47 6,61%	Parcelas acogidas al AR	53 29,44%
Ruinosa	2 0,28%	Sustituciones	199 27,99%	Sustituciones y sustitución fachadista	45 18,29%
Rehabilitadas	180 25,32%	Solares	17 2,39%	Antiguas	47 17,54%
Sustituciones Historistas	47 6,61%			TOTAL	145 20,89%
Sustituciones	199 27,99%				
Solares	17 2,39%				
	100,00%		100,00%		

Cuenca Trabajo de Campo abril 2013
BIC 1996 41'8 Has (711 parcelas) y ARI 2007 41'8 Has (711 parcelas)
Población: 55987 hab



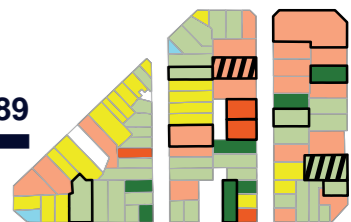


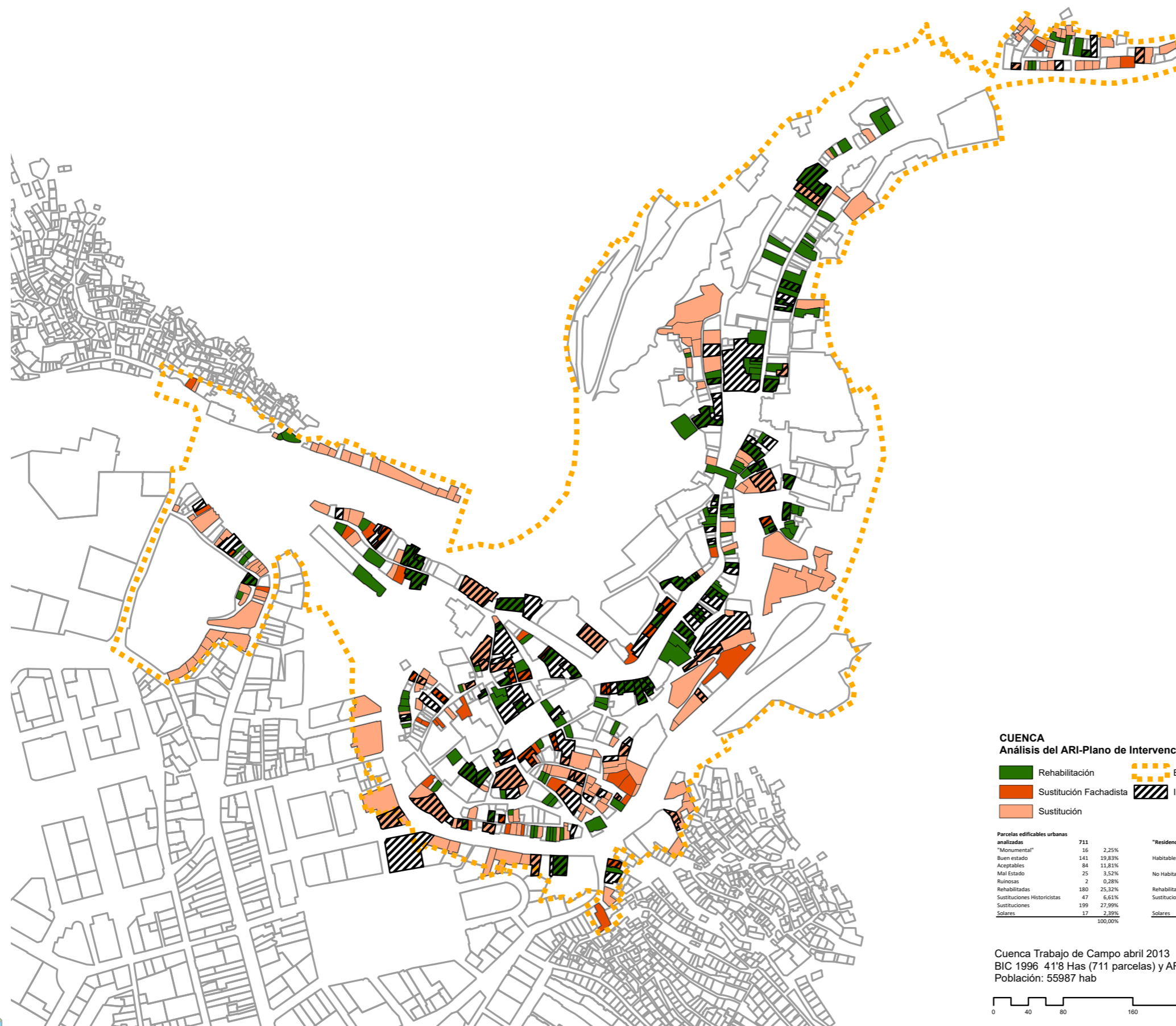
CUENCA
Análisis del ARI-Plano de Areas de Oportunidad

- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar
- BIC 1996 y ARI 2009
- INTERVENCIONES SEGÚN ARI

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16 2,25%	Habitables Antiguas	215 33,81%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	370 58,18%
Buen estado	141 19,83%	No Habitables	24 3,77%	Sustituciones	225 35,38%
Aceptables	84 11,81%	Rehabilitadas	155 24,37%	No habitables y Solares	41 6,45%
Mal Estado	25 3,52%	Sustituciones	225 35,38%		
Ruinosas	2 0,28%	Solares	17 2,67%		
Rehabilitadas	180 25,32%			Estado de Edificación	
Sustituciones Historicistas	47 6,61%			Rehabilitadas	53 29,44%
Sustituciones	199 27,99%			Sustituciones y sustitución fachadista	45 18,29%
Solares	17 2,39%			Antiguas	47 17,54%
	100,00%		100,00%	TOTAL	145 20,89%

Cuenca Trabajo de Campo abril 2013
BIC 1996 41'8 Has (711 parcelas) y ARI 2007 41'8 Has (711 parcelas)
Población: 55987 hab





CUENCA
Análisis del ARI-Plano de Intervenciones

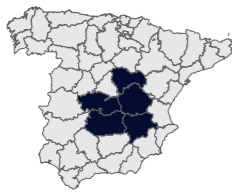
- Rehabilitación
- Sustitución Fachada
- Sustitución
- BIC 1996 y ARI 2007
- INTERVENCIONES SEGÚN ARI

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16	2,25%	Habitables Antiguas	215	33,81%
Buen estado	141	19,83%	No Habitables	24	3,77%
Aceptables	84	11,81%	Rehabilitadas	155	24,37%
Mal Estado	25	3,52%	Sustituciones	225	35,38%
Ruinosa	2	0,28%	Solares	17	2,67%
Rehabilitadas	180	25,32%			
Sustituciones Historicistas	47	6,61%			
Sustituciones	199	27,99%			
Solares	17	2,39%			
		100,00%			

Estado de Edificación residencial		Parcelas acogidas al AR		% Sobre total	
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	370	58,18%	Rehabilitadas	53	29,44%
Sustituciones	225	35,38%	Sustituciones y sustitución fachadista	45	18,29%
No habitables y Solares	41	6,45%	Antiguas	47	17,54%
TOTAL	145	20,89%			

Cuenca Trabajo de Campo abril 2013
BIC 1996 41'8 Has (711 parcelas) y ARI 2007 41'8 Has (711 parcelas)
Población: 55987 hab





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN CASTILLA LA MANCHA

Los casos analizados en la Comunidad de Castilla la Mancha no permiten establecer conclusiones globales ya que siguen dinámicas urbanas completamente distintas.

Por una parte analizamos el caso de Cuenca, capital de provincia; y por el otro de Hellín, que siendo un núcleo de población de bastante entidad en la comarca a la que pertenece, sigue una dinámica urbana distinta a la anterior.

En ambos casos, la declaración de Área de Rehabilitación Integral del conjunto histórico perseguía eliminar los problemas existentes en un conjunto histórico que había sufrido un proceso de abandono paulatino durante varias décadas y que pretendía mediante la implementación de dotaciones y servicios para los residentes y la rehabilitación de la edificación residencial, reducir la tasa de viviendas vacías, atraer población joven para reducir el envejecimiento de la población, mejorar la calidad de la vivienda existente, etc. Sin embargo ambos núcleos siguieron estrategias diferentes: uno de los objetivos de Cuenca era la tercerización de parte del conjunto al servicio del visitante turístico, y el de Hellín, la mejora de la accesibilidad y los servicios para los residentes.

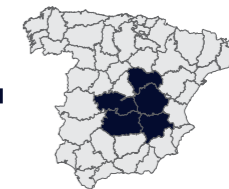
Cuenca consiguió los objetivos de forma parcial ya que la población residente se encuentra localizada en áreas muy concretas del núcleo, más próximas a las áreas de nuevo crecimiento urbano, en detrimento de que las zonas terciarizadas, que se han quedado sin residentes permanentes. Hay que destacar que sí que se ha percibido una recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano del centro histórico, en que se pone en valor no solo la fachada urbana sino la tipología constructiva preexistentes. Hay un verdadero esfuerzo por parte de la administración de que la rehabilitación sea lo más respetuosa posible con el edificio objeto de las obras y que haya conservación real del patrimonio arquitectónico. Es probable que este aumento del nivel de rehabilitación de las construcciones se deba a que las subvenciones del ARI se compatibilizaron con ayudas municipales, incentivando ambas las obras de mejora de la edificación. Cuenca, además, posee la peculiaridad de poseer un elevado número de edificios religiosos con grandes parcelas que ocupan la zona central del núcleo. Son éstos edificios los que se han adaptado para acoger los nuevos usos destinados al turismo.

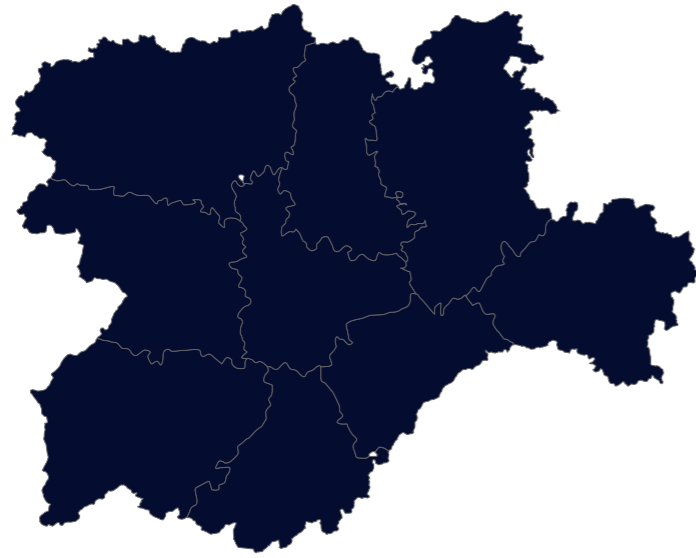
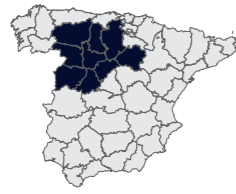
El caso de Hellín es opuesto ya que no sigue la dinámica de una gran ciudad que además posee turismo. Se puede decir, tras la realización del trabajo de campo, que la incidencia del ARI sobre la rehabilitación de la vivienda existente es poco significativa, más aún si lo comparamos con el nivel de intervención que presenta el conjunto histórico. Tampoco se ha detectado una incidencia especial del ARI sobre edificios con valor patrimonial. En general se puede decir que el conjunto histórico no ha logrado los objetivos tras la finalización del programa del ARI. El nivel de abandono de la edificación es bastante elevado, no se ha mejorado la calidad de la vivienda existente, no se ha conseguido atraer población residente, etc. Tampoco se ha mejorado la accesibilidad de los residentes ni ha habido una intervención sobre el espacio urbano o implementado el nivel de dotaciones o servicios para los residentes del área de estudio, objetivos que estaban contemplados en la memoria del ARI. Una de las posibles causas de esta baja incidencia sea que el nivel de renta de los residentes del área es baja y las subvenciones no sean lo suficientemente fuertes como para que una familia con escasos recursos económicos pueda hacer frente a una obra de rehabilitación.

A esto, habría que unir la falta de estímulos para que la población del municipio vuelva a ocupar el conjunto histórico.

Se puede por tanto observar, que el ARI por sí solo es incapaz de solventar los problemas que presentan los conjuntos históricos que han sufrido un proceso de degradación fuerte. Los programas de rehabilitación deben ir acompañados de políticas municipales que incentiven la rehabilitación privada del patrimonio arquitectónico y muestren los conjuntos históricos como espacios residenciales de calidad. Dependiendo de los objetivos marcados, se puede llegar a lograr los objetivos propuestos. En todo caso, la recuperación de los conjuntos históricos no pasa simplemente por una rehabilitación constructiva, sino que debe ir acompañada de una puesta en valor del espacio urbano. Esta puesta en valor debe ensalzar no solamente el valor patrimonial del conjunto, sino tratar de reincorporarlo al resto de la trama urbana, tratando de evitar la monumentalización del mismo.







ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE CASTILLA Y LEÓN

Autor

Víctor Pérez Eguíluz

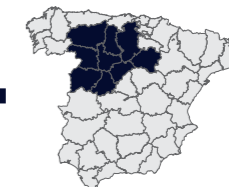
Colabora

Enrique Rodrigo Gonzalo

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Castilla y León
 - 1.1. Estructura administrativa, de gestión, materialización y puesta en vigor, de las Áreas de Rehabilitación Integral.
 - 1.2. Las ARI en Castilla y León y su influencia sobre tejidos tradicionales e históricos
2. Exposiciones detalladas de dos de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. Miranda de Ebro
 - 2.2. Paredes de Nava
3. Documentación planimétrica de dos casos de estudio: Miranda de Ebro y Paredes de Nava
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Castilla y León





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN CASTILLA Y LEÓN

1.1- Estructura administrativa, de gestión, materialización y puesta en vigor, de las Áreas de Rehabilitación Integral.

El periodo analizado comprende los ARI desarrollados desde 2002 hasta 2012, lo que engloba 3 planes de vivienda estatales y un plan autonómico (modificado y prorrogado en este periodo).

A nivel nacional los planes de vivienda ya aluden a los objetivos principales para cada periodo de 4 años desde su propio nombre: El *Plan Estatal 2002-2005 en materia de vivienda y suelo*, el *Plan de acceso a la Vivienda 2005-2008* y el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. El mayor papel que ha ido adquiriendo la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana en estos planes queda patente también en el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016* (si bien las ARI de este plan no han sido analizadas por no encontrarse cerradas en el momento de su estudio).

Estos planes han tenido que conjugarse con la normativa autonómica en la materia, que se ha determinado por el *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009*. Este plan tuvo una modificación conceptual en 2006, a través del Decreto 64/2006, por el que se regularon más detalladamente los procedimientos de declaración y firma de convenios entre el estado, al autonomía y el ayuntamiento. Más adelante, una nueva modificación, el Decreto 64/2009 lo proroga y modifica haciéndolo aplicable al plan estatal de 2009-2012.

Plan de acceso a la Vivienda 2005-2008

Por el mayor impacto en la declaración de ARI en Conjuntos Históricos de Castilla y León, empezaremos analizando la influencia del *Plan de acceso a la Vivienda 2005-2008*. Sus objetivos generales fueron combatir el crecimiento de los precios de la vivienda y el número de viviendas vacías ante un incremento de la oferta que no satisfizo las necesidades (especialmente ante la brecha entre renta y precio de la vivienda). En particular se propusieron ampliar el peso de la vivienda protegida en el mercado, fomentar el alquiler y movilizar las viviendas desocupadas, para facilitar el acceso a la primera vivienda a grupos demográficos y con necesidades especiales.

En lo que nos compete, buscaba favorecer la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico (ARIs y ARCH). En este sentido, junto a estas figuras, también se incluían ayudas aisladas para la mejora de la accesibilidad, la reducción del consumo energético, o la seguridad estructural.

Las Áreas de Rehabilitación formaban parte pues de uno de los 7 programas de actuación de este plan.¹ Para la rehabilitación de conjuntos históricos y de tejidos tradicionales se han aplicado las dos variantes, por lo que merece la pena que entendamos sus definiciones y sus condiciones.

1 1. Acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento. 2. Acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas. 3. Medidas para impulsar la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos: arrendamientos y promoción de obra nueva. 4. Medidas para fomentar la urbanización del suelo para viviendas protegidas. 5. Medidas para impulsar la rehabilitación (a. Las áreas de rehabilitación integral -en 2008 se incorporan las Áreas de Renovación Urbana-, b. las áreas de rehabilitación de centros históricos, c. las medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas: accesibilidad, reducción de consumo energético y seguridad estructural. 6. Programa de mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación: ayudas a los promotores. 7. Programa de vivienda para jóvenes: alquiler y compra.

Por *Área de Rehabilitación Integral* se entienden “tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental” y dentro de ellas se considerarán *acciones de actuación preferente* “aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio.” (Plan 2005-2008, art. 49 y 50).

Por *Área de Rehabilitación de Centro Histórico* se entienden “los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural”. En el caso de estarlo, “deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación” (Ibídem, art. 40 y 51).

En ambos casos del programa de rehabilitación se aplican condicionantes para la conexión de ayudas, como una antigüedad mínima de la edificación de 15 años, la dedicación de al menos el 50% se la superficie útil resultante a vivienda, o el manteniendo este uso como residencia habitual del propietario o en alquiler durante un mínimo de 5 años.

Para el funcionamiento de estos programas, el plan estatal regula las cuantías máximas y medias que se podrían estimar desde la aportación del estado para la declaración del área y con las que se firmará el convenio con el resto de administraciones. Es decir, el plan estatal fija los máximos con los que se negociarán las declaraciones de cada ARI con la Junta de Castilla y León y con el Ayuntamiento implicado.

En concreto, en las Áreas de Rehabilitación Integral, la aportación estatal se calcula en base a la memoria de solicitud que se presente, concediendo un importe máximo del 40% del presupuesto de obra de rehabilitación protegida estimada, y con una cuantía media por vivienda de 4.500 euros². Respecto a las obras de reurbanización, se subvenciona un máximo del 20% del presupuesto y nunca más del 20% de la subvención a la rehabilitación.

Si se trata de Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos, se aumenta la subvención a las viviendas (hasta el 50% con un máximo de 6.000 euros por vivienda) dejando claro que no se financiarán demoliciones ni vaciados de edificaciones. Del mismo modo, los porcentajes de obras de reurbanización suben ambos al 30%. Es decir, la declaración de ARCH aporta más fondos desde el presupuesto estatal.

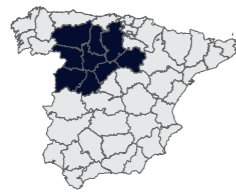
Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

En la redacción del *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* se asumen los postulados de la Carta de Leipzig. Entran en consideración cuestiones como la eficiencia energética, la atención a los barrios vulnerables y se preocupa también por la sostenibilidad de la actividad económica. Se podría decir que se comienza la apuesta por la regeneración urbana que ha continuado hasta el presente.

Reduciendo las ayudas a la adquisición de vivienda, las Áreas de Rehabilitación siguen formando parte de uno de los 5 programas de actuación que contempla.³ Este eje se divide ahora en tres. Uno son las áreas de renovación urbana (ARUS), destinadas a los ámbitos que demandan demoliciones. Otro es un programa específico de ayudas para erradicar el chabolismo. Y el conjunto de las ARIS

2 Se puede aumentar a 50% y 5.500 euros si se trata de infraviviendas, con el 40% de este presupuesto de infraviviendas destinado a acondicionamiento de viviendas para realojo temporal –incluso fuera del área ARI–.

3 1. Promoción de viviendas protegidas. 2. Ayudas a demandantes de vivienda. 3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana. (a. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, b. Áreas de renovación urbana, c. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo). 4. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida. 5. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.



agrupa cuatro líneas: Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

La definición de área de rehabilitación integral se hace más completa, definiendo “actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos”.

Esta amplia definición incluye las cuatro líneas que agrupa, entre las cuales los tejidos tradicionales pueden tener cabida en todas ellas si se cumplen el resto de características. En general se han de incluir en el área al menos 200 viviendas susceptibles de rehabilitación, con una antigüedad superior a 10 años y habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación”. Comparando con el plan anterior, se ha reducido la antigüedad mínima de los inmuebles a solo 10 años, y se ha incluido un mínimo teórico de viviendas que puedan acogerse a las ayudas.

Las líneas específicas tienen algunas condiciones propias. Por ejemplo, para ser declarado ARCH en este plan sí es obligatorio que el área haya sido declarada o incoada como BIC (con su correspondiente plan especial, al menos con aprobación inicial), lo que no era imprescindible antes. La línea de municipios rurales, una a la que se han acogido numerosas ARI en Castilla y León, tiene como requisito que no se superen los 5.000 habitantes.

Las cuantías subvencionables de cara al acuerdo de declaración del ARI y los presupuestos a aportar por el estado se mantienen similares aunque con algunos matices según la línea de área escogida. Se subvenciona hasta un 40% del presupuesto estimado de obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda de 5.000 euros (esto aumenta a 50% y 6.600 € en ARCH y áreas de municipios rurales). Se mantienen el 20% de la obra de urbanización y un máximo del 20% sobre el presupuesto de rehabilitación (y también el aumento al 30% en ambos casos si se tratan de ARCH y áreas de municipios rurales). Por último, este plan incluye desde la ayuda estatal los gastos de equipos de información y gestión, hasta el 50% y con un límite del 5% del presupuesto protegido total del ARI.

Estas características y requisitos actúan como marcos reguladores para la negociación y la firma de los convenios de declaración de las áreas entre las administraciones implicadas. Pero además, el plan 2009-2012 expone explícitamente algunas normas de funcionamiento de los programas. Incluyen ayudas para la mejora de elementos privativos del edificio (viviendas), relativas a la mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética. Se mantienen las ayudas a elementos comunes del edificio, en concreto obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables. Y de cara a la reurbanización de espacios públicos, se contemplan además obras accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables. En general puede verse como los postulados de la Carta de Leipzig se trasladan a este marco.

Pero además se fijan condiciones para los beneficiarios de las ayudas, aunque no sean demasiado restrictivas: 6.5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples para aquellas ayudas que se destinen a elementos privativos de las viviendas. Para los elementos comunes no fija condición alguna, dejándolo a criterio de la normativa autonómica.

Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009

Estos planes estatales se combinan con el *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009* para completar el marco regulador de las ARI en Castilla y León. La intención de establecer un plan que supere los 4 años fue la defender una técnica planificadora a largo plazo, que se combine con la lógica crediticia de los planes estatales.

Entre los objetivos propios no encontramos gran diferencia con los planes estatales, y en particular contemplaba “progresar en la rehabilitación de edificios y viviendas, así como en la reforma y mejora de conjuntos urbanos”. Este objetivo se instrumentalizó en uno de los tres programas de actuación: actuaciones protegidas en materia de rehabilitación y renovación urbana. Dentro de este programa se insertaron las Áreas de rehabilitación integral, existiendo también líneas de ayudas a viviendas o edificios aislados, áreas de renovación urbana y actuaciones para la erradicación del chabolismo.

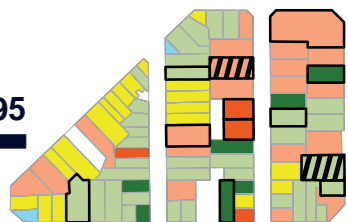
Una vez encuadradas las ARI en el marco autonómico, su definición y las condiciones impuestas han sido objeto de modificaciones y actualizaciones vía Decreto en 2006 y en 2009, mostrando una evolución general similar a los conceptos de los planes estatales. Se partía de una definición muy amplia, como “áreas dirigidas a rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas rurales de interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social, siempre que se trate de zonas deprimidas o de barrios en proceso de degradación o, sin encontrarse en dicho estado, estén ubicadas en una ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad”. Vagamente, el patrimonio arquitectónico, y algunos rasgos socio-culturales estaban detrás de estas medidas.

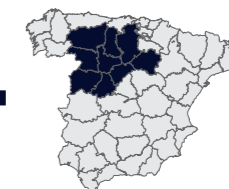
El Decreto 64/2006 ajustó algunas cuestiones al nuevo plan estatal. Incorporó partidas de ayuda para la gestión del ARI y la redacción de planes especiales en los conjuntos históricos declarados (aunque la declaración no era un requisito para ser considerado ARCH). Pero también reguló con mayor precisión el procedimiento de declaración de un ARI, como acuerdo entre el Ministerio de Vivienda, la Junta de Castilla y León y el ayuntamiento implicado. Especificó los criterios de la memoria de actuaciones y los presupuestos a presentar para tal negociación,

Finalmente, la modificación a través del Decreto 64/2009 vino a homogeneizar criterios con el Plan Estatal 2009-2012, como los cuatro tipos de ARI, el requisito de haber sido declarado BIC o incoado para las ARCH, o el límite de 5.000 habitantes para las áreas de municipios rurales.

Con todo ello, las subvenciones aportadas por la administración autonómica alcanzaron el 100% del presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de uso residencial, pero con una cuantía media máxima por vivienda de 4.500 euros (aumentado a 5.500 € en ARCH y municipios rurales). Para las obras de reurbanización, el límite fue el 50% del presupuesto protegido de dichas obras y hasta 700 euros por vivienda rehabilitada (una vez más, ampliado a 1.000 € en ARCH y municipios rurales). Y finalmente contempla las ayudas para la gestión, información y trabajo del ARI, que no habían aparecido hasta ahora, con un 25% del presupuesto o hasta 250 euros por vivienda rehabilitada.

Precisamente desde 2009 se incluyen como actuaciones protegidas cuestiones similares al plan estatal. Además, se incorporan los equipamientos públicos y las dotaciones: rehabilitación y construcción de edificios destinados a uso dotacional, únicamente a efectos de financiación por parte del Ayuntamiento, que recordemos es la tercera administración implicada en la financiación.





La declaración de un área de rehabilitación

La combinación de estos requisitos del plan autonómico y de los planes estatales ha fijado el marco de negociación y los términos en que se declaran las Áreas de Rehabilitación, determinando las partidas y las cuantías que subvenciona cada administración.

En general, el grueso de las partidas del Ministerio y la Junta se destinan a la rehabilitación. La aportación del Ayuntamiento (con ayuda de la Diputación en algunos casos) es al menos igual a la aportación de la Junta, y se destina principalmente a obras de reurbanización.

Pero para llegar a estos cuadros de declaración del ARI es preciso un proceso de declaración previa, solicitudes, memorias y la negociación de las cuantías totales.

Esta fase empieza con la redacción de una memoria de solicitud que evalúa la Comunidad Autónoma antes de acordar su aprobación y negociar el acuerdo entre las administraciones.

Dicha memoria incluye la delimitación geográfica del ámbito sobre un plano parcelario. Informa también sobre las determinaciones estructurales del planeamiento vigente o sobre la existencia de áreas de intervención preferente. Además, incluye los parámetros necesarios para ajustar el tipo de área al que se podría ajustar (calidades para ser considerado ‘de centros históricos’, la población para ser considerado ‘de municipio rural’, etc.).

Esta delimitación se acompaña por una memoria justificativa o diagnóstico de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental en comparación con otros ámbitos municipales, autonómicos o estatales.

A partir del diagnóstico realizado, en la propia solicitud se ha de incorporar un programa de acciones integradas. Es decir, una programación de acciones previstas y la estimación de costes y fuentes de financiación. Se trata de un documento técnico y económico con arreglo a los límites que se han expuesto en los planes de vivienda y en las actuaciones subvencionables que exponga la idoneidad y la viabilidad económica de la operación. Por otro lado, si fuera necesario el realojo temporal de la población (en los casos de mayor vulnerabilidad) se incluye también dicha estimación.

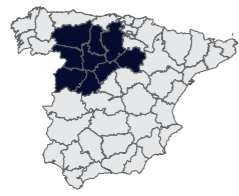
Ante esta solicitud, la Junta emite una serie de informes desde el punto de vista patrimonial, jurídico y técnico, y todo en conjunto se lleva a una mesa de negociación para aprobar el convenio que fije los presupuestos con los que se declarará el ARI (recordemos que al menos tres administraciones se implican en esta financiación).

7		INICIAL	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	JCYL	Mº Fomento	Diputación	Ayuntamiento	Particulares	
BU - Castrojeriz INE-2014: 853 habitantes	Rehabilitación		200	3.000.000,00 €	1.100.000,00 €	1.320.000,00 €	0,00 €	0,00 €	580.000,00 €	
	Urbanización			1.820.000,00 €	200.000,00 €	396.000,00 €	612.000,00 €	612.000,00 €	0,00 €	
	Equipamientos			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Gestión			352.000,00 €	50.000,00 €	176.000,00 €	63.000,00 €	63.000,00 €	0,00 €	
	TOTAL ARI			5.172.000,00 €	1.350.000,00 €	1.892.000,00 €	675.000,00 €	675.000,00 €	580.000,00 €	
			FINAL	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	JCYL	Mº Fomento	Diputación	Ayuntamiento	Particulares
	Rehabilitación		132	2.483.067,51 €	726.000,00 €	871.200,00 €	0,00 €	0,00 €	885.867,51 €	
	Urbanización			1.332.136,60 €	132.000,00 €	261.360,00 €	469.388,30 €	469.388,30 €	0,00 €	
	Equipamientos			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Gestión			250.992,68 €	33.000,00 €	126.739,94 €	45.626,37 €	45.626,37 €	0,00 €	
TOTAL ARI			4.066.196,79 €	891.000,00 €	1.259.299,94 €	515.014,67 €	515.014,67 €	885.867,51 €		
9		INICIAL	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	JCYL	Mº Fomento	Diputación	Ayuntamiento	Particulares	
BU - Miranda de Ebro INE-2014: 36.724 habitantes	Rehabilitación		372	9.180.484,00 €	1.390.996,08 €	2.232.000,00 €	0,00 €	471.785,64 €	5.085.702,28 €	
	Urbanización			1.597.729,20 €	186.000,00 €	479.318,76 €	0,00 €	932.410,44 €	0,00 €	
	Realojos			172.800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	172.800,00 €	0,00 €	
	Gestión			323.346,40 €	97.003,92 €	129.338,56 €	0,00 €	97.003,92 €	0,00 €	
	TOTAL ARI			11.274.359,60 €	1.674.000,00 €	2.840.657,32 €	0,00 €	1.674.000,00 €	5.085.702,28 €	
			FINAL	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	JCYL	Mº Fomento	Diputación	Ayuntamiento	Particulares
	Rehabilitación		358	4.585.838,00 €	1.233.872,14 €	1.303.014,02 €	0,00 €	250.572,18 €	1.798.379,66 €	
	Urbanización			1.598.839,01 €	179.000,00 €	390.904,20 €	0,00 €	1.028.934,81 €	0,00 €	
	Realojos			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Gestión			656.759,13 €	197.027,73 €	129.338,56 €	0,00 €	330.392,84 €	0,00 €	
TOTAL ARI			6.841.436,14 €	1.609.899,87 €	1.823.256,78 €	0,00 €	1.609.899,83 €	1.798.379,66 €		

Fig.1 Ejemplos de cuadros de financiación de un ARI (presupuesto inicial y de cierre de actuaciones).

Fuente: Consejería de Fomento, JCyL.





1.2. Las ARI en Castilla y León y su influencia sobre tejidos tradicionales e históricos

Hasta 2011 en Castilla y León⁴ se habían declarado 56 ARI (algunas de ellas compartidas en varios municipios), de las cuales 25 afectaban a conjuntos históricos, a las que se añadirían otras 22 que afectan a tejidos tradicionales no declarados y tan solo 9 tenían por objetivo la intervención en áreas recientes de la ciudad (habitualmente polígonos de vivienda).

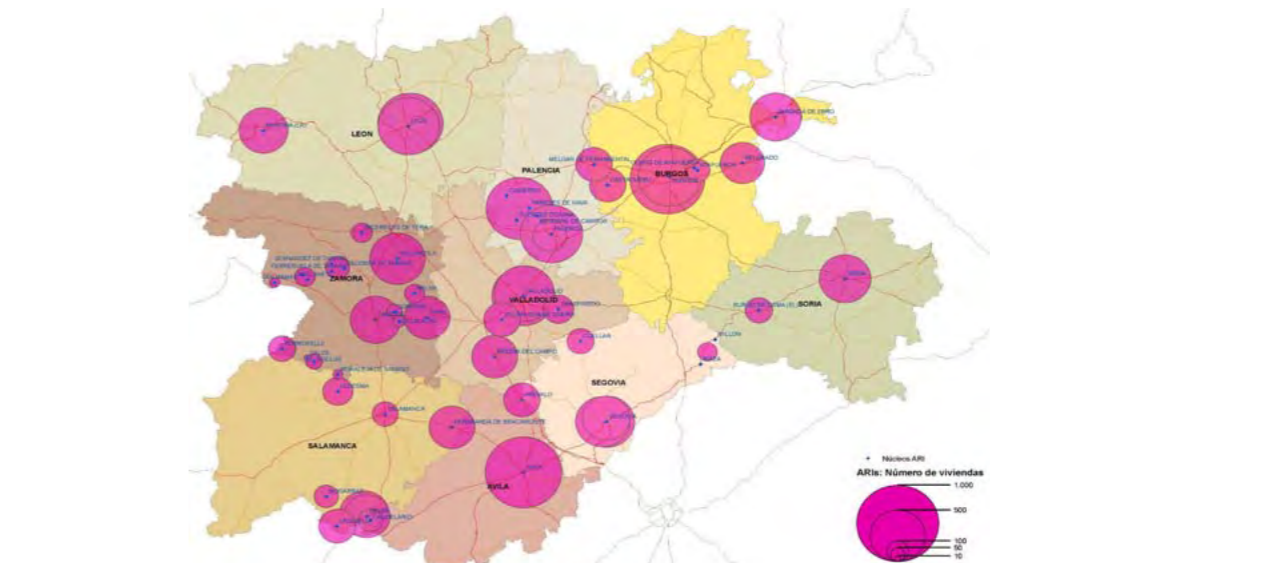
La primera ARI declarada en esta comunidad de Castilla y León fue la de “La zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid” en 1998, evidenciándose desde el enunciado la vocación patrimonial inicial del programa.

Las siguientes experiencias, desde Béjar en 2002, se extienden por Conjuntos Históricos de otras capitales y municipios intermedios, encontrándose también, especialmente a partir de 2008, localidades menores y otras no declaradas Bien de Interés Cultural.

Se ha ido extendiendo por tanto la práctica de la rehabilitación a otros espacios urbanos y a ámbitos no patrimoniales del medio rural, pero podríamos decir, que la recuperación de tejidos históricos y tradicionales ha sido una importante experiencia piloto en la comunidad.

Los planes urbanísticos, facultados para ello, han propuesto muchos más y en muchos más municipios de los que se han podido conceder desde la Administración. La existencia de plan general o especial específico de protección, ha sido una de las condiciones de los decretos que han regulado los planes de vivienda –al menos una aprobación inicial-, comprobándose que las ARI declaradas contaban con tal planeamiento en el momento de su aprobación.

La vista del cuadro de áreas declaradas, siendo consciente de la existencia de otras muchas solicitadas que no fueron finalmente aprobadas, destaca también el grado de aceptación y asimilación de este instrumento por parte de los municipios, incluso entre los menores, que recordemos que han de ser parte activa y fuente de financiación desde el inicio del programa.

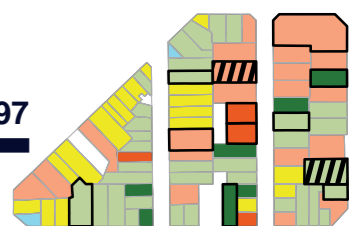


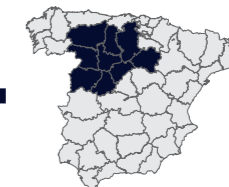
PROVINCIA	COD MUN	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	Pob 2014 INE	Pob 2011 INE	ÁREAS DE REHABILITACIÓN	DECLARACIÓN	
11	05016	Ávila	8185	8099	1 ARI	El recinto amurallado de la ciudad de Ávila	08/12/2004
11	05018	Ávila	58533	59005	2 ARI	El Casco Histórico de Ávila	28/09/2005
3	09029	Ataquero (inc. Círculo de Ataquero)	195	209	3 ARI	De Centro Urbano, parte del municipio de Ataquero y de su Entidad Local Menor de Círculo de Ataquero	30/07/2009
4	09048	Belorado	2010	2140	4 ARI	Casco antiguo de Belorado	15/02/2009
5	09059	Burgos	177776	179291	3 ARI	El polígono "300 Viviendas" en Burgos	28/04/2009
6	09091	Castrojeriz	853	873	7 ARI	El Casco Histórico de Burgos	13/04/2006
7	09211	Malvar de Fernamental	1783	1842	8 ARI	De Centro Histórico parte del municipio de Castrojeriz	08/12/2010
8	09219	Miranda de Ebro	36724	35530	5 ARI	De Municipio Rural parte del Casco Urbano de Malvar de Fernamental	15/02/2010
						El Casco Histórico de Miranda de Ebro	29/11/2008
9	24098	León	129301	132744	10 ARI	De la zona incluida en la Ciudad Antigua y barrio de El Escudo	24/09/2003
10	24115	Portorredonda	67367	68508	12 ARI	Integral "León Oeste"	30/12/2008
						El Casco Antiguo de Portorredonda	17/11/2004
11	34029	Becerril de Campos	847	936	13 ARI compartido	Tierras del Renacimiento	29/03/2007
12	34059	Cuberos	481	513	12 ARI compartido	Tierras del Renacimiento	28/03/2007
13	34076	Fuentes de Nava	895	740	13 ARI compartido	Tierras del Renacimiento	29/03/2007
14	34120	Palencia	80178	81552	15 ARI	El entorno de la Plaza de San Juanito (Barrio de San Juanito)	31/06/2005
15	34123	Paredes de Nava	1997	2072	13 ARI compartido	Tierras del Renacimiento	29/03/2007
16	37046	Béjar	13951	14511	16 ARI	Integral una parte del casco antiguo del municipio de Béjar	24/07/2002
						Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Béjar	22/11/2010
17	37078	Candelario	976	1033	18 ARI	Integral el Casco Histórico de Candelario	28/03/2010
18	37168	Laguarda	524	549	19 ARI	Integral parte del casco urbano de Laguarda	07/04/2010
19	37170	Ledesma	1765	1958	20 ARI	De Centro Histórico el Conjunto Histórico del municipio de Ledesma	30/12/2008
20	37184	Mogán	329	321	21 ARI	Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Mogán	22/12/2010
21	37201	Montemayor del Río	299	304	22 ARI	Integral de Conjunto Histórico parte del municipio de Montemayor del Río	09/04/2011
22	37249	Peñaranda de Bracamonte	6672	6766	23 ARI	Integral de Centro Urbano parte del municipio de Peñaranda de Bracamonte	22/12/2010
23	37274	Salamanca	148042	152472	24 ARI	El barrio de Chambari en Salamanca	18/07/2001
24	40024	Ayón	1354	1383	25 ARI compartido	Integral «Sierra de Ayón»	02/04/2009
25	40063	Cuellar	9547	9729	26 ARI	el ámbito n.º 1 del Conjunto Histórico Artístico de Cuellar	19/02/2004
26	40170	Riaca	2282	2516	25 ARI compartido	Integral «Sierra de Ayón»	02/04/2009
27	40194	Segovia	53260	55220	27 ARI	De Centro Histórico El Barrio de «Las Canonías»	23/03/2005
						Integral Los Barrios de San José Obispo y El Palo-Morales	14/10/2009
28	42043	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	5153	5268	30 ARI	El Recinto Amurallado de El Burgo de Osma	13/04/2006
29	42173	Soria	39510	39987	31 ARI	El entorno de la calle Zapatería y Ruínas de San Nicolás en el Casco Histórico de Soria	29/12/2004
30	47111	La pedriza de portillo	1134	1163	52 ARI	Integral de Municipio Rural parte del municipio de La Pedriza de Portillo	02/03/2011
31	47095	Medina del Campo	21274	21907	33 ARI	De Centro Histórico, parte del Centro Histórico de Medina del Campo	16/09/2009
32	47173	Tordesillas	1326	1336	34 ARI	Integral parte del Casco Urbano de Tordesillas	16/11/2009
33	47196	Villadribé	306830	310437	35 ARI	La zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid	09/04/1998
						Integral el Barrio de la Rondilla	29/11/2006
34	47218	Villanueva de Duero	1202	1206	37 ARI	Integral parte del casco urbano de Villanueva de Duero	14/07/2010
35	49021	Benavente	16879	16987	36 ARI	Integral de Barrio Organizado de las zonas de las Eras, Ventisador Afuera de Pío, Casas de la Rúa, (San Martín) y Las Malvaras	06/04/2011
36	49038	Casaseca de Campos	1115	139	39 ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Casaseca de Campos	21/02/2011
37	49043	Castroverde de Campos	360	362	40 ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Castroverde de Campos	20/09/2011
38	49053	Cobres	7099	7142	41 ARI	Integral el Casco Urbano de Cobres	10/11/2009
39	49151	El Perdigón (inc. S. Marcial y Tandobispo)	752	890	42 ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafraña, Pajares de la Lampreana, Villalba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdigón y sus anexos San Marcial y Tandobispo.	04/03/2011
40	49065	Fermoselle	1337	1466	43 ARI	De Centro Histórico parte del casco histórico de Fermoselle	23/03/2007
41	49068	Fermoselle	1337	1466	44 ARI	Integral los cascos urbanos de Antena, Escobar y Sanderos	14/01/2009
42	49107	Malva	153	169	45 ARI	Integral el casco urbano de Malva	14/01/2009
43	49117	Moiores de Tera	499	550	46 ARI	Integral parte de los cascos urbanos de Abreaves, Aguilar, y Moiores, en el término municipal de Moiores de Tera	14/02/2010
44	49123	Montamarta	607	615	47 ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Montamarta	21/04/2014
45	49126	Moraleja de Sayago	259	294	48 ARI	Integral el Casco Urbano de Moraleja de Sayago	09/04/2009
46	49141	Pajares de la Lampreana	382	437	49 ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafraña, Pajares de la Lampreana, Villalba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdigón y sus anexos San Marcial y Tandobispo.	04/03/2011
47	49172	Rabaneros	810	874	48 ARI	Integral la comprendida por los cascos urbanos de Rabaneros y de su entidad local menor Mellanes	11/11/2008
48	49173	Rábano de Aliste	397	480	50 ARI	Integral el Casco Urbano de San Mateo, en el término municipal de Rábano de Aliste	04/03/2009
49	49180	Reales de Sayago	178	189	51 ARI	Integral el Casco Urbano de Reales de Sayago	17/11/2008
50	49183	Saice	104	111	52 ARI	Integral el Casco Urbano de Saice de Sayago	17/11/2008
51	49185	San Agustín del Pozo	191	208	42 ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafraña, Pajares de la Lampreana, Villalba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdigón y sus anexos San Marcial y Tandobispo.	04/03/2011
52	49218	Toro	9005	9049	53 ARI	El Casco Histórico de Toro	08/10/2008
53	49242	Villafraña	525	573	42 ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafraña, Pajares de la Lampreana, Villalba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdigón y sus anexos San Marcial y Tandobispo.	04/03/2011
54	49246	Villalba de la Lampreana	200	271	43 ARI compartido	Integral de municipio rural parte de los municipios de Villafraña, Pajares de la Lampreana, Villalba de la Lampreana, San Agustín del Pozo y El Perdigón y sus anexos San Marcial y Tandobispo.	04/03/2011
55	49245	Villalazán	301	324	54 ARI	Integral el Casco Urbano de Villalazán	14/01/2009
56	49248	Villosoto	374	398	55 ARI	Integral de Municipio Rural parte del casco urbano de Villosoto	21/08/2011
57	49275	Zamora	84423	85525	59 ARI	Integral el conjunto de edificios denominados «Viviendas de la Obra Sindical del Hogar», integradas por los grupos «Ramiro Ledesma» y «Martín Álvarez» en Zamora	08/04/2008

Fig.2 Tabla con las Áreas de Rehabilitación destinadas a espacios históricos y tejidos tradicionales de las ciudades y pueblos de Castilla y León.

Fuente: BOCyL y Consejería de Fomento, JCyL. Elaboración propia.

4 Se ha optado por esta fecha, y por el cierre de estas operaciones que se fijó a finales de 2014 para analizar casos ya cerrados de intervención. Tras el cierre presupuestario de 2014 las nuevas áreas obedecieron a los nuevos criterios de regeneración urbana, aunque en la práctica, muchas ARI declaradas en los años anteriores volvieron a ser declaradas como Área de Regeneración Urbana, dando continuidad a la intervención. Al menos se ha comprobado estas nuevas declaraciones en el ARU de Tierras del Renacimiento, donde se ha declarado el resto de los núcleos de población que no fueron declarados en la primera edición; el ARU de Castrojeriz y el ARU de Medina del Campo, que pretenden dar continuidad a las operaciones sobre la delimitación inicial –incorporando algunas dotaciones-; o el ARU de Miranda de Ebro, que en esta ocasión crea un nuevo ámbito más ligado al primer ensanche de la ciudad. Curiosamente, estos ARU nuevamente declarados han coincidido con los municipios estudiados en este trabajo, aunque sin entrar a valorar los resultados de unas operaciones aun sin concluir.





2. EXPOSICIONES DETALLADAS DE DOS DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. Miranda de Ebro

El ARCH de Miranda de Ebro se desarrolló entre 2008 y 2013, coincidiendo su ámbito con el perímetro del PERI. Dentro de él, el barrio de Aquende fue designado como Zona de Intervención Preferente (ZIP), por presentar mayor urgencia social y por reflejar en mayor medida la traza medieval y las tipologías asociadas, lo que no se ha mantenido en el barrio de Allende. Por eso, aunque las condiciones impuestas a la rehabilitación hayan sido iguales, cualitativa y cuantitativamente ha sido más relevante en Aquende. Esta ZIP reflejaba un barrio degradado socialmente, con muchas casas deshabitadas, porcentualmente mayor que en Allende, que en la realidad podrían ser más que las cifras oficiales.

En relación con el planeamiento, hay que destacar que fueron excluidas del ámbito prioritario las unidades de actuación planteadas por el PGOU y el PERI, muchas de ellas planteadas con carácter de intervención municipal, para nuevos espacios públicos y dotaciones que actúan de forma complementaria al ARI.

El estado general del parque de viviendas era claramente deficiente, principalmente en aspectos de habitabilidad como la ausencia de calefacción o instalaciones defectuosas, así como la necesidad de reforma de cubiertas y fachadas. Según los datos de la memoria del ARCH (2007), de las 453 viviendas de Aquende, 116 estaban en buen estado mientras que 337 se consideraban rehabilitables -217 ocupadas, y 120 vacías-.

El escaso número de viviendas por parcela, encarece la incorporación de instalaciones como calefacción o ascensores, de forma que se plantearon su ejecución compartida para varias comunidades, hecho éste no exento de complicaciones y reformas importantes, lo que explica que apenas se hayan ejecutado de esta manera-. Además muchos de estos edificios rehabilitables necesitan una "reestructuración", dado que los amplios fondos edificados demandan patios interiores de ventilación e iluminación de las habitaciones.

En cuanto a los espacios libres, el ARCH preveía la actuación en la plaza de España y los alrededores del ayuntamiento, así como las calles peatonales alrededor de la Iglesia de Santa María.

El coste medio de cada rehabilitación por vivienda se estimó en 24.678,70 €, (277,00 €/m²), si bien el resultado promedio de las intervenciones realizadas con los datos obtenidos de la Consejería de Fomento ha quedado muy alejado de tales previsiones (casi la mitad).

Analizando los resultados por parcela podríamos caracterizar una intervención típica alrededor de 32.000€ por parcela, con aproximadamente 4 viviendas. De las 81 parcelas beneficiadas (358 viviendas) hay una distribución homogénea de las intervenciones con un presupuesto entre los 2.000 y los 75.000 euros por parcela, aunque hay casi una veintena de actuaciones mayores alguna de las cuales supera los 200.000 €.

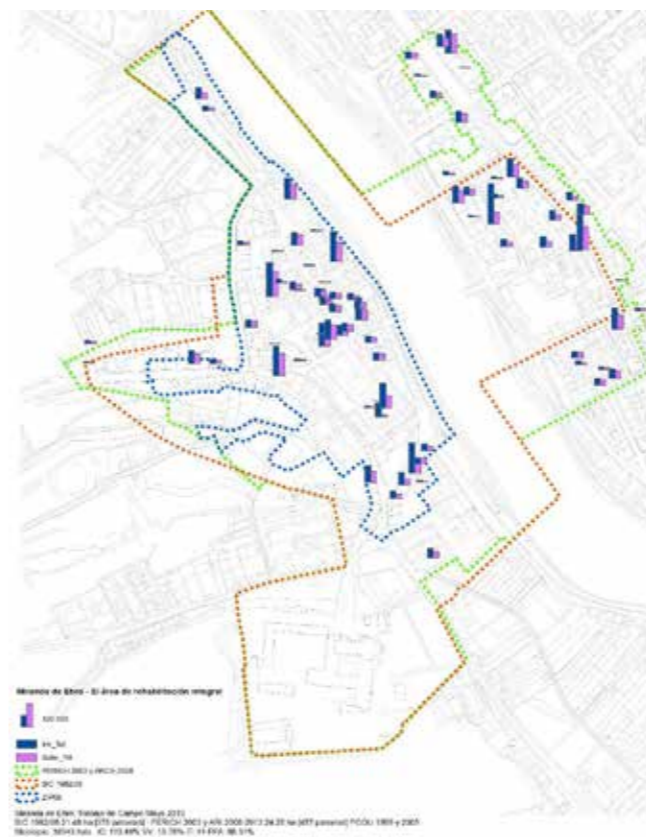


Fig.3 Plano comparando la inversión total por parcela y la subvención recibida y tablas de resumen de las actuaciones ARI en Miranda de Ebro.

Fuente: Consejería de Fomento, JCYL. Elaboración propia

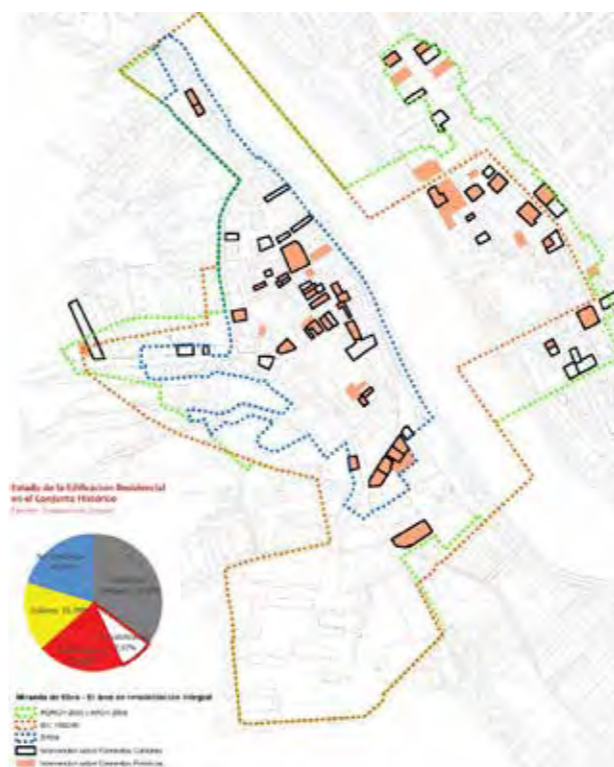
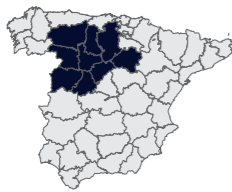


Fig.4 Plano y tablas de resumen de las actuaciones ARI en Miranda de Ebro con relación al estado de la edificación resultante.

Fuente: Consejería de Fomento, JCYL. Elaboración propia





Comparando las previsiones iniciales y el resultado final, se observa la diferencia entre lo presupuestado y el resultado final en la aportación de los particulares. La vulnerable situación del barrio puede haber sido una de las causas de reducción de la inversión privada. Como puede observarse en los planos de estado de la edificación, no todas las intervenciones del ARI se han traducido en la consideración de rehabilitación total, más allá de la mejora de los elementos parciales que componían el presupuesto protegible: cubiertas, fachadas o carpinterías en su mayoría, pero también adaptaciones a la normativa, especialmente, la de protección contra incendios, alumbrados de emergencia, o actualizaciones de redes eléctricas.

2.2. Paredes de Nava

El caso de Paredes de Nava se integra dentro del ARI Tierras del Renacimiento, que bajo esta denominación alberga en realidad 4 áreas de rehabilitación en 4 municipios de la provincia de Palencia. Fuentes de Nava y Becerril, en su condición de Conjuntos Históricos declarados, se acogieron a la fórmula de Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos. Paredes de Nava y Cisneros, por el contrario fueron Áreas de Rehabilitación Integral, que como ya hemos visto repercutían principalmente en lo que respecta a las cantidades aportadas por las administraciones para la firma del convenio respecto de cada municipio, aunque la tramitación fue común.

13c		INICIAL	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	JCYL	Mº Fomento	Diputación	Ayuntamiento	Particulares
PA - Tierras del Renacimiento - Fuentes de Nava INE-2014: 695 habitantes	Rehabilitación		132	893.779,86 €	446.889,93 €	446.889,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Urbanización			728.380,57 €	73.711,83 €	134.066,98 €	0,00 €	520.601,76 €	0,00 €
	Equipamientos			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Gestión			35.751,19 €	10.725,36 €	14.300,47 €	0,00 €	10.725,36 €	0,00 €
	TOTAL ARI			1.657.911,62 €	531.327,12 €	595.257,38 €	0,00 €	531.327,12 €	0,00 €
	Rehabilitación		127	1.507.912,05 €	317.798,92 €	424.388,08 €	0,00 €	0,00 €	765.725,05 €
	Urbanización			680.699,39 €	63.500,00 €	89.633,71 €	0,00 €	527.565,68 €	0,00 €
	Equipamientos			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Gestión			35.751,19 €	10.725,36 €	14.300,48 €	0,00 €	10.725,35 €	0,00 €
	TOTAL ARI			2.224.362,63 €	392.024,28 €	528.322,27 €	0,00 €	538.291,03 €	765.725,05 €

Fig.5 Cuadro de financiación del ARI, parte correspondiente al municipio de Paredes de Nava.
Fuente: Consejería de Fomento, JCYL.

Entre los problemas advertidos por estos cuatro núcleos de población, la pérdida de habitantes es el mayor factor determinante de un deterioro del patrimonio edificado. Paredes de Nava presentaba datos de pérdida de población entre 2001 y 2004 cercanos al 8% con un total de 2.293 habitantes en el padrón de 2004 (datos aportados por la memoria de declaración). Esta tendencia ha proseguido hasta la actualidad, bajando hasta 1.997 habitantes en 2014, fecha de final del ARI.

La propia memoria de declaración destacaba este aspecto poblacional, junto con los problemas para mantener una arquitectura rural tradicional (tapial y adobe revestido y ladrillo de tejar) unido a la introducción de elementos discordantes por las nuevas construcciones en estos conjuntos urbanos.

En Paredes de Nava se preveían operaciones en 217 viviendas y la reurbanización de dos espacios públicos. Desde su aprobación en 2007 hasta 2014 en que se dio por terminada, se han constatado intervenciones en 148 viviendas, casi todas unifamiliares, con una subvención promedio de 6.000

euros y una inversión total promedio de 12.000 euros (apenas una veintena de casos superaron las actuaciones de 20.000 euros, hasta un máximo de 75.000 €).

En general desde la propia declaración del ARI, a pesar de la justificación poblacional y del estudio del nivel de renta de la población, se asumían principios estéticos para la intervención en la gran mayoría de los casos. Esto es algo que también se ve en el ámbito de la declaración, centrado en los espacios públicos y las calles principales del centro del núcleo.

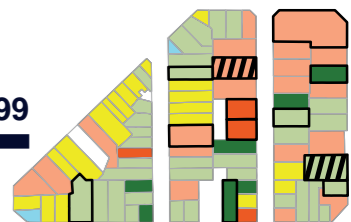
El objetivo fueron pequeñas reparaciones, mantenimiento de acabados y puntualmente la sustitución de elementos estructurales como la cubierta. El resultado comprobado ha seguido este criterio, con pequeñas intervenciones que tuvieron por fin la mejora de acabados en fachada (pinturas según carta de colores aprobadas por el Consorcio Tierras del Renacimiento), cambios de carpinterías, reparaciones de cubierta y aleros, cambios de rejillas, bajantes o canalones. Resulta llamativo por otro lado, que ante una arquitectura tradicional especialmente afectada por los problemas de humedades por capilaridad, este tipo de rehabilitaciones solo se ha considerado en una ocasión.

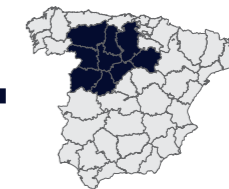


Fig.6 Plano de las intervenciones subvencionadas en el ARI en Paredes de Nava, comparando la cuantía total de la intervención y la parte de ayuda recibida.
Fuente: Consejería de Fomento, JCYL. Elaboración propia.

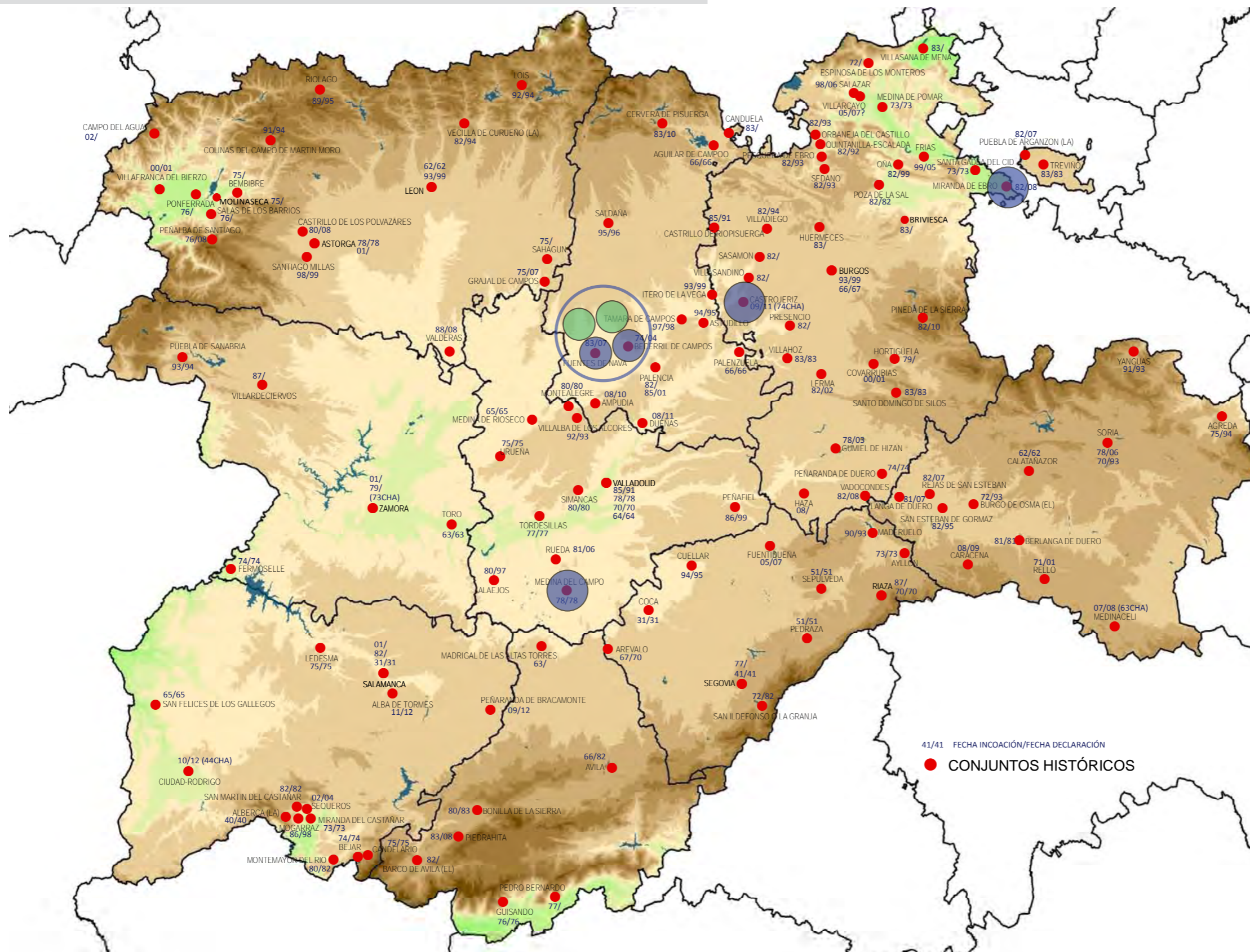
Algunas de las subvenciones más cuantiosas están ligadas a casonas de piedra o grandes inmuebles unifamiliares a restaurar, lo que acentúa el carácter estético y patrimonial, cuestionando al menos el objetivo de fijación de población o ayudas por nivel de renta.

Finalmente, cabe mencionar que se aprobó la creación de una ventanilla única para la tramitación y asesoramiento del ARI (conjuntamente para los 4 municipios), compuesta por un técnico y un administrativo. Esto no es una excepción (otros casos como Miranda de Ebro también contaron con una) pero la finalidad de esta oficina es ayudar a la gestión de este tipo de programas, lo que resulta especialmente oportuno en municipios menores con menor capacidad de gestión.





3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE DOS CASOS DE ESTUDIO: MIRANDA DE EBRO Y PAREDES DE NAVA



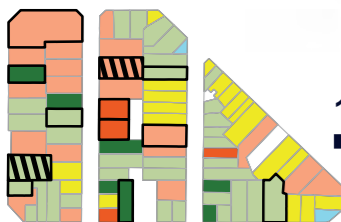
Selección de casos en Castilla y León

En el caso de esta Comunidad Autónoma, los casos seleccionados son principalmente Conjuntos Históricos, aunque afectan también a dos núcleos no declarados. Las variables tenidas en cuenta para ello han sido:

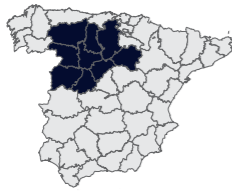
- Afectar a tejidos residenciales históricos o tradicionales
- La selección de casos urbanos diversos
- Diversidad de roles territoriales
- Disponibilidad de información a través de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la JCyL.

* Se quiere agradecer especialmente la colaboración de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la JCyL, y en especial a Virginia Alonso Rodríguez y Carlos Díaz Carmona.

Mapa de Conjuntos Históricos en Castilla y León y trabajos de campo realizados
Fuente: IUU, Elaboración propia

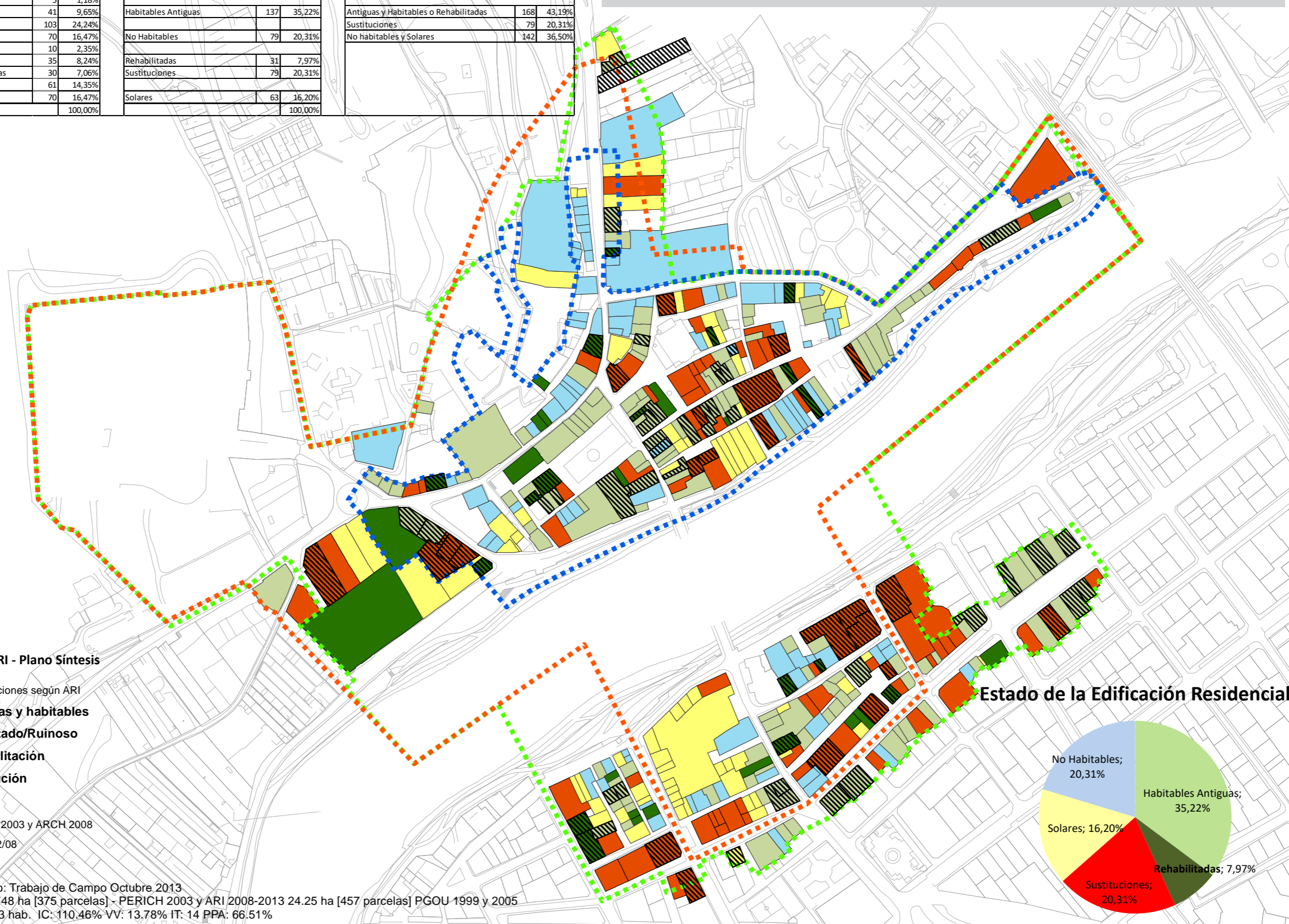


100



MIRANDA DE EBRO		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial	
Parcelas urbanas analizadas	425	Habitables Antiguas	137	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168
"Monumental"	5	No Habitables	79	Sustituciones	79
Buen estado	41	Rehabilitadas	31	No habitables y Solares	142
Aceptables	103	Sustituciones	79		
Mal Estado	70	Solares	63		
Ruinosas	10				
Rehabilitadas	35				
Sustituciones Historicistas	30				
Sustituciones	61				
Solares	70				
	100,00%		100,00%		

MIRANDA DE EBRO: ARI 2008-2013 - BIC 1982/2008 (INCOACIÓN/DECLARACIÓN) - INE 2014, 36.724 HAB.

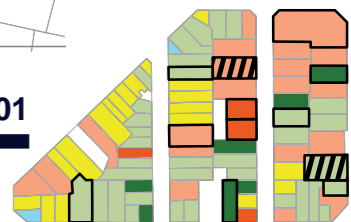
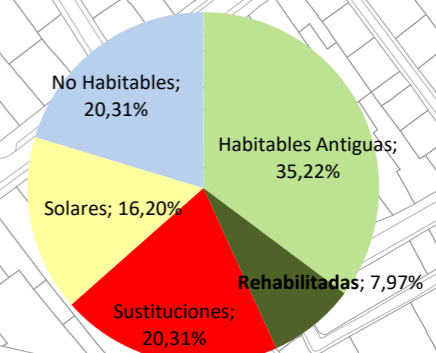


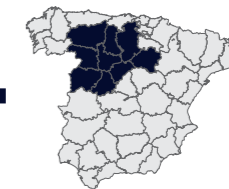
Análisis del ARI - Plano Síntesis

- Intervenciones según ARI
- Antiguas y habitables
- Mal estado/Ruinoso
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar
- PERICH 2003 y ARCH 2008
- BIC 1982/08
- ZIP08

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Octubre 2013
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008-2013 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005
 Municipio: 38343 hab. IC: 110,46% VV: 13,78% IT: 14 PPA: 66,51%

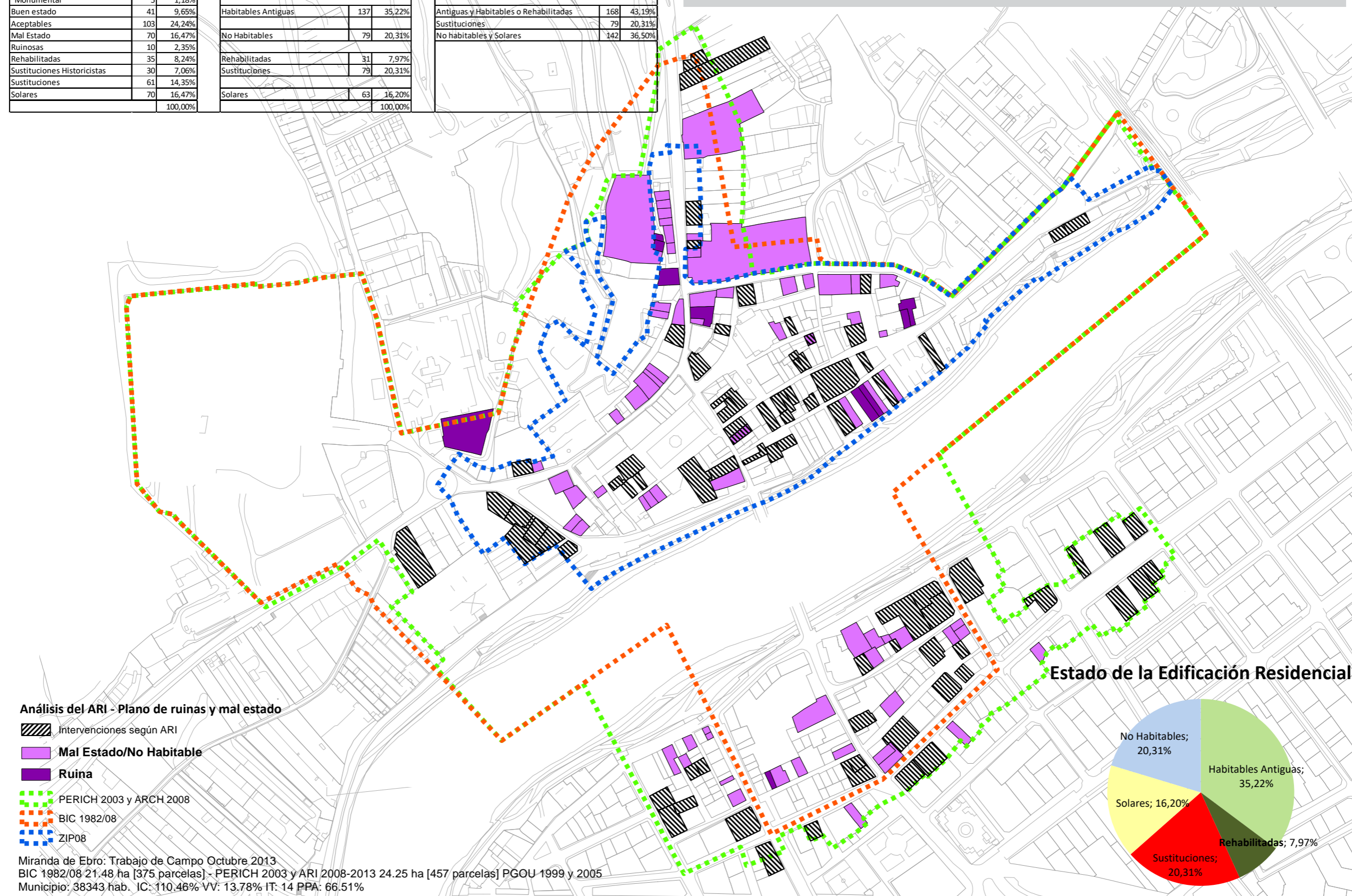
Estado de la Edificación Residencial





MIRANDA DE EBRO		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas urbanas analizadas	425	Habitables Antiguas	137	35,22%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168	43,19%
"Monumental"	5	No Habitables	79	20,31%	Sustituciones	79	20,31%
Buen estado	41	Rehabilitadas	31	7,97%	No habitables y Solares	142	36,50%
Aceptables	103	Sustituciones	79	20,31%			
Mal Estado	70	Solares	63	16,20%			
Ruinosa	10						
Rehabilitadas	35						
Sustituciones Historicistas	30						
Sustituciones	61						
Solares	70						
	100,00%						

MIRANDA DE EBRO: ARI 2008-2013 - Bic 1982/2008 (INCOACIÓN/DECLARACIÓN) - INE 2014, 36.724 HAB.

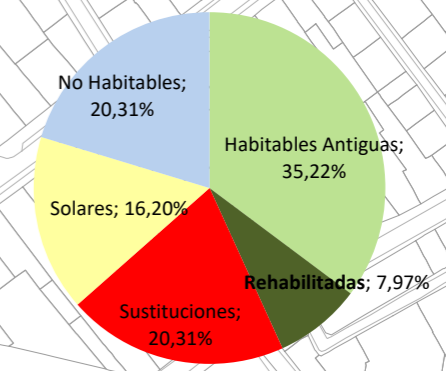


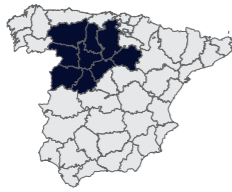
Análisis del ARI - Plano de ruinas y mal estado

- Intervenciones según ARI
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina
- PERICH 2003 y ARCH 2008
- BIC 1982/08
- ZIP08

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Octubre 2013
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008-2013 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%

Estado de la Edificación Residencial





MIRANDA DE EBRO		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial	
Parcelas urbanas analizadas	425	Habitables Antiguas	137	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168
"Monumental"	5	No Habitables	79	Sustituciones	79
Buen estado	41	Rehabilitadas	31	No habitables y Solares	142
Aceptables	103	Sustituciones	79		
Mal Estado	70	Solares	63		
Ruinosas	10				
Rehabilitadas	35				
Sustituciones Historicistas	30				
Sustituciones	61				
Solares	70				
	100,00%		100,00%		

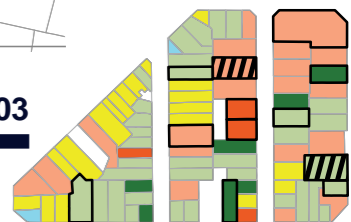
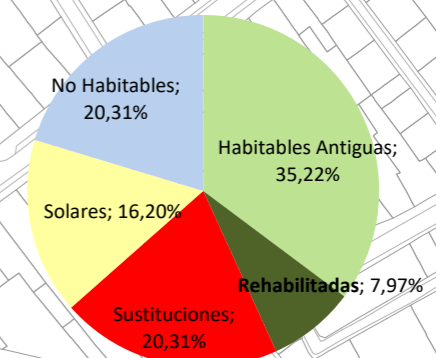
MIRANDA DE EBRO: ARI 2008-2013 - BIC 1982/2008 (INCOACIÓN/DECLARACIÓN) - INE 2014, 36.724 HAB.

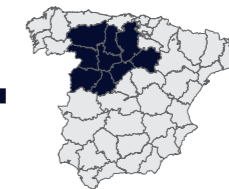
Análisis del ARI - Plano de antiguas y rehabilitadas

- Intervenciones según ARI
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable
- PERICH 2003 y ARCH 2008
- BIC 1982/08
- ZIP08

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Octubre 2013
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008-2013 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%

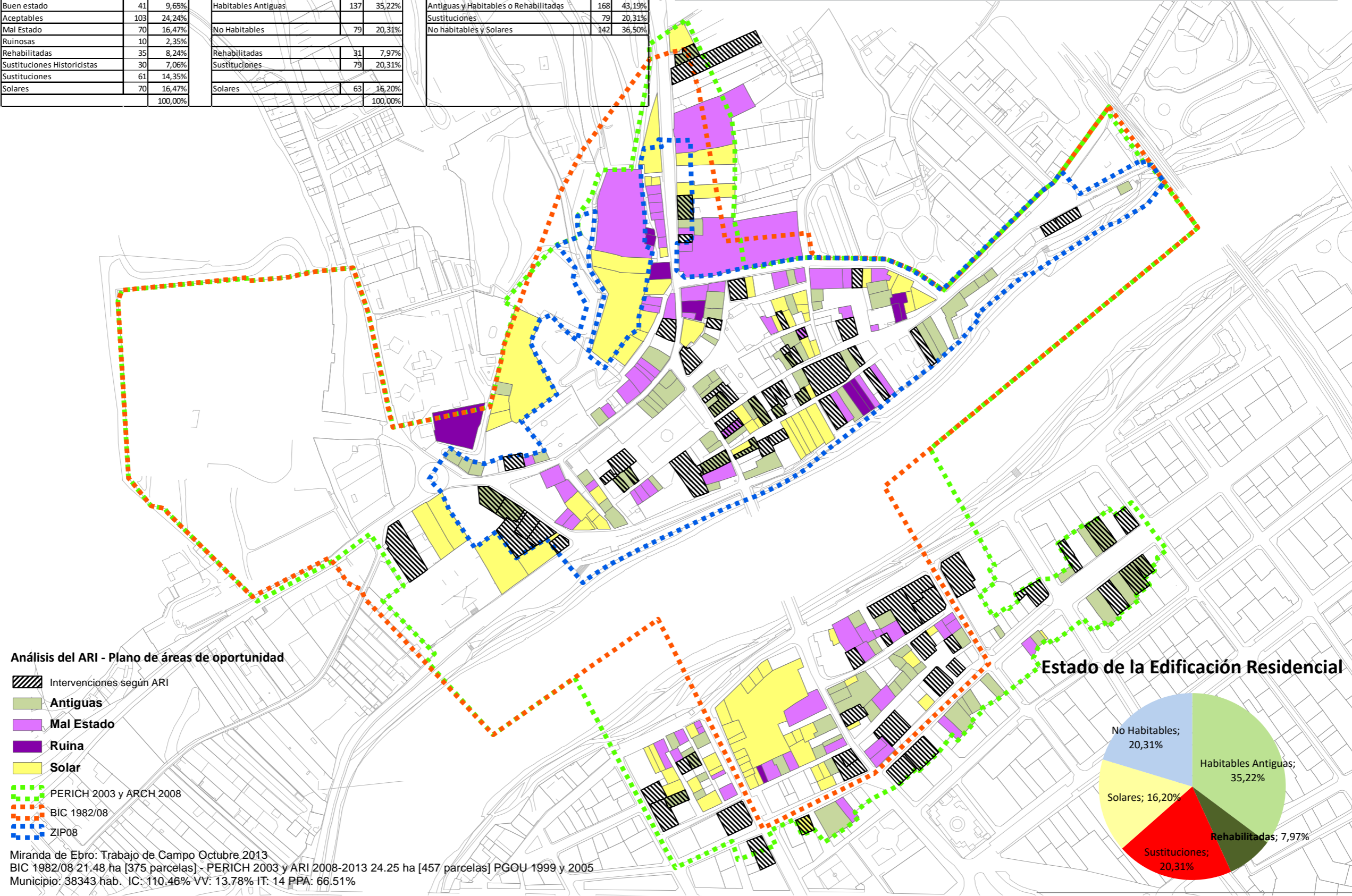
Estado de la Edificación Residencial





MIRANDA DE EBRO		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas urbanas analizadas	425	Habitables Antiguas	137	35,22%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168	43,19%
"Monumental"	5	No Habitables	79	20,31%	Sustituciones	79	20,31%
Buen estado	41	Rehabilitadas	31	7,97%	No habitables y Solares	142	36,50%
Aceptables	103	Sustituciones	79	20,31%			
Mal Estado	70	Solares	63	16,20%			
Ruinosas	10						
Rehabilitadas	35						
Sustituciones Historicistas	30						
Sustituciones	61						
Solares	70						
	100,00%						

MIRANDA DE EBRO: ARI 2008-2013 - Bic 1982/2008 (INCOACIÓN/DECLARACIÓN) - INE 2014, 36.724 HAB.

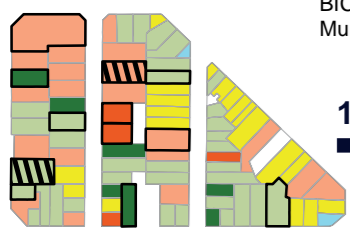
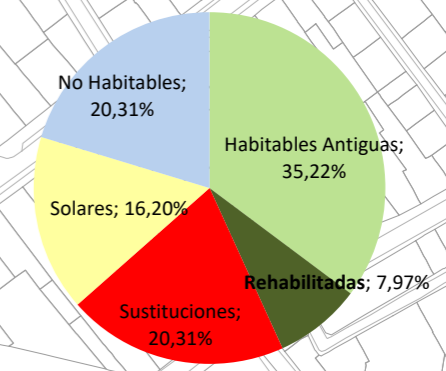


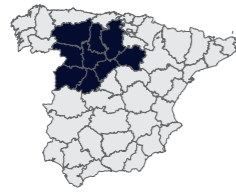
Análisis del ARI - Plano de áreas de oportunidad

- Intervenciones según ARI
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar
- PERICH 2003 y ARCH 2008
- BIC 1982/08
- ZIP08

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Octubre 2013
 BIC 1982/08 21.48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008-2013 24.25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005
 Municipio: 38343 hab. IC: 110.46% VV: 13.78% IT: 14 PPA: 66.51%

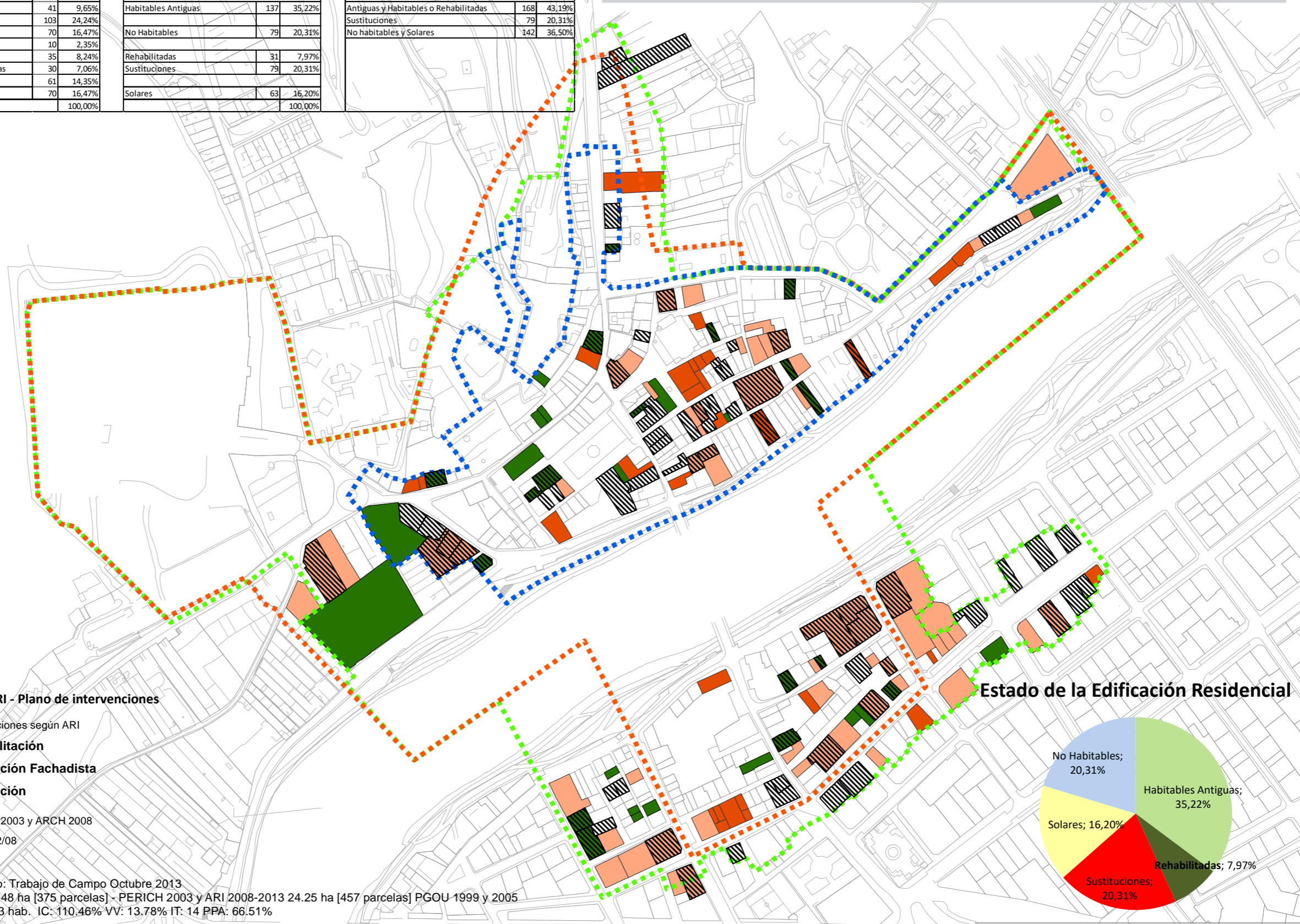
Estado de la Edificación Residencial





MIRANDA DE EBRO			"Edificación Residencial"			Estado de Edificación residencial		
Parcelas urbanas analizadas	425		Habitables Antiguas	137	35,22%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	168	43,19%
"Monumental"	5	1,18%	No Habitables	79	20,31%	Sustituciones	79	20,31%
Buen estado	41	9,65%	Rehabilitadas	31	7,97%	No habitables y Solares	142	36,50%
Aceptables	103	24,24%	Sustituciones	79	20,31%			
Mal Estado	70	16,47%	Solares	63	16,20%			
Ruinosas	10	2,35%						
Rehabilitadas	35	8,24%						
Sustituciones Historicistas	30	7,06%						
Sustituciones	61	14,35%						
Solares	70	16,47%						
		100,00%						

MIRANDA DE EBRO: ARI 2008-2013 - Bic 1982/2008 (INCOACIÓN/DECLARACIÓN) - INE 2014, 36.724 HAB.

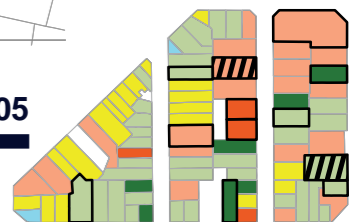
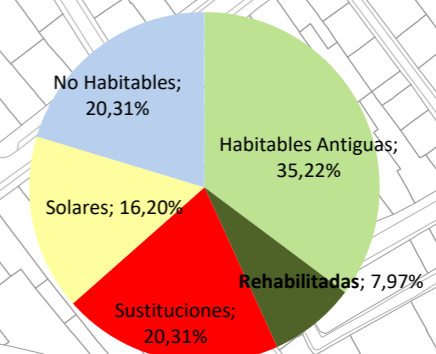


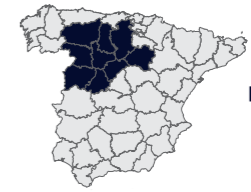
Análisis del ARI - Plano de intervenciones

- Intervenciones según ARI
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- PERICH 2003 y ARCH 2008
- BIC 1982/08
- ZIP08

Miranda de Ebro: Trabajo de Campo Octubre 2013
 BIC 1982/08 21,48 ha [375 parcelas] - PERICH 2003 y ARI 2008-2013 24,25 ha [457 parcelas] PGOU 1999 y 2005
 Municipio: 38343 hab. IC: 110,46% VV: 13,78% IT: 14 PPA: 66,51%

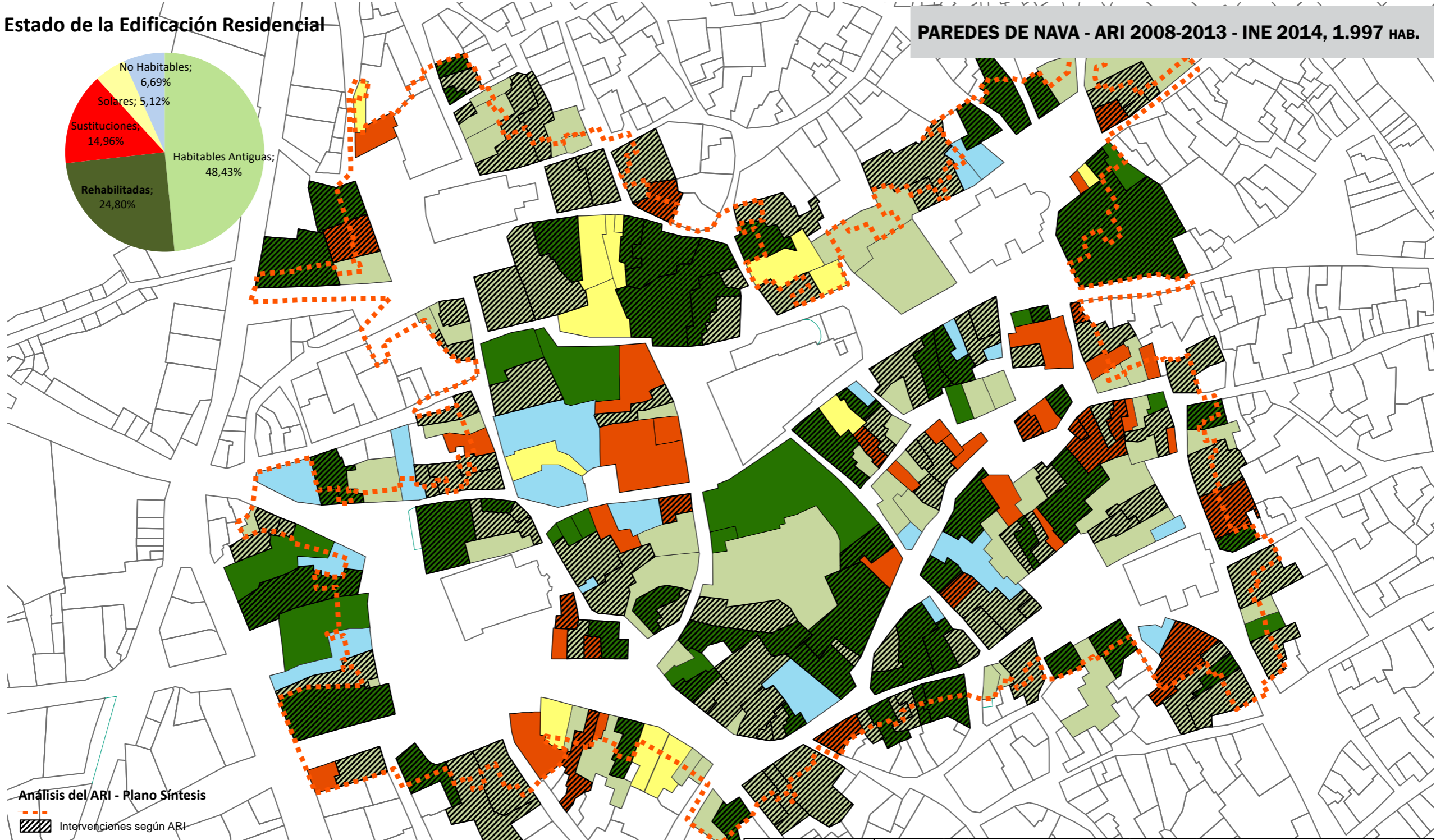
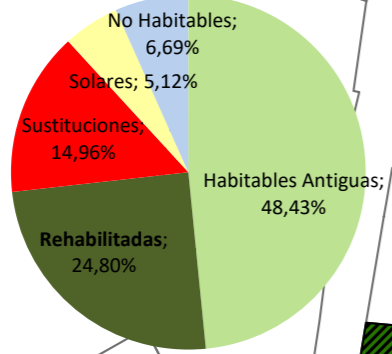
Estado de la Edificación Residencial





Estado de la Edificación Residencial

PAREDES DE NAVA - ARI 2008-2013 - INE 2014, 1.997 HAB.

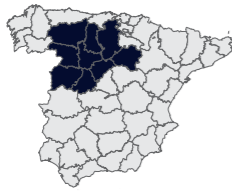


Análisis del ARI - Plano Síntesis

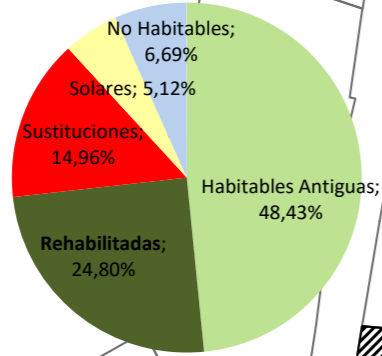
- Intervenciones según ARI
- Antiguas y habitables
- Mal estado/Ruinoso
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar
- Límites ARI



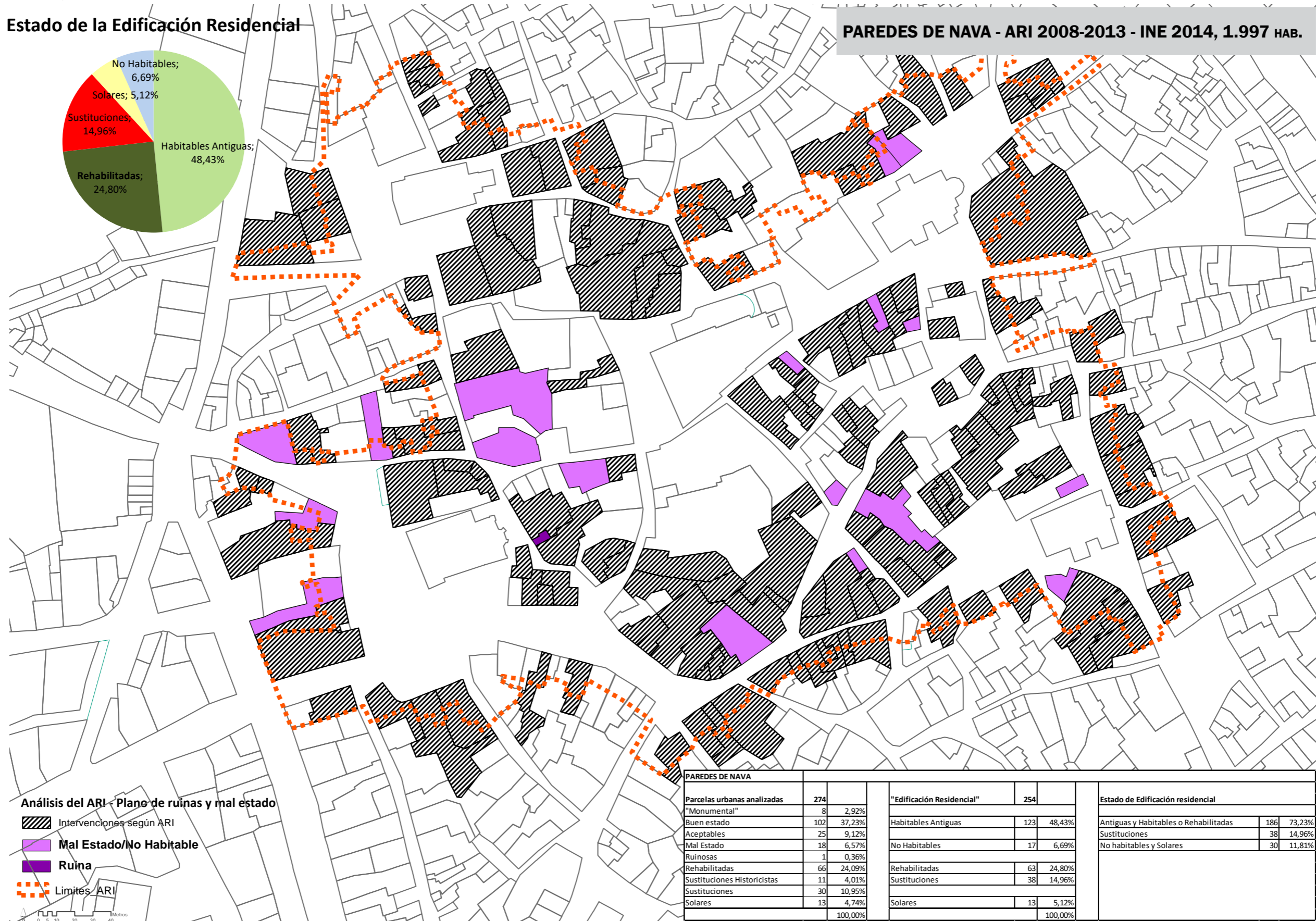
PAREDES DE NAVA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial	
Parcelas urbanas analizadas	274	Habituables Antiguas	123	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	186
"Monumental"	8	No Habitables	17	Sustituciones	38
Buen estado	102	Rehabilitadas	63	No habitables y Solares	30
Aceptables	25	Sustituciones	38		
Mal Estado	18	Solares	13		
Ruinosas	1				
Rehabilitadas	66				
Sustituciones Historicistas	11				
Sustituciones	30				
Solares	13				
	100,00%		100,00%		



Estado de la Edificación Residencial



PAREDES DE NAVA - ARI 2008-2013 - INE 2014, 1.997 HAB.

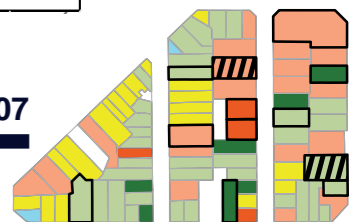


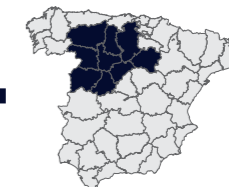
Análisis del ARI - Plano de ruinas y mal estado

- Intervenciones según ARI
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina
- Límites ARI

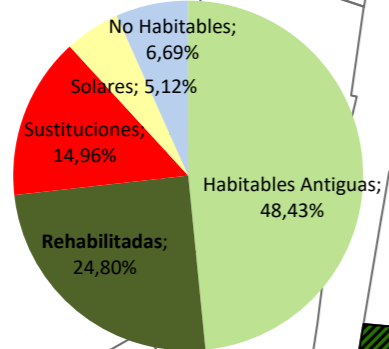
0 5 10 20 30 40 Metros

PAREDES DE NAVA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial				
Parcelas urbanas analizadas	274		254					
"Monumental"	8	2,92%						
Buen estado	102	37,23%	Habituables Antiguas	123	48,43%			
Aceptables	25	9,12%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	186	73,23%	
Mal Estado	18	6,57%	No Habitables	17	6,69%	Sustituciones	38	14,96%
Ruinosas	1	0,36%				No habitables y Solares	30	11,81%
Rehabilitadas	66	24,09%	Rehabilitadas	63	24,80%			
Sustituciones Historicistas	11	4,01%	Sustituciones	38	14,96%			
Sustituciones	30	10,95%	Solares	13	5,12%			
Solares	13	4,74%						
		100,00%			100,00%			





Estado de la Edificación Residencial



PAREDES DE NAVA - ARI 2008-2013 - INE 2014, 1.997 HAB.

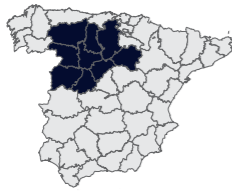


Análisis del ARI - Plano de antiguas y rehabilitadas

- Intervenciones según ARI
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable
- Límites ARI

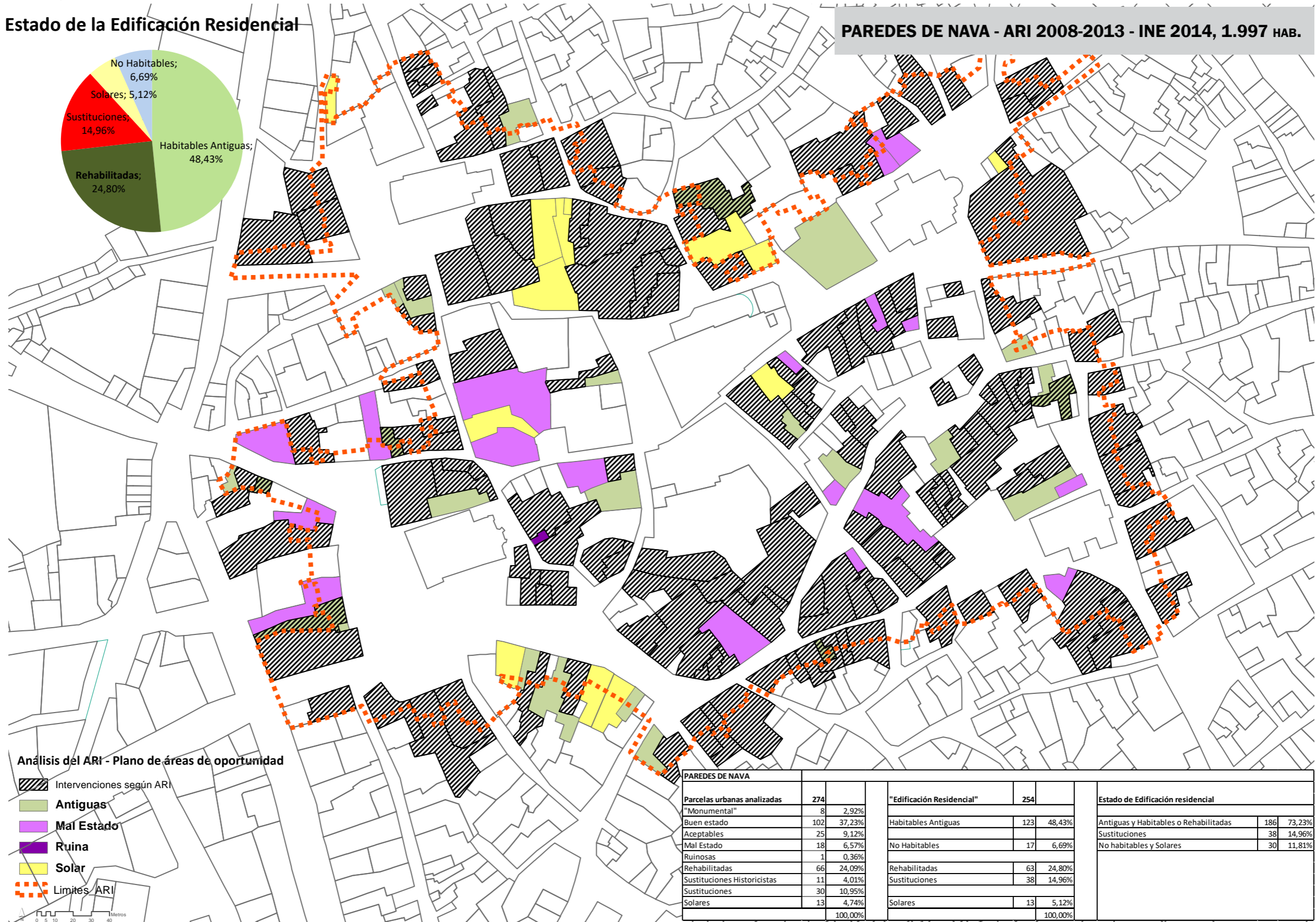
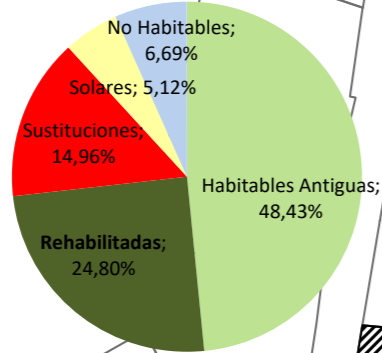
0 5 10 20 30 40 Metros

PAREDES DE NAVA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial				
Parcelas urbanas analizadas	274		254					
"Monumental"	8	2,92%						
Buen estado	102	37,23%	Habitables Antiguas	123	48,43%			
Aceptables	25	9,12%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	186	73,23%	
Mal Estado	18	6,57%	No Habitables	17	6,69%	Sustituciones	38	14,96%
Ruinosas	1	0,36%			No habitables y Solares	30	11,81%	
Rehabilitadas	66	24,09%	Rehabilitadas	63	24,80%			
Sustituciones Historicistas	11	4,01%	Sustituciones	38	14,96%			
Sustituciones	30	10,95%	Solares	13	5,12%			
Solares	13	4,74%						
		100,00%			100,00%			



Estado de la Edificación Residencial

PAREDES DE NAVA - ARI 2008-2013 - INE 2014, 1.997 HAB.

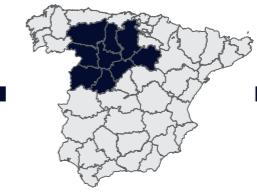


Análisis del ARI - Plano de áreas de oportunidad

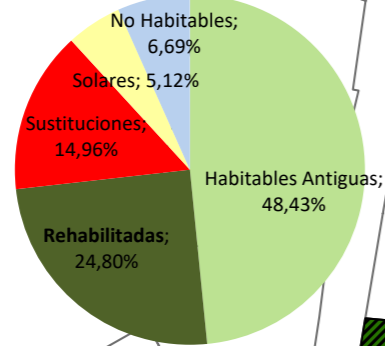
- Intervenciones según ARI
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar
- Límites ARI

PAREDES DE NAVA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial				
Parcelas urbanas analizadas	274		254					
"Monumental"	8	2,92%						
Buen estado	102	37,23%	Habituables Antiguas	123	48,43%			
Aceptables	25	9,12%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	186	73,23%	
Mal Estado	18	6,57%	No Habitables	17	6,69%	Sustituciones	38	14,96%
Ruinosas	1	0,36%				No habitables y Solares	30	11,81%
Rehabilitadas	66	24,09%	Rehabilitadas	63	24,80%			
Sustituciones Historicistas	11	4,01%	Sustituciones	38	14,96%			
Sustituciones	30	10,95%	Solares	13	5,12%			
Solares	13	4,74%						
		100,00%			100,00%			

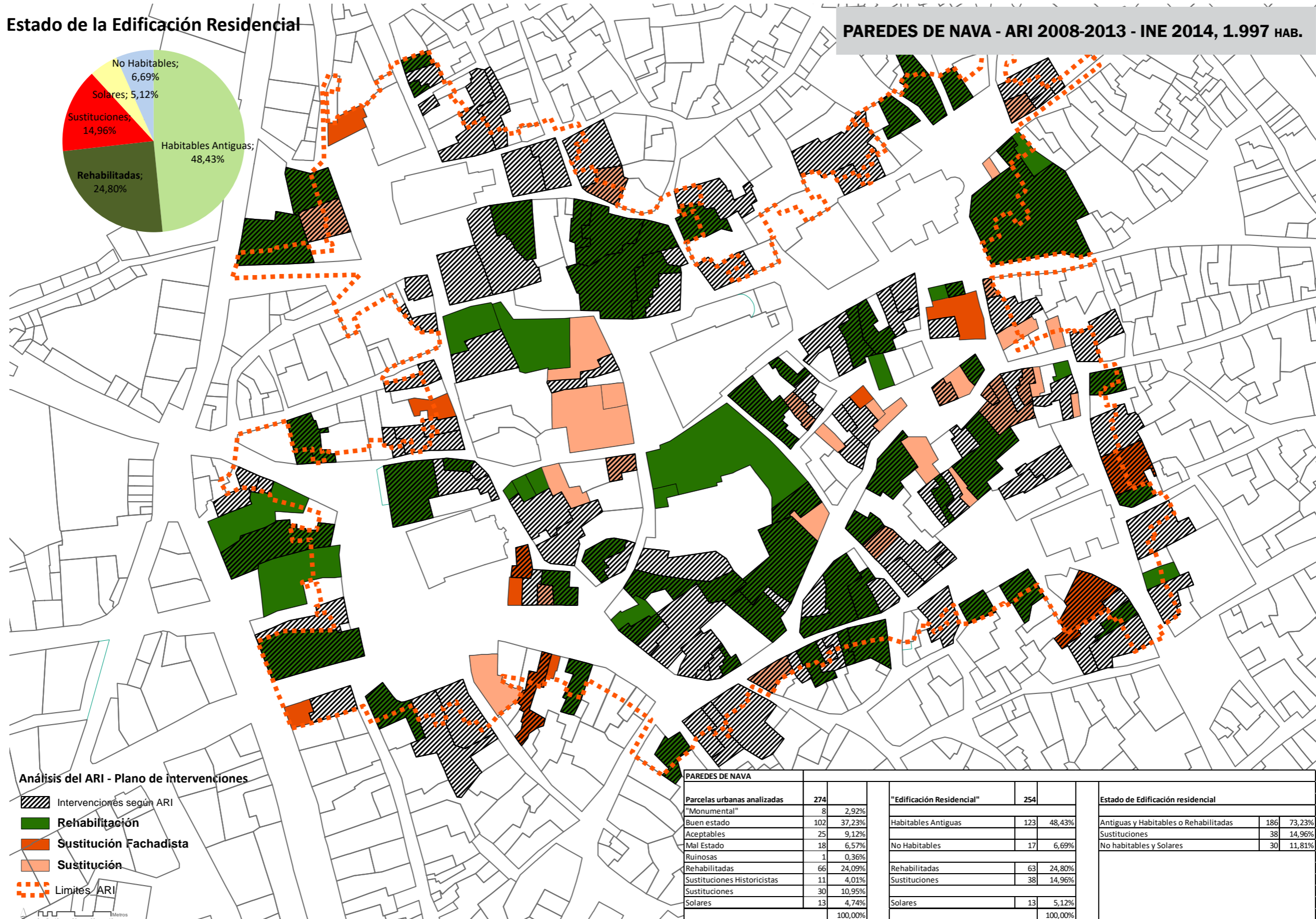




Estado de la Edificación Residencial

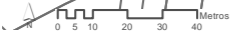


PAREDES DE NAVA - ARI 2008-2013 - INE 2014, 1.997 HAB.



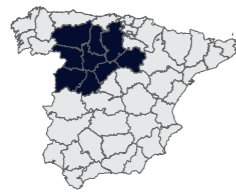
Análisis del ARI - Plano de intervenciones

- Intervenciones según ARI
- Rehabilitación**
- Sustitución Fachadista**
- Sustitución**
- Límites ARI



PAREDES DE NAVA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial				
Parcelas urbanas analizadas	274		254					
"Monumental"	8	2,92%						
Buen estado	102	37,23%	Habitables Antiguas	123	48,43%			
Aceptables	25	9,12%			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	186	73,23%	
Mal Estado	18	6,57%	No Habitables	17	6,69%	Sustituciones	38	14,96%
Ruinosas	1	0,36%			No habitables y Solares	30	11,81%	
Rehabilitadas	66	24,09%	Rehabilitadas	63	24,80%			
Sustituciones Historicistas	11	4,01%	Sustituciones	38	14,96%			
Sustituciones	30	10,95%	Solares	13	5,12%			
Solares	13	4,74%						
		100,00%			100,00%			





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN CASTILLA Y LEÓN

Tras el estudio detallado de los resultados de las Áreas de Rehabilitación Integral que han afectado a los municipios de Miranda de Ebro, Castrojeriz, Medina del Campo,⁵ Paredes de Nava, Fuentes de Nava, Becerril de Campos y Cisneros de Campos procederemos a extraer algunas conclusiones finales.

La selección ha pretendido abarcar distintos tipos de casuísticas de intervención en ámbitos urbanos históricos, hayan sido declarados o no bienes de interés cultural. Patrimonialmente, se han estudiado elementos de primer orden y relevancia, como el caso de Castrojeriz y su posición en pleno Camino de Santiago, y tejidos urbanos valiosos aunque no reconocidos oficialmente. Se han estudiado desde municipios mayores como el caso de Miranda de Ebro, hasta pequeños como Cisneros. También se han buscado situaciones sociales diversas, desde la vulnerabilidad, hasta la despoblación tan característica del mundo rural castellanoleonés.

La rehabilitación de viviendas ha tenido un impacto mayoritario en la edificación histórica, entendiendo por tal aquella que guarda características con la arquitectura tradicional o previa al desarrollismo. Recordaremos que estas ayudas podían ser aplicadas ya en inmuebles con más de 10 o 15 años de antigüedad, por lo que no es una apreciación del todo obvia. Esta afirmación es especialmente cierta en los Conjuntos Históricos de ámbito rural (donde también es cierto que la edificación tradicional es más abundante porcentualmente). Citemos el caso de *Castrojeriz* donde solo un 13% de las ayudas no se destinaron a edificación tradicional. En el ARI de Tierras de Renacimiento la situación es variable dependiendo de los municipios, pero podríamos situar en una media de un 15% global las intervenciones sobre edificación no tradicional (un 31% en Becerril -22 de 70 ayudas-, un 19% en Cisneros -13 de 68 ayudas-, un 8% en Fuentes -9 de 119 ayudas-, y un 12% en Fuentes -17 de 146 ayudas-.

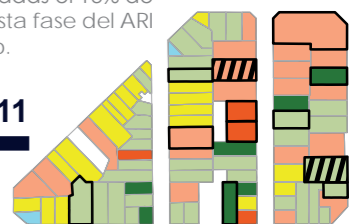
Los conjuntos históricos en áreas urbanas mayores muestran porcentajes más altos de intervenciones en edificaciones de los años 60 y 70. Por ejemplo, en *Miranda de Ebro*, un 23% de las ayudas destinadas a la mejora de elementos comunes de la edificación fue destinada a edificios ‘modernos’; porcentaje que sube hasta el 37% si observamos las ayudas a mejora de elementos interiores de las viviendas (mejoras de carpinterías, baños-cocinas o calefacción mayoritariamente).

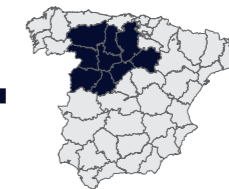
Dado el requisito de que todo ARI que vaya a ser declarado posea un plan especial de conservación o que regule las intervenciones, parece lógico preguntarse por la incidencia de estas ayudas en el estado de los bienes catalogados. Con los casos analizados parece resultar superior el porcentaje de edificaciones catalogadas que han obtenido ayuda respecto a las que no lo estaban. Alrededor del 23% de las parcelas catalogadas han recibido ayudas, mientras que el porcentaje de parcelas no catalogadas con ayuda desciende al 14%.⁶

⁵ Aunque su primera fase se cerró con solo 5 intervenciones y por ello se justifica la prolongación de su declaración como Área de Regeneración Urbana tras 2014.

⁶ En Miranda de Ebro el 23% de parcelas catalogadas ha recibido alguna ayuda, sin embargo solo han sido beneficiadas el 14% de las parcelas sin elementos catalogados. En términos absolutos, de las 80 parcelas que han recibido ayudas, 39 estaban catalogadas (el catálogo en el área del ARI abarca 170 parcelas del total de 457 parcelas del ámbito ARI).

En Castrojeriz el 24% de parcelas catalogadas ha recibido alguna ayuda, sin embargo solo han sido beneficiadas el 13% de las parcelas sin elementos catalogados. En términos absolutos, 92 parcelas en total han recibido ayudas de esta fase del ARI estudiada, en un ámbito con 599 parcelas de las cuales 109 parcelas contenían algún elemento catalogado.





Si entramos al detalle de cuales han sido los elementos objeto de ayudas a la rehabilitación, en los municipios rurales analizados, casi la totalidad se han dirigido a viviendas unifamiliares, y en concreto a mejoras en la envolvente exterior del edificio: fachadas (acabados, rejuntados, zócalos y algunas mejoras de aislamiento), cubiertas y carpinterías. En general son muy mayoritarias las acciones en elementos exteriores, evidenciando el interés estético en mejorar la imagen del conjunto del núcleo.

En contextos urbanos como como Miranda, ha sido relativamente alto el número de comunidades de vecinos que han acometido la rehabilitación de elementos comunes del edificio. También ha sido frecuente la existencia de comunidades que han repetido la experiencia para incluir alguna nueva mejora. Sin embargo, esto no significa que las intervenciones del ARI hayan supuesto una rehabilitación completa del inmueble, ya que muchas de las reformas han sido parciales o han tenido relación con adaptaciones a la normativa, especialmente, la de protección contra incendios, alumbrados de emergencia, o actualizaciones de redes eléctricas.⁷ Experiencias como la de Medina del Campo, aun con los escasos resultados que arrojó la primera fase que es la que se ha analizado, también parecen apuntar la utilidad para desencadenar algunas grandes operaciones (con fuerte inversión privada).

A nivel de urbanización, las acciones emprendidas en el marco del ARI han potenciado el carácter peatonal o estancial de muchas calles y plazas, mejorando la pavimentación, el mobiliario y el diseño urbano de los espacios regenerados. En casos como Miranda, la reducción de aparcamientos en algunas calles se ha compensado con aparcamientos periféricos, mientras que los municipios rurales no presentan problemas en este sentido.

Observando el impacto en los usos no residenciales, la hostelería y algunos establecimientos de turismo rural son los elementos que se han beneficiado de las mejoras de estos espacios en contexto rural. En algunos casos como Miranda la estrategia del ARI se ha combinado también en los últimos años con la instalación de equipamientos en el área: dependencias del ayuntamiento, biblioteca, residencias de personas mayores, conservatorio de música o la recuperación del teatro.

Finalmente, tomando en consideración los objetivos socioeconómicos de estos planes de vivienda, en estas conclusiones podemos también distinguir dos casos a la vista de los ARI analizados.

En los conjuntos históricos rurales, donde la pérdida de población ya venía iniciada por otros procesos socioeconómicos y territoriales, las ARI no están teniendo un impacto especialmente alto en el mantenimiento de la población. Tampoco puede afirmarse que las ayudas ARI estén desplazando a la población con menos recursos, aunque es cierto que se aprecian muchas rehabilitaciones en segundas viviendas, lo que hace pensar en propietarios de un cierto nivel de renta. También hay algunos indicios de existencia de cierto mercado inmobiliario entre los elementos rehabilitados (al menos se ha constatado la existencia de estos anuncios). Por ello podemos pensar que animan un mercado de vivienda de vacaciones o fin de semana para descendientes del pueblo que viven fuera (o la rehabilitación de viviendas que de otra manera estarían cerradas).

En los conjuntos históricos más urbanos, en especial el caso analizado de Miranda de Ebro, sí que se aprecia un pequeño cambio de población en un área muy marginalizada en las décadas anteriores. El casco viejo de aquende, se había convertido en un área de ocio nocturno, viviendas baratas en mal estado, concentrando a los habitantes con menos recursos. En los últimos años la situación sigue lejos de considerarse gentrificadora, pero se aprecia un tejido social más variado. Algunas de las operaciones en el área de rehabilitación han sido acompañadas de acciones de vivienda pública lo

que parece una estrategia razonable. Hubiera sido deseable conocer con mayor profundidad como ha sido la gestión de los realojos y de los grupos sociales afectados que se mencionaban desde la declaración.

Respecto al uso de las ARI como herramienta de política territorial o demográfica, no parece resultar un medio adecuado. Al menos no lo será en ausencia de otras medidas laborales, de infraestructuras o de servicios que colaboren en la fijación o atracción de población. No siendo así, puede haberse promovido una rehabilitación de segundas residencias que, aun siendo igualmente favorable para la conservación de un espacio patrimonial, no parece el objetivo de unos planes de vivienda que se impulsan medidas socioeconómicas para personas y lugares con necesidades especiales.

⁷ Por citar un ejemplo de actuaciones de envergadura, solo se ha tenido constancia de la instalación de un ascensor en el ARI de Miranda, donde este figuraba como uno de los objetivos que se fijaban para algunas comunidades de vecinos desde la memoria de declaración.





ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE CATALUÑA

Autor

Álex Cantón Fernández

Elena Fortes Arquero

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Cataluña
 - 1.1 Introducción a las políticas de rehabilitación en Cataluña
2. Exposiciones detalladas de uno de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. El Área de Rehabilitación Integral de Terrasa. Aproximación al área de estudio.
 - 2.2. Condiciones previas al ARI
 - 2.3. El Área de Rehabilitación Integral
 - 2.4. Trabajo de campo
 - 2.5. Hipótesis verificadas
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Terrasa
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Cataluña





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN CATALUÑA

1.1 INTRODUCCIÓN A LAS POLÍTICAS DE REHABILITACION EN CATALUÑA

ARI

Las Áreas de Rehabilitación Integral se incorporan como programas propios dentro de los planes estatales de vivienda a partir del Plan 1992-1995. Anteriormente ya existían aunque de manera independiente a los planes de vivienda.

Plan de vivienda	Instrumentos	Tipo (o)	Actuaciones protegidas				
			Obra nueva	Rehab. aislada		Rehab. áreas. ARI	Ofic. Gestión
			Edif.	Viv.	Equip. comu.		
Antes de 1980. Programas de viviendas de protección oficial							
VPO	RD 3148/1978 Programa piloto (1979)	PV	*				*
1980-1991. Legislación de ARI y planes de vivienda							
	RD-ley 12/1980	LR	*	*	*	*	*
1981-1983	RD 2455/1980	PV	*				
	RD 375/1982	LR		*			
	RD 2555/1982	LR			*	*	
	RD 2329/1983	LR		*	*	*	*
1984-1987	RD 3280/1983	PV	*	*	*	*	*
1988-1991*	RD 1494/1987	PV	*	*	*	*	*
	RD 224/1989	PV	*	*	*	*	*
1992-2012. Programa de ARI en planes de vivienda							
1992-1995	RD 1932/1991	PV	*	*	*	*	*
	RD 726/1993	PV	*	*	*	*	*
1996-1999	RD 2190/1995	PV	*	*	*	*	*
1998-2001	RD 1186/1998	PV	*	*	*	*	*
2002-2005	RD 1/2002	PV	*	*	*	*	*
2005-2008	RD 801/2005	PV	*	*	*	*	*
	RD 14/2008	PV	*	*	*	*	*
2009-2012	RD 2066/2008	PV	*	*	*	*	*

Leyenda: 1988-1991* No existió plan de vivienda, sólo programas de ayudas aisladas; (o) Tipos de instrumentos: planes de vivienda (PV), legislación de rehabilitación (LR); (1) Autorización para dedicar recursos del Plan 1981-1983 a actuaciones de rehabilitación aislada o en áreas; (2) Autorización para dedicar recursos del Plan 1984-1987 a ARI reguladas por RD 2329/1983; (3) ARI sin programa independiente. Edificios, viviendas y equipamiento comunitario primario en ARI reciben financiación suplementaria; (4) ARI, áreas de rehabilitación de casco histórico ARCH; (5) ARI, ARCH, áreas de renovación urbana ARU; (6) ARI, ARCH, ARU, erradicación del chabolismo CHAB. (Elaboración propia).

Fig. 1. Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)

Fuente: Agustín Hernández Aja..

Se consideran Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) aquellos tejidos urbanos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, ubicados bien en centros históricos, barrios periféricos o en zonas rurales.

Las actuaciones protegidas en estas Áreas declaradas han estado orientadas desde su creación a la rehabilitación de edificios y viviendas, la urbanización y reurbanización de calles y la financiación de la gestión de estas áreas mediante oficinas.

En todos los planes existe una estrecha colaboración entre Ministerio, Comunidad Autónoma, y Ayuntamientos, cada uno desempeñando su cometido;

-El Ministerio es el impulsor del Plan, quien lo financia y supervisa su ejecución.

-La Generalitat declara las áreas, aprueba legislación propia para desarrollar y ejecutar el Plan donde establece a su vez las ayudas públicas adicionales o complementarias a cargo de los presupuestos de la Generalitat.

-Ayuntamientos proponen las áreas y las gestionan una vez declaradas. Además de aportar financiación al programa por su parte.

Asu vez los promotores privados son los que pueden acogerse a estas ayudas (también los organismos públicos) aportando el resto del coste presupuestado.

Así pues, tras la aprobación de cada Plan, el Ministerio firma un convenio bilateral de colaboración con la Generalitat, quien a su vez aprueba un decreto en el que se acoge al Plan, lo matiza y fija sus propias ayudas adicionales. En dicho convenio bilateral se establecen los objetivos y la financiación destinada para cada uno de los cuatro años en que se compone el Plan. Aunque será la comisión de seguimiento la que se encargue de la gestión y el desarrollo del programa en sí, y quién administre las ayudas.

Para que un barrio o zona pueda acceder a este tipo de protección primero debe ser propuesto por el Ayuntamiento, con una memoria justificativa y proyecto de actuación, siendo la Generalitat quién apruebe la declaración definitiva.

Hasta el año 2004, Catalunya desarrollaba los programas ARI asociados a los planes de Vivienda tal y como se ha descrito anteriormente. Tras cada Plan estatal se desarrollaba un decreto autonómico para la aplicación de este, que se formalizaba con un acuerdo bilateral de colaboración.

Así pues, al Plan de Vivienda para el periodo 1992-1995 recogido en el REAL DECRETO 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, le corresponde el DECRETO 54/1992 de 10 de Febrero por el que se establecen las compatibilidades y los límites de las ayudas directas existentes a cargo de la Generalitat de Catalunya en materia de vivienda.

Al Plan de Vivienda para el periodo 1996-1999 recogido en el REAL DECRETO 2190/1995, de 28 de Diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, le corresponde el DECRETO 65/1996, de 23 de Enero, y dos modificaciones del mismo, por el que se establecen ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya y que regula la gestión de las ayudas previstas en el real decreto ya mencionado.

Al Plan de Vivienda para el periodo 1998-2001 recogido en el REAL DECRETO 1186/1998, de 12 de Junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, le corresponde el DECRETO 201/1998, de 30 de Julio, y dos modificaciones del mismo, por el que se establecen ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya y se regula la gestión de las ayudas previstas en el real decreto ya mencionado.

Al Plan de Vivienda para el periodo 2002-2005 recogido en el REAL DECRETO 1/2002, de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, le corresponde el DECRETO 157/2002, de 11 de Junio, por el que se establecen ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya y se regula la gestión de las ayudas previstas en el real decreto ya mencionado.





REAL DECRETO	Plan Estatal Vivienda	DECRETO	Plan Autonómico Vivienda
1932/1991	1992-1995	54/1992	-
2190/1995	1996-1999	65/1996	-
1186/1998	1998-2001	201/1998	-
1/2002	2002-2005	157/2002	-
-	-	2/2004	LLEI DE BARRIS
801/2005	2005-2008	454/2004 y 455/2004	2004-2007
-	-	18/2007	LLEI PER EL DRET A L'HABITATGE
2066/2008	2009-2012	13/2010	2009-2013
233/2013	2013-2016	75/2014	2013-2016

LEGISLACIÓN CATALANA

A partir del año 2004, el Govern de Catalunya inicia un camino que irá en paralelo a los planes Estatales de vivienda de los que con el tiempo se irá desligando poco a poco, poniendo como justificación la insuficiencia de las ayudas destinadas al acceso a la vivienda hasta el momento. Nace así un Plan alternativo aunque complementario en origen a los Planes de Vivienda Estatales, en este caso vinculado al Plan Estatal 2005-2008, recogido en el REAL DECRETO 801/2005, de 1 de Julio.

Estos planes son el “Pla per al Dret a l’Habitatge” (Plan para el derecho a la vivienda) DECRETO 454/2004, de 14 de Diciembre, también planteado en cuatrienios (2004-2007); y el “Pla de Rehabilitació d’Habitatges de Catalunya” (Plan de Rehabilitación de vivienda de Catalunya) DECRETO 455/2004, de 14 de Diciembre. En estos decretos, a parte de manifestar la voluntad de asumir las competencias exclusivas en materia de Vivienda por parte de la Generalitat, se abarcan temas de ayudas al acceso a la vivienda protegida tanto de compra como sobre todo de alquiler y a la rehabilitación genérica de viviendas y edificios, los cuales deben estar destinados al uso residencial permanente con independencia de su ubicación, estableciendo unas ayudas a cargo de la Generalitat.

Las actuaciones protegibles serán parecidas a las indicadas en los planes de vivienda estatales, excluyendo las obras que tengan por objeto el vaciado estructural o el derribo de fachadas. Estas actuaciones son:

- Rehabilitación de patologías diversas, estructurales y constructivas.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad en la supresión de las barreras arquitectónicas.
- Adecuación de las instalaciones comunitarias de suministros.
- Mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética.

Así pues, en este decreto no hay un tratamiento específico de las áreas de rehabilitación integral. Por un lado estas siguen estando vigentes y protegidas dentro del DECRETO anterior (157/2002), el cual remite a las especificaciones y condicionantes recogidos en el Plan de Vivienda Estatal. Y por otro lado se crea una ley específica para la rehabilitación de barrios y áreas con necesidad de recibir una atención especial. Será la denominada Llei de Barris que detallaremos más adelante.

En 2007 se materializa la ambición de desarrollar las competencias en materia de vivienda con la aprobación de una nueva ley del Derecho a la Vivienda DECRETO 18/2007, del 28 de Diciembre. Esta ley pretende ser un nuevo marco legislativo de referencia en el ámbito catalán junto con el Pacto

Nacional para la Vivienda 2007-2016, firmado por diferentes entidades y entes públicos con un objetivo común, mejorar y ampliar el acceso y la oferta de la vivienda en Catalunya. En esta ley se concreta la aprobación de los “Planes para el derecho a la vivienda” como instrumento de ejecución de dichos objetivos.

Así pues, se redacta un nuevo “Pla per al dret a l’habitatge” que amplía el inicial del 2004, formalizado en el DECRETO 13/2010, de 2 de Febrero, para el periodo 2009-2012. Aquí se habla de la rehabilitación de conjuntos de especial interés y áreas de rehabilitación, estas últimas pueden ser áreas de rehabilitación urbana, áreas de renovación urbana o centros históricos, como se recoge en el Plan Estatal de Vivienda bajo el marco legal del REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de Diciembre, por el cual se regula el Plan Estatal de la vivienda y rehabilitación 2009-2012, al cual remite para la obtención de las ayudas destinadas a estas actuaciones, siendo incompatibles con el resto de ayudas que prevé el Decreto autonómico.

Posteriormente el DECRETO 171/2012, de 27 de Diciembre, amplía la vigencia del mismo y el DECRETO 75/2014 de 27 de Mayo, es el que está vigente en la actualidad. En este último plan se culmina el cambio de tendencia iniciado en 2004, donde se lee que el “Pla per al dret a l’habitatge” deja de ser un complemento del Plan Estatal de la Vivienda, siendo las ayudas que prevé el plan estatal complementarias a las medidas que se establecen en el Decreto. Ya no aparecen las Áreas de Rehabilitación Integral, sino que se habla de Áreas de conservación y Rehabilitación, las cuales son establecidas según el procedimiento recogido en la Ley Catalana 18/2007 del Derecho a la Vivienda.

LLEI DE BARRIS

La Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, se votó en el Parlamento de Catalunya a finales de mayo de 2004, asumiendo plenamente las competencias autonómicas en materia de vivienda.

Con esta ley se crea un fondo de fomento para el programa de mejora de barrios como un instrumento financiero de la Generalitat de Catalunya destinado a la rehabilitación y promoción de barrios y áreas urbanas. Mediante este fondo se canalizan las aportaciones económicas de la Generalitat a los municipios para la rehabilitación y la mejora de los espacios públicos, equipamientos, servicios... el cual está adscrito el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Se realiza una convocatoria anual, los proyectos son estudiados por una comisión técnica que valora cada candidatura y en función de la dotación presupuestaria para cada año resultan seleccionados más o menos proyectos. La ejecución de los proyectos corresponde a los municipios.

Se establece que la Generalitat aportará la mitad del presupuesto destinado al plan, mientras que el otro 50% irá a cargo de los entes locales y otros organismos. El desarrollo de los proyectos se hará a lo largo de un periodo de cuatro años recibiendo las ayudas económicas de manera gradual.

Pudiendo recibir financiación aquellas zonas que cumplan la condición de área urbana de atención especial, considerándose como tales:

- Aquellos barrios o áreas urbanas que sufran un proceso de regresión urbanística marcada, como la de su edificación o su urbanización o con un déficit de equipamientos.
- Que puedan experimentar una problemática demográfica causada por su pérdida o envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado.





- Que haya una presencia notable de problemas de tipo económico, social o ambiental graves o una persistencia de déficits sociales y urbanos importantes que lastren el desarrollo local.

-Son prioritarias las áreas viejas y núcleos antiguos, polígonos de viviendas y las áreas de urbanización marginal.

En el artículo 7 de la Llei de Barris se detalla la información que deben aportar los proyectos susceptibles de recibir las ayudas, por ejemplo; la delimitación del área que se quiere intervenir, descripción de la situación urbanística y social, propuestas de actuación, calendario, recursos previstos, la aportación prevista para cada administración...

Además las actuaciones previstas deben incluir intervenciones en alguno de los siguientes campos:

- Mejora del espacio público y dotación de espacio verdes.
- Rehabilitación y equipamiento de los elementos colectivos de los edificios
- Provisión de equipamientos para uso colectivo.
- Incorporación de las tecnologías de la información en los edificios
- El fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo referido a la eficiencia energética, el ahorro de agua y el reciclaje de residuos.
- Igualdad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
- El desarrollo de programas que comporten una mejora social, urbanística y económica del barrio.
- Accesibilidad y supresión de barrera arquitectónicas.

2. EXPOSICIÓN DETALLAD DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS

2.1. El Área de Rehabilitación Integral de Terrasa. Aproximación al área de estudio

Terrasa, es la capital administrativa de la comarca del Vallés Occidental, ubicada a unos veinticinco kilómetros de Barcelona, al sur del macizo y parque natural de SantLlorenç de Munt i l'Obac y sobre las ruinas de la antigua ciudad romana de Egara.

El origen de la ciudad de Terrasa actual es el resultado de la anexión de dos municipios. Por un lado, Sant Pere, situada sobre la antigua villa romana de Egara y que se ubica en una pequeña península rodeada por dos profundos torrentes, el del Clusell y el de Vallparadís, lo que le confiere una delimitación geográfica muy característica. Por otro lado, el municipio de Terrasa, cuyo origen es posterior y está relacionado con la construcción de un Castillo en la baja edad media. Ambos núcleos estaban separados entre sí apenas un kilómetro. Su fusión se produjo en el siglo XIX a causa de la gran expansión demográfica que experimentó el municipio como consecuencia de la notoria y próspera revolución industrial que se desarrolló en la ciudad. Sant Pere se integró en la ciudad siendo hoy un barrio singular.

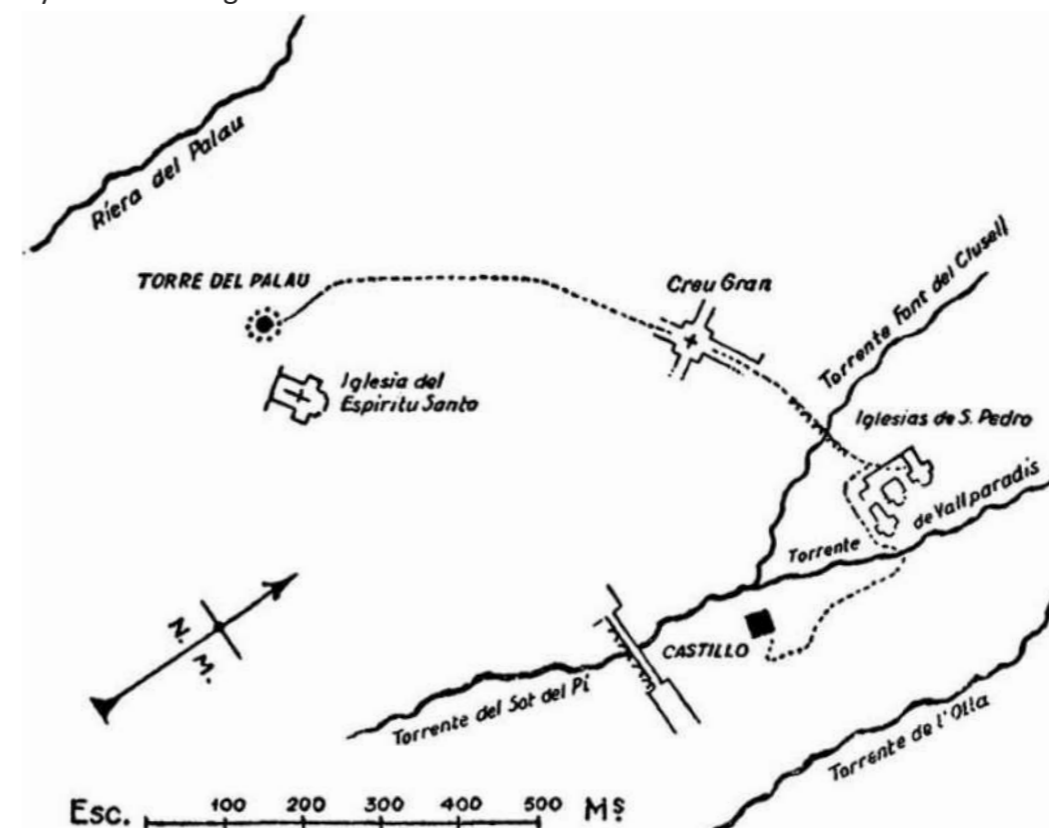


Fig. 2. Croquis explicativo del origen de la ciudad de Terrasa

Desde el XIX la población del municipio no ha dejado de crecer. En una primera fase la principal causa fue que Terrasa se convirtió en polo de atracción migratoria al haber desarrollado una próspera industria. Con posterioridad, y en una segunda fase, la causa del crecimiento residencial tuvo su origen en su proximidad a Barcelona convirtiéndose, en parte, en ciudad dormitorio de ésta. Actualmente la población de Terrasa supera los 215.000 habitantes, siendo así la cuarta ciudad más poblada de Catalunya.



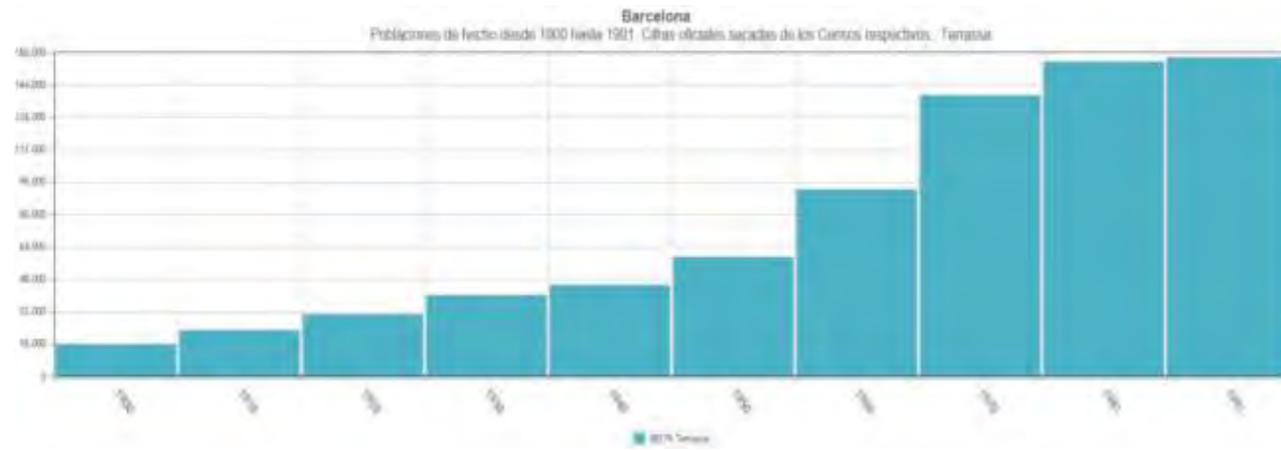


Fig. 3. Terrasa: Poblaciones de hecho desde 1900 hasta 1991
Fuente: Cifras sacadas de los censos respectivos. INE.

2.2. Condiciones previas al ARI

Los objetivos principales del programa de rehabilitación del centro histórico eran frenar la degradación y el deterioro progresivo de las viviendas, y la recuperación como uso residencial de la edificación existente para reducir la tercerización del centro.

El ARI analizado abarca los periodos que van desde el año 2002-2004. Previamente hubo una primera fase que abarcó los años 1999-2001, por lo que muchas de las previsiones realizadas para la solicitud de la segunda fase del ARI recogían los resultados de la primera.

Se estimó un aumento del número de expedientes, en base a los expedientes tramitados en edificios residenciales que se acogieron al plan anterior.

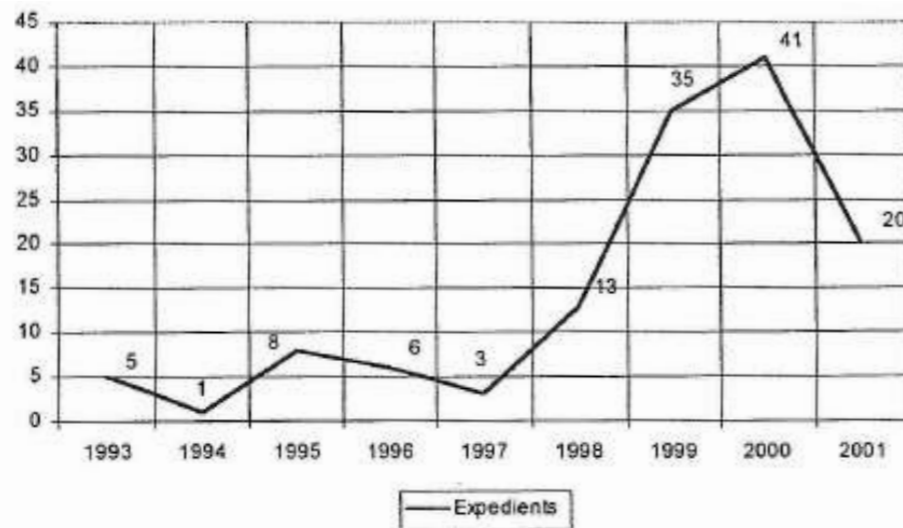


Fig. 4 Gráfico comparativo por años de los expedientes tramitados en el centro

La aportación económica de las administraciones públicas dentro del programa ARI para el trienio 1999-2001, fue de 112.185.006 millones de pesetas (661.112,92 euros) destinados a subvenciones personales directas de iniciativa privada. Dicha cifra quedó sensiblemente por debajo de las necesidades reales. A mediados del tercer año se acabó el cupo por lo que se vieron obligados a denegar nuevas solicitudes.

En el cuadro que sigue a continuación se desglosa el presupuesto total protegido para cada uno de los tres años así como la subvención otorgada. Además aparece el número de edificios y de viviendas que se vieron beneficiados por dichas ayudas.

Puede observarse el incremento progresivo del número de solicitudes de ayudas a la rehabilitación, que se vio frenado en 2001 al haber agotado el presupuesto del programa.

Hay que señalar el modesto impacto de las ayudas respecto al presupuesto protegible. En el cómputo global para el trienio apenas representaron un 17% del total.

AÑO	EDIFICIOS	VIVIENDAS	PRESUPUESTO (ptas)	SUBVENCION (ptas)	% SUBVENCION respecto al Presupuesto
1999	35	116	186.352.872	29.148.708	15,6%
2000	41	139	327.173.785	64.516.885	19,7%
2001	37	93	120.338.429	18.519.413	15,4%
TOTAL	113	348	633.865.086	112.185.006	17,7%

En la memoria programa del segundo ARI se realizó un inventario de edificios susceptibles de rehabilitación en el que se especificaba el grado de deterioro. Se señalaron un total de 441, clasificados de la siguiente manera;

- Edificios con un deterioro general o muy importante: 185
- Edificios con un deterioro leve: 195
- Edificios que precisan mejoras: 61

Teniendo en cuenta que en el periodo 1999-2001 ya se habían rehabilitado 113 edificios, el número de edificios catalogados que podían precisar algún tipo de rehabilitación era de 328, lo que equivalía a 1042 viviendas aproximadamente. A esta cantidad se le aplicó un coeficiente de éxito del 50%, por lo que el número de viviendas a rehabilitar se estimó en 521.

En relación a estas cifras y a los datos económicos anteriores correspondientes al primer ARI, la previsión económica realizada por el Ayuntamiento de Terrassa para el periodo 2002-2004 fue de:

AÑO	VIVIENDAS	PRESUPUESTO (ptas)	SUBVENCION (ptas)	% SUBVENCION respecto al Presupuesto
2002	140	319.229.960	84.000.000	26,3%
2003	168	383.075.952	100.800.000	26,3%
2004	213	485.685.582	127.800.000	26,3%
TOTAL	521	1.187.991.494	312.600.000	26,3%

Como se observa, se aumentarán no solo las cifras totales sino el porcentaje de la ayudas públicas sobre el presupuesto protegible total.

Por lo tanto, la aportación económica prevista por las administraciones públicas para el convenio del trienio 2002-2004, fue de 312.600.000 millones de pesetas (1.878.762,73 euros) casi el triple de lo destinado en el primer plan.





2.3- El Área de rehabilitación Integral

2.3.1. Marco Legal.

Se firma un convenio bilateral entre administraciones Central, Generalitat y Ayuntamiento para los años 1999-2001 primero, y para los años 2002-2004 en una segunda fase. Por la Orden de la Generalitat de Catalunya del 24 de Marzo de 1999, se declara área de rehabilitación el centro de Terrassa, el denominado "Quadrat central".

El primer ARI se acoge al REAL DECRETO 1186/98 del 12 de Junio sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001 y el DECRETO 201/1998, de 30 de Julio, por el cual se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya y se regula la gestión de las ayudas previstas en el REAL DECRETO anterior.

El Segundo ARI se acoge al REAL DECRETO 1/2002, de 11 de Enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y el DECRETO 157/2002, de 11 de Enero, por el que se establece el régimen de las viviendas con protección oficial, se determinan ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalitat de Catalunya y se regula la gestión de las ayudas previstas en el REAL DECRETO anterior.

Nos centraremos en el segundo ARI que es el objeto de nuestro estudio.

En el REAL DECRETO 1/2002 se especifica que se entenderán como áreas de rehabilitación las áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

A su vez el DECRETO autonómico (157/2002) amplía esta consideración a las áreas de rehabilitación declaradas como tales mediante la Orden del consejero de Política Territorial y Obras Públicas para integrar un programa específico de rehabilitación con independencia que se acoja a la ayudas previstas para este fin en el REAL DECRETO.

En este sentido el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, a través de los servicios territoriales de Arquitectura y Vivienda, podrá conceder subvenciones por un importe de hasta el 10% del presupuesto protegible para aquellas actuaciones de rehabilitación que se determinen mediante Orden del consejero como consecuencia de un programa específico de rehabilitación diferente al Plan de Vivienda al que se refiere el REAL DECRETO, debiendo tener en cuenta las condiciones físicas de las viviendas y, en su caso, las personales de los usuarios, que habrán de justificarse previamente.

En el caso de las áreas de rehabilitación integral, las ayudas quedan fijadas en el acuerdo llevado a cabo en la comisión bilateral entre el Ministerio y la Generalitat de Catalunya, donde tampoco se especifican cifras sino que queda en manos de la comisión de seguimiento, a medida que se vaya desarrollando el Plan. Así pues hay que remitirse a las ayudas contempladas en el REAL DECRETO 1/2002 que establece cuantías máximas de subvención por parte del Ministerio de:

- Hasta un 40% del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, con un máximo de 4.000 euros por vivienda

- Hasta un 25% del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo las obras de demolición siempre que no exceda del 25% de la subvención que corresponda en el punto anterior.

En la comisión bilateral solo se establece un objetivo de actuaciones protegibles dentro de las áreas de rehabilitación integral, 2.000 para cada año del cuatrienio, en total 8.000.

2.3.2. Delimitación.

El área de rehabilitación declarada se ubica en el centro de Terrassa, delimitado por la Rambla de Egara, al oeste, el Paseo 22 de Juliol, al norte, el torrente de Vallparadís, al este y la carretera de Moncada, al sur. Esta área recibe el nombre de "Quadrat Central" (Cuadrado central), englobando el él tres zonas diferenciadas: el núcleo antiguo de Terrassa, su ensanche y el núcleo antiguo de Sant Pere de Terrassa (la romana Egara). La delimitación se encuentra especificada en la ORDEN de 24 de marzo de 1999, por la que se declara área de rehabilitación el centro de Terrassa (DOG C2861- de 6 de abril de 1999)

Dentro de esta delimitación se engloban BIC's de edificios monumentales y el Conjunto formado por Parque y Puente de Vallparadís y las Iglesias Románicas de Tarrasa (fecha de declaración 9/11/1951)

En el caso de Terrassa no existe ningún conjunto histórico declarado en el área delimitada por el ARI.

2.3.3. Condicionantes.

Podrán ser protegidas las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, incluyendo, si ello fuera necesario, la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición. Estas obras deberán ajustarse al planeamiento vigente.

En cuanto a la rehabilitación de edificios las actuaciones protegidas tendrán los siguientes condicionantes:

- La superficie mínima útil total destinada a vivienda será del 60%
- La remodelación del edificio que tenga como fin aumentar la superficie de las viviendas, ninguna de ellas podrá superar los 120 metros cuadrados.
- Que tengan como objeto la adecuación estructural, o sea que le dote de suficientes condiciones de estanqueidad, aislamiento térmico, redes de suministro, seguridad y accesibilidad.
- Que tengan como objeto la adecuación funcional, destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas las actuaciones protegidas tendrán los siguientes condicionantes:

- Que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie, distribución interior, instalaciones de suministros, ventilación, iluminación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos...
- Que tengan el objetivo de adecuarse a la normativa vigente en materia de instalaciones, protección contra incendios o saneamiento.
- Que tengan por finalidad el ahorro de consumo energético.



- La supresión de barreras arquitectónicas
- Que el edificio en el que se ubica la vivienda posea características estructurales y funcionales correctas.

Los ingresos familiares de los promotores no podrán exceder de las siguientes cuantías:

- En rehabilitación de edificios: 5,5 veces el salariomínimo interprofesional en, al menos, el 60% de los casos de los titulares u ocupantes de las viviendas, promotores de dicha rehabilitación, sin perjuicio de la posibilidad de calificación individual a efectos de lo previsto en el artículo 35.1.b) de este Real Decreto.
- En rehabilitación de vivienda: 5,5 veces el salariomínimo interprofesional, con excepción de los casos previstos en el artículo 35.2.b) y c) de este Real Decreto.

2.3.4. Cuantía Económica destinada al plan

El ARI comprendido entre los años 2002 y 2005, se acometieron obras de rehabilitación en un total de 438 viviendas, destinándose a subvenciones un total de 853.567,43 €, repartido en los cuatro años que abarcó el programa. La media por vivienda es de 1.948,78 €.

AÑO	VIVIENDAS	PRESUPUESTO	SUBVENCION	% SUBVENCION
2002	141	1.798.206,28	354.167,69	19,7%
2003	183	2.249.094,96	334.616,85	14,9%
2004	110	1.791.636,93	148.782,89	8,3%
2005	4	165.583,83	16.000	9,6%
TOTAL	438	6.004.477	853.567,43	14,2%

Si analizamos el peso de las ayudas públicas respecto al presupuesto total subvencionable se comprueba que este porcentaje es del 14,2%.

Si comparamos los resultados de ambos ARIs podemos extraer la siguiente información: En el ARI comprendido entre los años 1999-2001 se vieron beneficiadas por el programa de ayudas 348 viviendas mientras que en el periodo que abarca los años 2002-2004, se beneficiaron un total de 438 viviendas. En total 786 viviendas.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Viviendas objeto de subvención	116	139	93	141	183	110	4	786

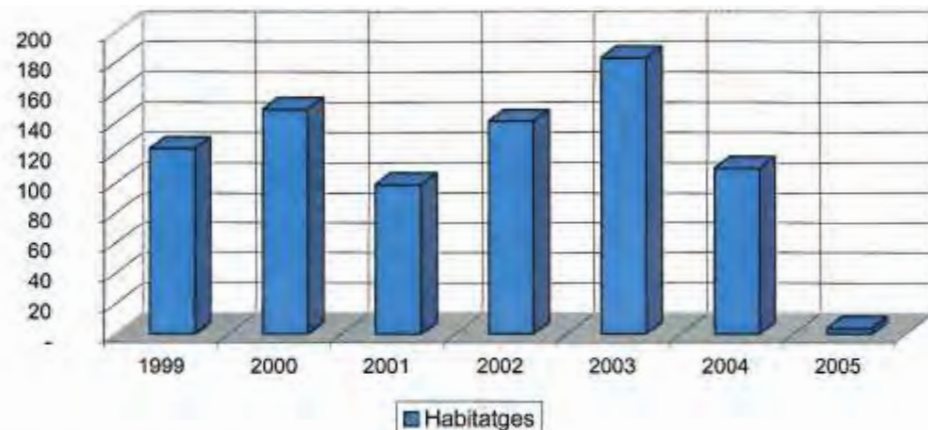


Fig. 5 Número de viviendas objeto de subvención

En cuanto a las cifras económicas que se observan en el cuadro resumen que sigue a continuación, vemos como en el segundo ARI tanto el gasto global como el importe supera a las cifras del primer ARI. No obstante, el porcentaje que suponen las ayudas del programa respecto al presupuesto total subvencionable es inferior en el segundo ARI que en el primero. Así pues podemos concluir que el calado de las obras de rehabilitación en el segundo ARI son de mayor profundidad o complejidad que en el primer ARI, ya que el presupuesto total destinado a estas es sensiblemente superior.

Si dividimos el total de las subvenciones de cada programa por el número de viviendas que se acogieron a cada uno de ellos, se obtiene que de media las ayudas por vivienda alcanzaron los 1.937,48€ para la primera fase del ARI; mientras que en el segundo ARI esta cifra se sitúa en los 1.948,78€. Ambas cifras son muy similares lo que indica que se mantuvieron los niveles de ayudas en ambas fases.

	1999	2000	2001	TOTAL 1º ARI	2002	2003	2004	2005	TOTAL 2º ARI
Presupuesto protegido	1.120.003,32	1.966.354,05	723.248,52	3.809.605,89	1.798.206,28	2.249.094,96	1.791.636,93	165.538,83	6.004.477
Subvenciones	175.187,26	387.754,29	111.303,91	674.245,46	354.167,69	334.616,85	148.782,89	16.000	853.567,43
% SUBVENCION SOBRE EL TOTAL	15,6%	19,7%	15,4%	17,7%	19,7%	14,9%	8,3%	9,6%	14,2%

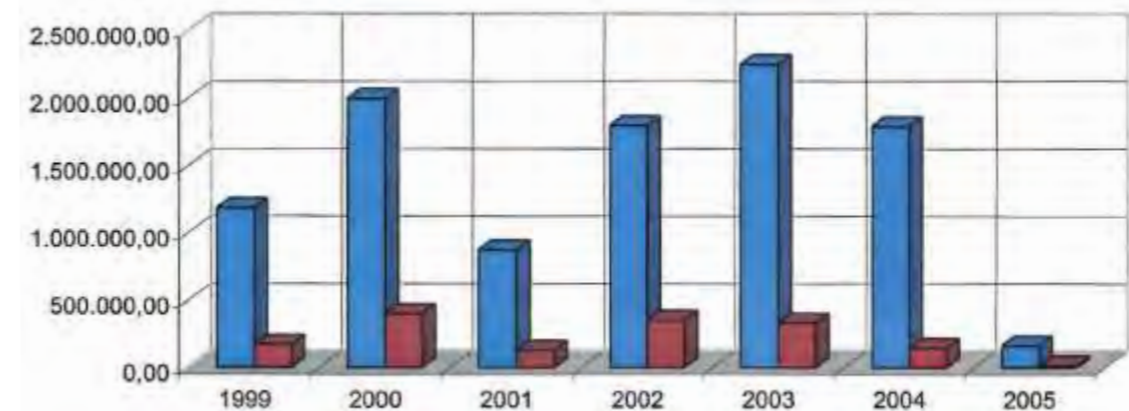


Fig. 6 Comparativa del presupuesto protegido y las subvenciones concedidas

2.3.5. Conclusiones

El trabajo de campo se realizó en septiembre del 2016. El ARI delimita un área mayor que la que conforma el centro histórico, tal y como puede observarse en los planos. El trabajo de campo se ha restringido al área del centro histórico, por lo que parte de área delimitada por el ARI no ha sido analizada.

Los datos facilitados por la Administración para el análisis del ARI, no han proporcionado información sobre el alcance de las obras que se acogieron a algún tipo de ayuda, por lo que el estado que presenta la edificación de las parcelas analizadas es el resultado de la evaluación realizada en el trabajo de campo.





2.4. Trabajo de campo

De las cifras obtenidas del análisis del estado de la edificación realizado durante el trabajo de campo, se extrae la siguiente información:

- De las 1402 parcelas analizadas, cerca del 47% presenta construcciones que no se corresponden con las tradicionales del centro histórico. En torno al 5% de estas sustituciones, fueron sustituciones de tipo historicista.
- Poco más del 41% del total de las edificaciones de las parcelas del centro histórico fueron rehabilitadas.
- El número de solares no alcanza el 1%
- Algo más del 10% del total de parcelas conservan la edificación antigua tradicional sin haberla sometido a ningún tipo de intervención. De este porcentaje, un 1% se encuentra en estado ruinoso o no habitable.

Una primera conclusión que se deduce es que más del 88% del total de las parcelas de uso residencial analizadas en el centro histórico poseen construcciones que han sido sometidas a algún tipo de intervención de rehabilitación o sustitución. Este porcentaje indica que existe una elevada actividad ligada a la construcción en esta área urbana.

Por otro lado, si cruzamos estos datos con los de las parcelas de uso residencial que estando dentro del centro histórico se acogieron a algún tipo de ayuda, obtenemos la siguiente información:

- De las 1338 parcelas que existen en el centro histórico de uso residencial, tan solo 60 se acogieron a subvenciones, lo que supone un 4'52% del total de parcelas existentes.
- De las parcelas analizadas cuyas construcciones fueron rehabilitadas, tan solo el 3'8% se acogieron a las ayudas del ARI.
- De las parcelas cuyas construcciones tradicionales fueron sustituidas, un 5'37% solicitaron subvención.
- De las parcelas que presentan construcciones tradicionales, solo un 3'57% se acogieron al programa de ayudas.

Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
Rehabilitadas	21	3,80%
Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,37%
Antiguas	5	3,57%
TOTAL	60	4,52%

Con estos datos se puede extraer que a pesar de esta renovación o rehabilitación que se llevó a cabo sobre el tejido residencial del área, el porcentaje de parcelas que se han acogido al programa del ARI fue muy bajo, por lo que concluimos que la actividad inmobiliaria en el ámbito de estudio de Terrassa se ha desarrollado de manera independiente a los estímulos económicos impulsados por parte de la administración.

A su vez, cabe reseñar que estas ayudas no fueron destinadas exclusivamente a la edificación antigua, de hecho, el mayor porcentaje de las intervenciones subvencionadas se llevaron a cabo sobre construcciones no tradicionales, un 57%: de las 60 parcelas que se acogieron al ARI, 34 de ellas se corresponden con edificaciones no tradicionales del centro histórico. Una probable causa

que explica este hecho es que también eran actuaciones protegibles obras de adecuación de instalaciones, mejoras en sistemas de seguridad, eficiencia energética y accesibilidad entre otras.

Si analizamos el peso de las ayudas públicas respecto al presupuesto total subvencionable se comprueba que este porcentaje es del 14'2%, por lo que es relativo el impacto de estas ayudas al programa en sí. A pesar de ello, y según la información proporcionada por parte de la administración, se alcanzaron los objetivos de número de viviendas a rehabilitar y se agotó el presupuesto del programa. Esto puede ser debido a dos causas: que las rehabilitaciones son numerosas pero de pequeño calado, o bien que el poder adquisitivo de la población demandante de estas ayudas es insuficiente como para afrontar un gasto moderado en la rehabilitación de sus viviendas.

No se detectan zonas de concentración de intervenciones subvencionadas, sino que éstas se encuentran diseminadas por el área de estudio.

Existen pequeñas zonas de renovación urbana consistentes en la apertura de espacios peatonales nuevos. También existen algunos edificios antiguos de carácter industrial reconvertidos a uso terciario o residencial que han potenciado las áreas de renovación urbana.

Respecto al objetivo de reducir la terciarización del centro histórico cabe reseñar que se carece de datos anteriores a los obtenidos del trabajo de campo, pero se puede concluir después del análisis, que de las 1402 parcelas existentes en el centro, tan solo 64 de ellas están destinadas a otros usos distintos del residencial, lo que supone un 4'56% del total. Sí que se detectaron edificios de uso exclusivo a dotaciones y equipamientos de uso para la población residente: colegios, supermercados, tiendas de alimentación, centros culturales, etc.

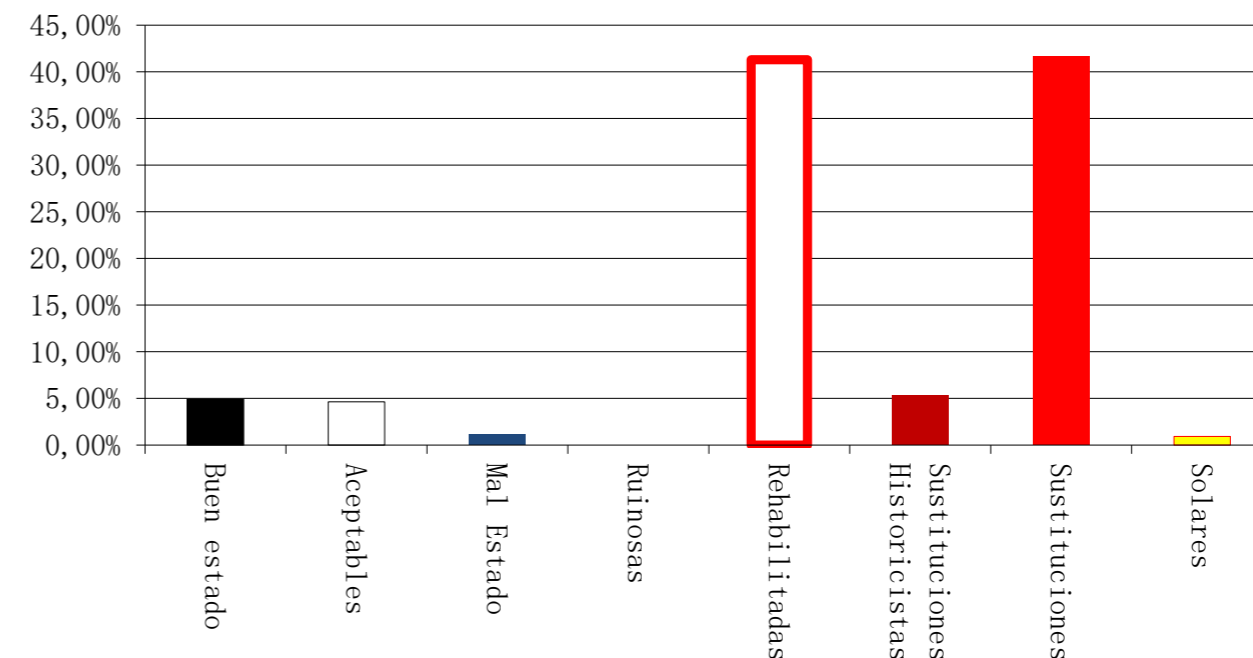


Fig. 7 Terrassa: estado de la edificación principal expresado en porcentaje sobre las parcelas urbanas
Fuente: trabajo de campo, elaboración propia



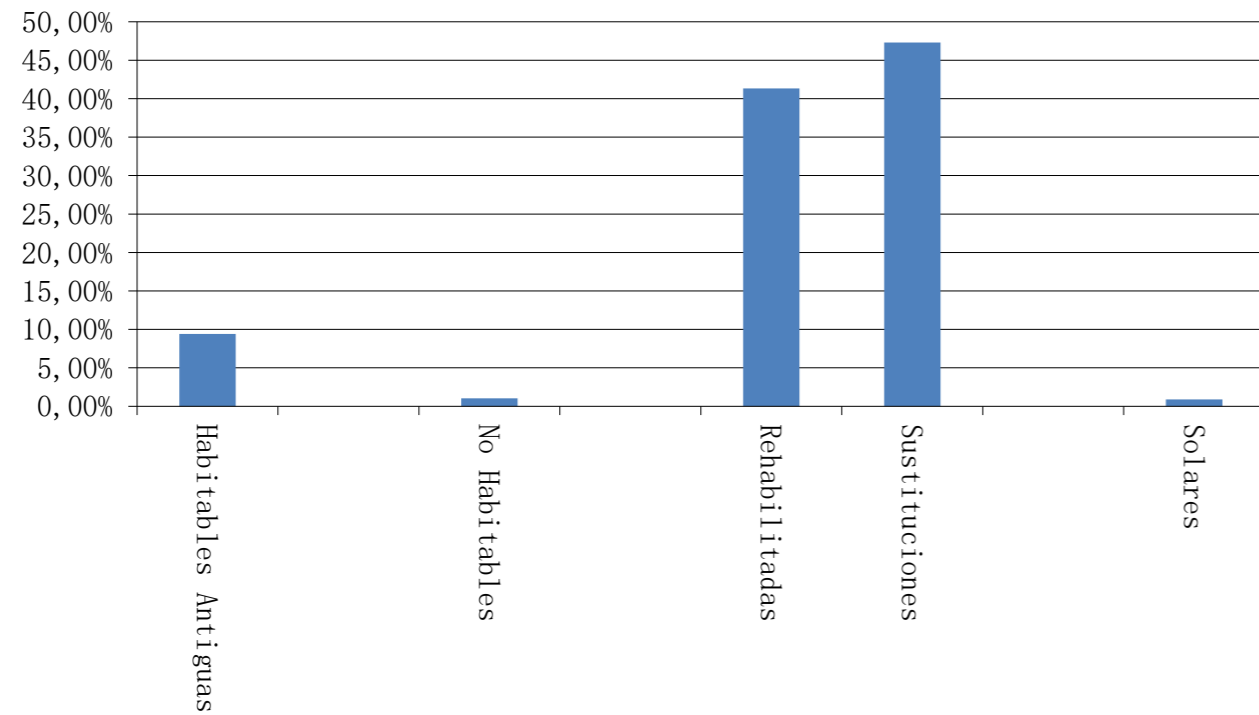


Fig. 8 Terrassa: estado de la edificación principal de uso residencial, expresado en porcentaje sobre las parcelas urbanas de tal uso
Fuente: trabajo de campo, elaboración propia

2.5. Hipótesis verificadas

La incidencia del ARI es escasa en el centro histórico de la ciudad, donde las construcciones que han sido objeto de algún tipo de intervención y que se han acogido al ARI no alcanza ni el 1% del total. Por lo tanto, las hipótesis verificadas extraídas del trabajo de Campo y de los datos facilitados por el Ayuntamiento de Terrassa son casi independientes de la existencia del ARI.

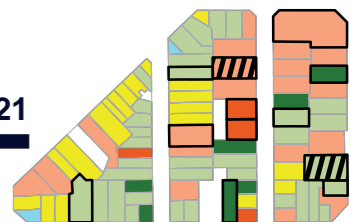
No se ha observado que exista una mayor incidencia de la rehabilitación en edificios que puedan tener algún tipo de catalogación. De hecho, casi de la mitad de las intervenciones detectadas se han producido sobre edificios cuya fecha de construcción es posterior a la década de los 50, es decir, que han sido obras de tipo sustitutivas o bien sobre edificación que no alcanza la consideración de antigua.

La mayor parte del tejido residencial existente en Terrassa está compuesto por viviendas unifamiliares entre medianeras. Sí que existen algunos edificios plurifamiliares, aunque éstos se concentran principalmente en las zonas periféricas del área de estudio. De forma anecdótica también se han detectado algunos edificios que habiendo sido viviendas unifamiliares, tras una rehabilitación se han transformado en edificios de régimen de propiedad horizontal. Aunque, por lo general, se ha conservado la tipología edificatoria tradicional. A pesar de ello, y cruzando los datos facilitados por el ayuntamiento, el mayor número de intervenciones se han detectado sobre edificios plurifamiliares, ya que el número de construcciones objeto de ayudas es escaso en comparación con el número de viviendas rehabilitadas. Esto implica, que ha habido una gran parte de las ayudas que se han destinado a la rehabilitación de edificios completos, con un elevado número de viviendas. Generalmente, estas construcciones son recientes, no tratándose de edificación antigua.

En cuanto a un cambio en el nivel de renta de los residentes del área o del habitante tradicional, no se han facilitado datos que permitan extraer alguna conclusión al respecto. Lo único que se puede decir, tras la realización del trabajo de campo, es que el centro histórico está bien conservado, y que el nivel de intervención sobre las construcciones que lo componen es alto. Ello va acompañado con un alto nivel de ocupación en las viviendas. También se ha observado que la población es de edad media, no especialmente envejecida, destacando intervenciones sobre parcelaciones antiguas grandes (probablemente antiguas fábricas) que han generado viviendas de nueva planta destinadas a jóvenes. De lo anterior, se puede extraer que al menos, lo que sí que ha habido en Terrassa, es un relevo generacional de los habitantes del centro histórico, sin que ello implique necesariamente, un aumento del nivel de renta con respecto a los antiguos residentes, gentrificación, ni un desplazamiento de la población tradicional.

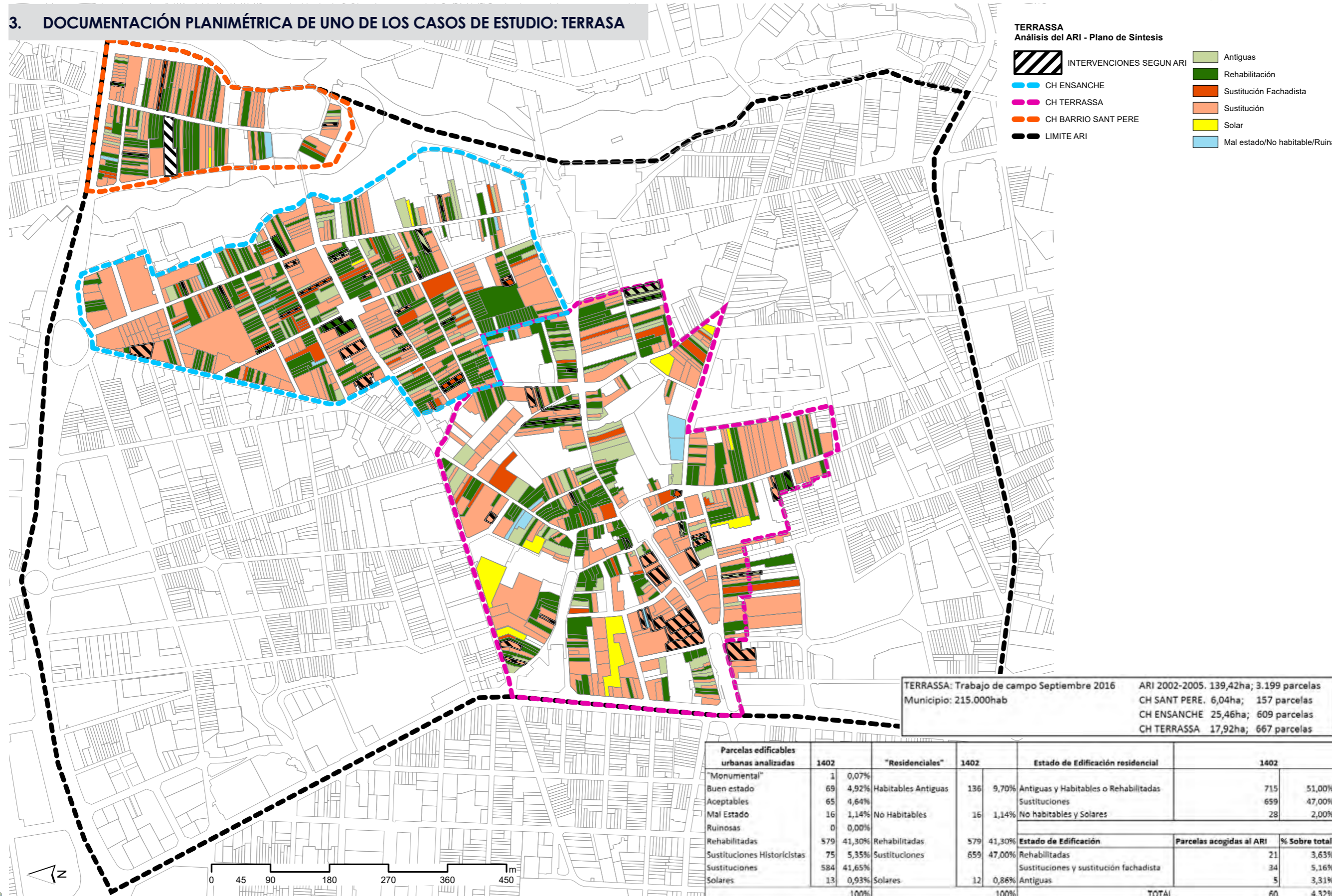
Los datos facilitados por la administración local respecto a los objetivos del ARI, no dan detalles de intervenciones sobre el espacio público. Sin embargo, sí que se han detectado creaciones de nuevos espacios libres destinados a plazas o dotaciones generalmente vinculadas a nuevos edificios de uso terciario. Lindando con la zona de estudio, en su parte sur, se localizó la creación de una gran área terciaria a partir de la rehabilitación o transformación de antiguas fábricas también ligado a la construcción de viviendas de nueva planta. Esta nueva área viene a complementar un par de calles, con una intensificación del uso terciario que han sido peatonalizadas para favorecer este tipo de actividad.

Se puede concluir por tanto, que el nivel de despoblación o abandono del centro histórico de Terrassa es muy bajo. No existen datos para pensar que esto es a causa o no de la declaración de ARI, aunque la incidencia sobre la edificación haya sido baja. La recuperación de la actividad, de los habitantes y de la edificación es un objetivo alcanzado.





3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UNO DE LOS CASOS DE ESTUDIO: TERRASA



TERRASA
Análisis del ARI - Plano de Síntesis

INTERVENCIONES SEGUN ARI

- CH ENSANCHE
- CH TERRASSA
- CH BARRIO SANT PERE
- LIMITE ARI

- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

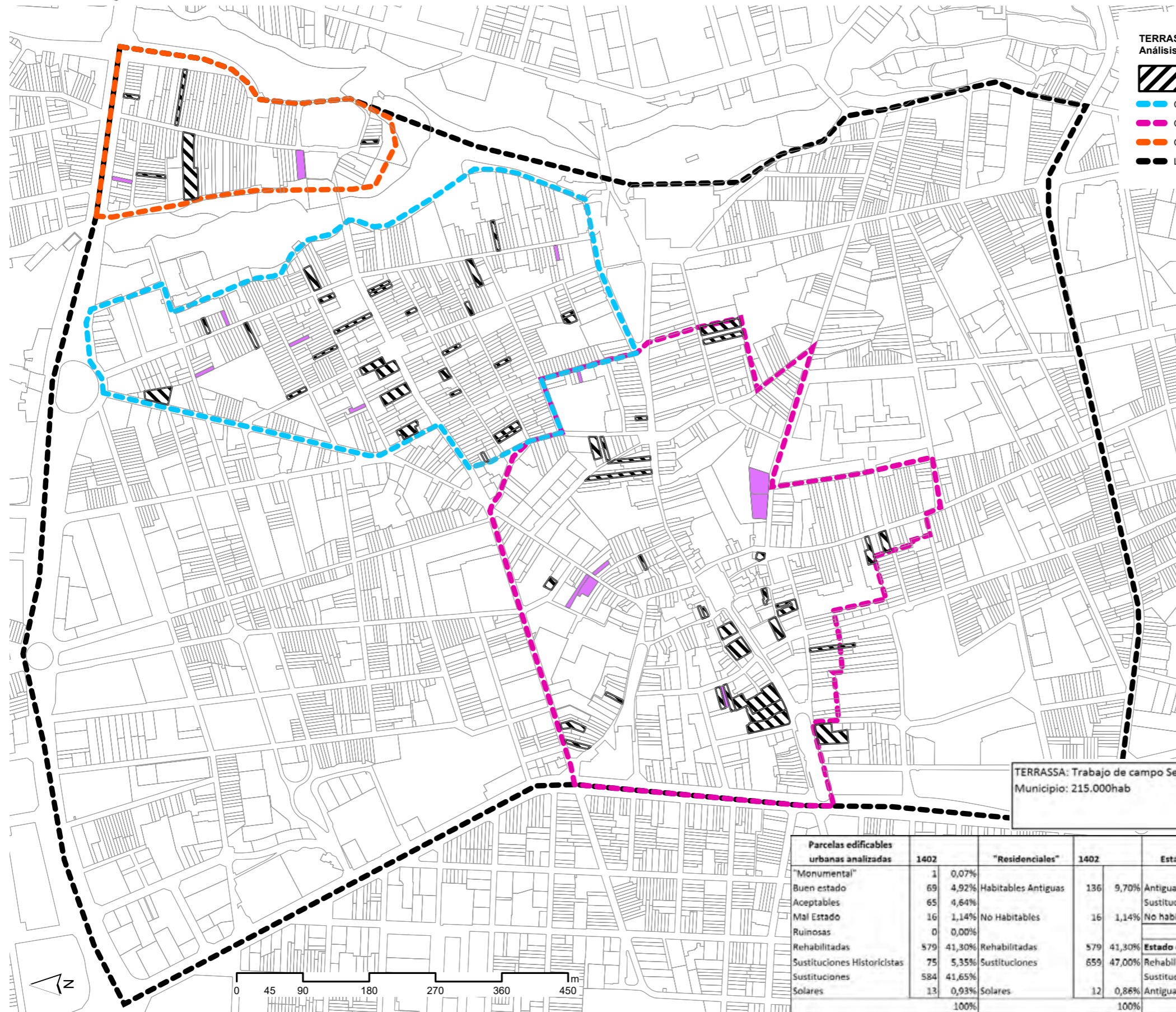
TERRASA: Trabajo de campo Septiembre 2016
Municipio: 215.000hab

ARI 2002-2005. 139,42ha; 3.199 parcelas
CH SANT PERE. 6,04ha; 157 parcelas
CH ENSANCHE 25,46ha; 609 parcelas
CH TERRASSA 17,92ha; 667 parcelas

Parcelas edificables urbanas analizadas		1402	"Residenciales"		1402	Estado de Edificación residencial		1402
"Monumental"	1	0,07%	Habitables Antiguas	136	9,70%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	715	51,00%
Buen estado	69	4,92%	No Habitables	16	1,14%	Sustituciones	659	47,00%
Aceptables	65	4,64%	Rehabilitadas	579	41,30%	No habitables y Solares	28	2,00%
Mal Estado	16	1,14%	Sustituciones	659	47,00%			
Ruinosa	0	0,00%	Sustituciones	584	41,65%			
Rehabilitadas	579	41,30%	Solares	12	0,86%			
Sustituciones Historicistas	75	5,35%						
Sustituciones	584	41,65%						
Solares	13	0,93%						
		100%			100%			

Estado de Edificación		Parcelas acogidas al ARI		% Sobre total
Rehabilitadas	21			3,63%
Sustituciones y sustitución fachadista	34			5,16%
Antiguas	5			3,31%
TOTAL	60			4,32%





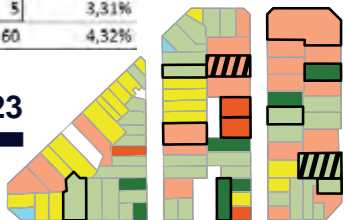
TERRASSA
Análisis del ARI - Plano de Ruinas y Mal Estado

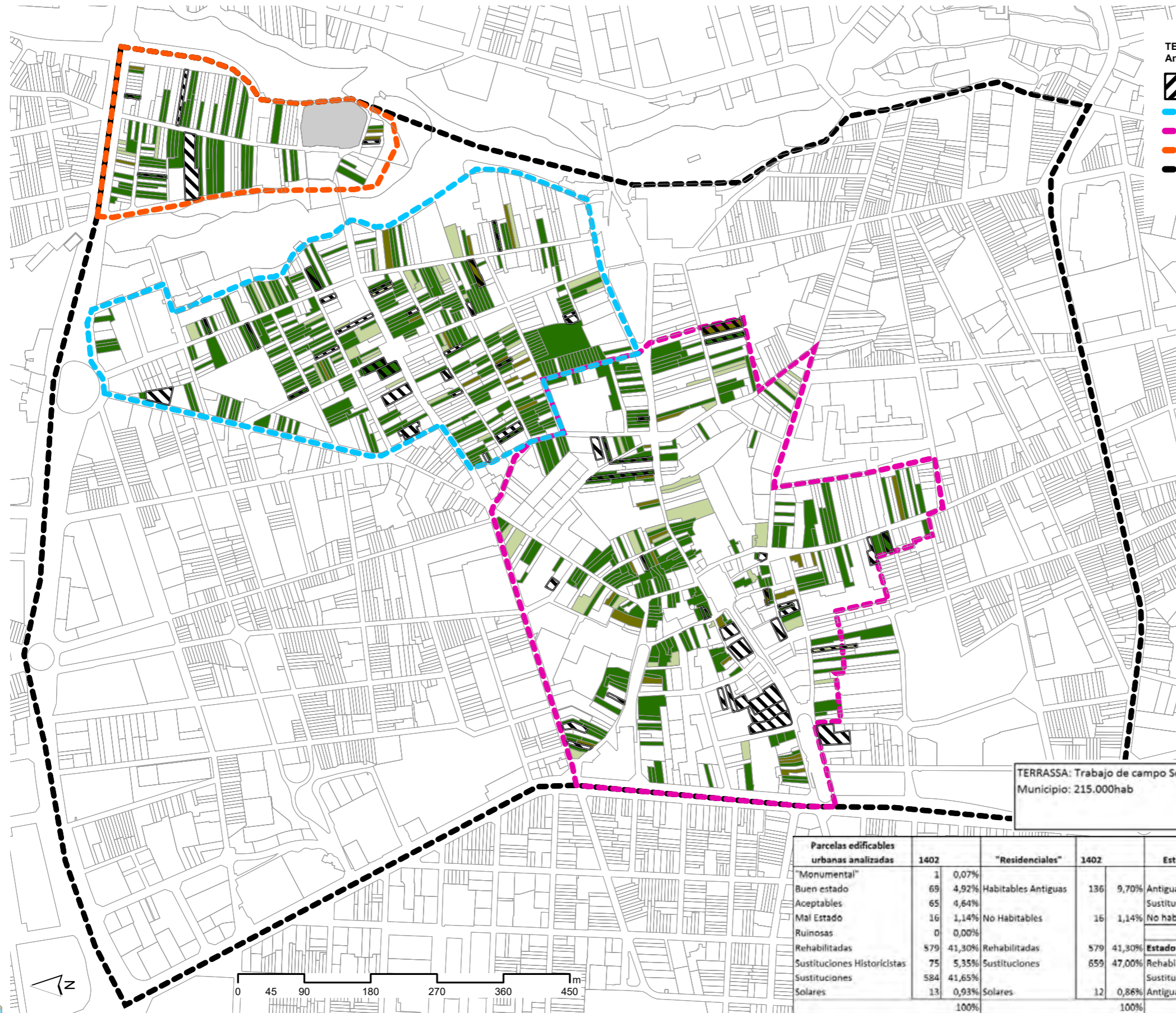
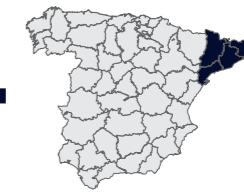
- INTERVENCIONES SEGUN ARI
- CH ENSANCHE
- CH TERRASSA
- CH BARRIO SANT PERE
- LIMITE ARI
- Ruina
- Mal Estado/No Habitable

TERRASSA: Trabajo de campo Septiembre 2016
Municipio: 215.000hab

ARI 2002-2005. 139,42ha; 3.199 parcelas
CH SANT PERE. 6,04ha; 157 parcelas
CH ENSANCHE 25,46ha; 609 parcelas
CH TERRASSA 17,92ha; 667 parcelas

Parcelas edificables urbanas analizadas	1402	"Residenciales"	1402	Estado de Edificación residencial		1402		
"Monumental"	1	0,07%						
Buen estado	69	4,92%	Habitables Antiguas	136	9,70%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	715	51,00%
Aceptables	65	4,64%				Sustituciones	659	47,00%
Mal Estado	16	1,14%	No Habitables	16	1,14%	No habitables y Solares	28	2,00%
Ruinosas	0	0,00%						
Rehabilitadas	579	41,30%	Rehabilitadas	579	41,30%	Estado de Edificación		
Sustituciones Historicistas	75	5,35%	Sustituciones	659	47,00%	Rehabilitadas	21	3,63%
Sustituciones	584	41,65%				Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,16%
Solares	13	0,93%	Solares	12	0,86%	Antiguas	5	3,31%
		100%			100%	Parcelas acogidas al ARI		
						TOTAL	60	4,32%





TERRASSA
Análisis del ARI - Plano de Antiguas y Rehabilitadas

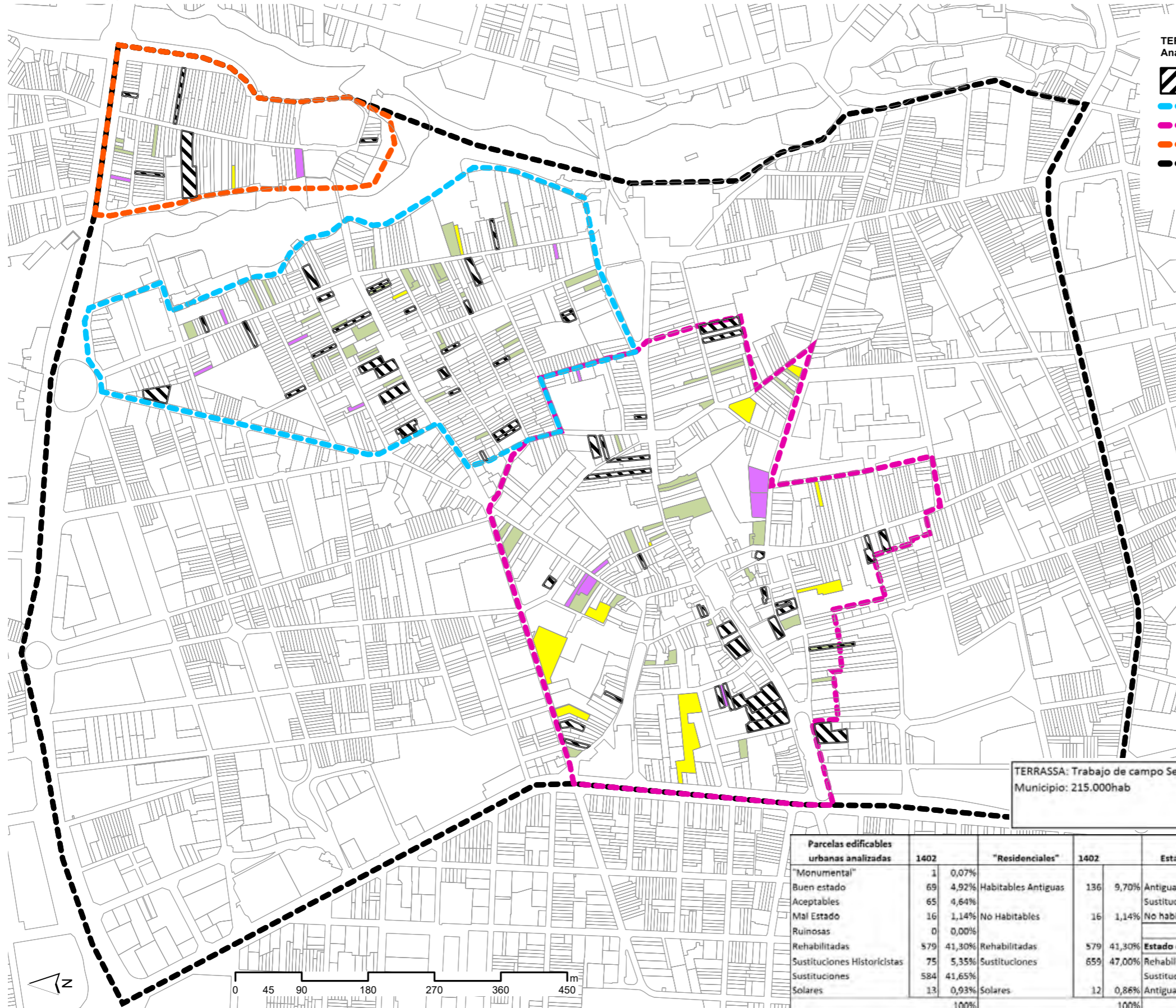
- INTERVENCIONES SEGUN ARI
- CH ENSANCHE
- CH TERRASSA
- CH BARRIO SANT PERE
- LIMITE ARI
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable

TERRASSA: Trabajo de campo Septiembre 2016
Municipio: 215.000hab

ARI 2002-2005. 139,42ha; 3.199 parcelas
CH SANT PERE. 6,04ha; 157 parcelas
CH ENSANCHE 25,46ha; 609 parcelas
CH TERRASSA 17,92ha; 667 parcelas

Parcelas edificables urbanas analizadas	1402	"Residenciales"	1402	Estado de Edificación residencial	1402
"Monumental"	1	0,07%	Habitables Antiguas	136	9,70%
Buen estado	69	4,92%	No Habitables	16	1,14%
Aceptables	65	4,64%	Rehabilitadas	579	41,30%
Mal Estado	16	1,14%	Sustituciones	75	5,35%
Ruinosa	0	0,00%	Sustituciones	584	41,65%
Rehabilitadas	579	41,30%	Solares	13	0,93%
Sustituciones Historicistas	75	5,35%			
Sustituciones	584	41,65%			
Solares	13	0,93%			
		100%			100%

Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	715	51,00%
Sustituciones	659	47,00%
No habitables y Solares	28	2,00%
Rehabilitadas	21	3,63%
Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,16%
Antiguas	5	3,31%
TOTAL	60	4,32%



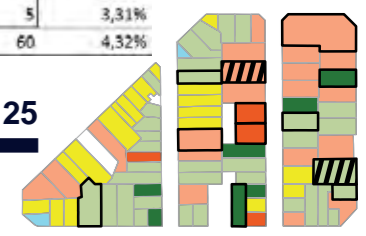
TERRASSA
Análisis del ARI - Plano de Areas de Oportunidad

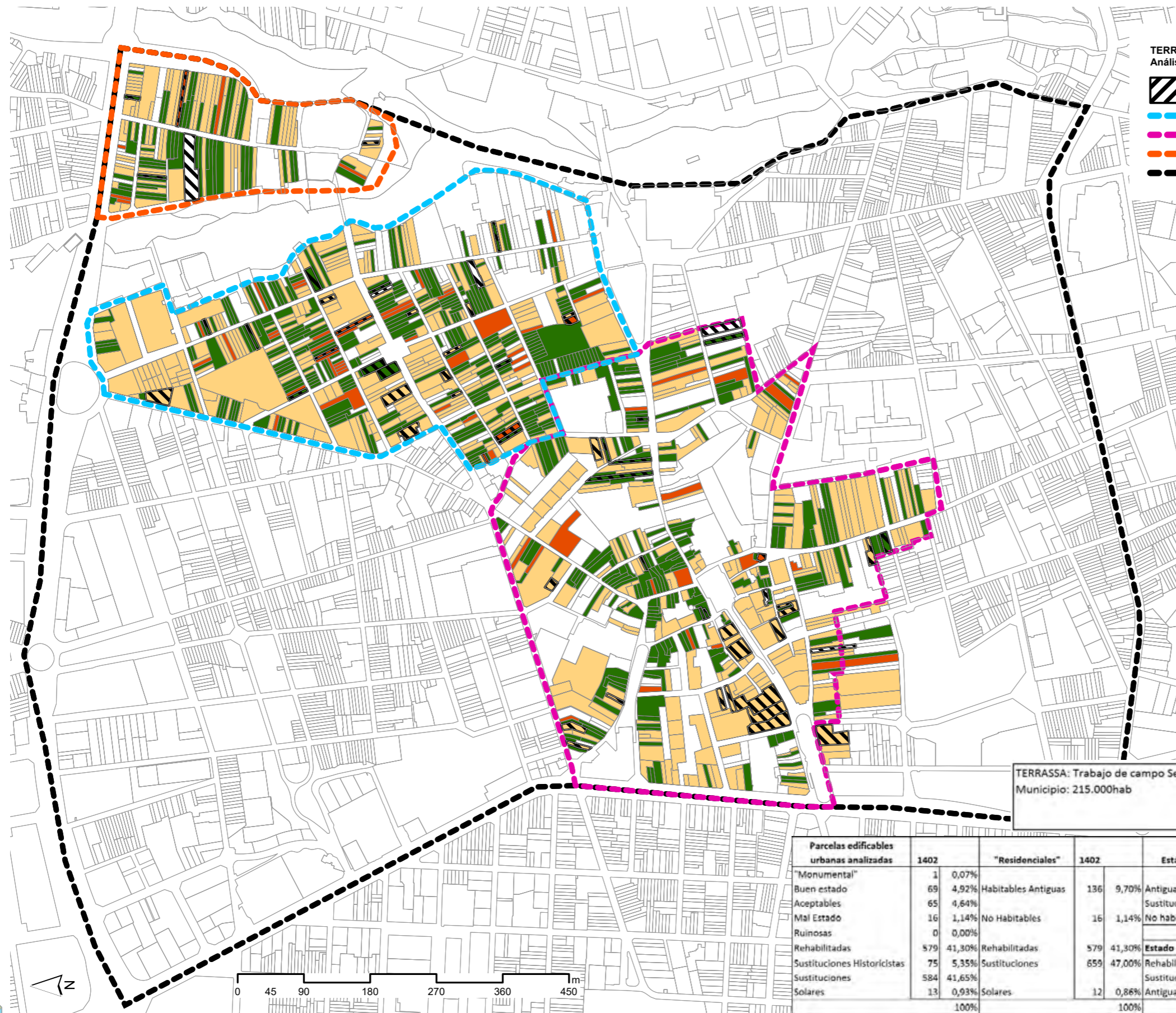
- INTERVENCIONES SEGUN ARI
- CH ENSANCHE
- CH TERRASSA
- CH BARRIO SANT PERE
- LIMITE ARI
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar

TERRASSA: Trabajo de campo Septiembre 2016
Municipio: 215.000hab

ARI 2002-2005. 139,42ha; 3.199 parcelas
CH SANT PERE. 6,04ha; 157 parcelas
CH ENSANCHE 25,46ha; 609 parcelas
CH TERRASSA 17,92ha; 667 parcelas

Parcelas edificables urbanas analizadas	1402	"Residenciales"	1402	Estado de Edificación residencial		1402		
"Monumental"	1	0,07%						
Buen estado	69	4,92%	Habitables Antiguas	136	9,70%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	715	51,00%
Aceptables	65	4,64%				Sustituciones	659	47,00%
Mal Estado	16	1,14%	No Habitables	16	1,14%	No habitables y Solares	28	2,00%
Ruinosas	0	0,00%						
Rehabilitadas	579	41,30%	Rehabilitadas	579	41,30%			
Sustituciones Historicistas	75	5,35%	Sustituciones	659	47,00%	Estado de Edificación		
Sustituciones	584	41,65%				Rehabilitadas	21	3,63%
Solares	13	0,93%	Solares	12	0,86%	Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,16%
		100%				Antiguas	5	3,31%
						Parcelas acogidas al ARI	60	4,32%
						TOTAL		





TERRASSA
Análisis del ARI - Plano de Intervenciones

- INTERVENCIONES SEGUN ARI
- CH ENSANCHE
- CH TERRASSA
- CH BARRIO SANT PERE
- LIMITE ARI
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

TERRASSA: Trabajo de campo Septiembre 2016
Municipio: 215.000hab

ARI 2002-2005. 139,42ha; 3.199 parcelas
CH SANT PERE. 6,04ha; 157 parcelas
CH ENSANCHE 25,46ha; 609 parcelas
CH TERRASSA 17,92ha; 667 parcelas

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
	1402		1402		1402
"Monumental"	1	0,07%	Habitables Antiguas	136	9,70%
Buen estado	69	4,92%	No Habitables	16	1,14%
Aceptables	65	4,64%	Rehabilitadas	579	41,30%
Mal Estado	16	1,14%	Sustituciones	659	47,00%
Ruinosas	0	0,00%	Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,16%
Rehabilitadas	579	41,30%	Solares	12	0,86%
Sustituciones Historicistas	75	5,35%			
Sustituciones	584	41,65%			
Solares	13	0,93%			
		100%			

Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
Rehabilitadas	21	3,63%
Sustituciones y sustitución fachadista	34	5,16%
Antiguas	5	3,31%
TOTAL	60	4,32%





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN CATALUÑA

Los casos analizados en la comunidad catalana presentan dinámicas y características muy distintas, lo que implica que sea inviable extraer conclusiones comunes a los casos analizados.

Por un lado se ha sometido a estudio dos barrios pertenecientes al Distrito de Ciutat Vella de Barcelona, la Barceloneta y el Raval. Antes de la puesta en marcha del programa ARI ambos presentaban un mal estado de conservación de la edificación, de las infraestructuras y del espacio urbano, carencia de dotaciones, espacios libres y servicios, altos grados de delincuencia, una población residente de clase socioeconómica baja, o envejecida, y en el caso del Raval, de origen extranjero. Muchos edificios carecían de las condiciones mínimas de habitabilidad y presentaban dificultades de accesibilidad. En la actualidad, ambos barrios han conseguido revertir esta situación, aunque es difícil determinar si es a causa de la declaración de Área de Rehabilitación Integral, de las políticas municipales llevadas a cabo por el Ayuntamiento o de la presión inmobiliaria que ha sufrido la ciudad debido a una afluencia masiva de turistas.

Los niveles de intervención en ambos casos son muy altos, aunque predomina una mayor índice que rehabilitación en el barrio del Raval que en la Barceloneta, donde las cifras de rehabilitación y sustituciones se equiparan. Destaca que apenas existen construcciones que presenten mal estado, ruina o solares. No ha sido posible determinar si las subvenciones del ARI han priorizado las ayudas sobre edificios catalogados o con protección arquitectónica, pero en ambos trabajos de campo, se han localizado edificios cuya construcción es posterior a los años 60 y sus obras han recibido ayudas del ARI.

Se han localizado un elevado número de dotaciones y servicios enfocados a los residentes, que se combinan con los destinados a equipamiento de ciudad. También han aumentado los espacios libres existentes generados por vacíos urbanos existentes o creados a raíz de estrategias municipales.

En ambos casos, se ha producido un proceso de gentrificación, aunque es mucho más acusado en el caso del Raval. Aún permanece parte de la población autóctona en zonas donde la regeneración y la rehabilitación de la edificación es menor, aunque se han observado indicios de que este proceso también será inminente en los reductos que quedan. La población que ha sustituido a la tradicional de la zona es de una clase socioeconómica media-alta, aunque hay que señalar que muchas de las viviendas rehabilitadas e incorporadas al mercado inmobiliario tienen como destinatario a turistas o población extranjera de un estatus medio-alto. Es ésta presión turística la que está generando el encarecimiento de la vivienda, la expulsión de la población tradicional de ambos barrios y el alza en la actividad inmobiliaria de esta zona.

No obstante hay que señalar que la impresión obtenida tras la realización del trabajo de campo, es que en las zonas que se alejan de las áreas de interés turístico, como las Ramblas, el Puerto y el paseo marítimo, los barrios conservan una gran actividad cultural, comercial, etc ligada a la propia del barrio. La presencia de dotaciones y servicios para los residentes parece compensar parcialmente el fenómeno turístico.

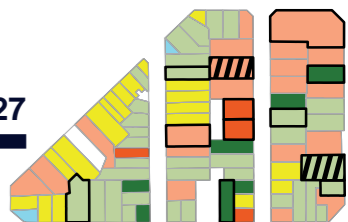
Los casos de Montblanc y Terrassa presentan una dinámica urbana y social diferente que la de la ciudad de Barcelona. Y cabe destacar que además, entre ellos, los resultados de la aplicación de las políticas que se derivan de las áreas de rehabilitación también han sido diferentes.

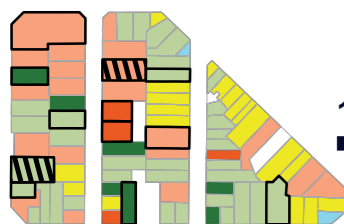
Los aspectos comunes que presentan ambos casos es que la repercusión del ARI sobre el nivel de intervención en la edificación residencial ha sido muy poco significativa. Tampoco se ha detectado una especial incidencia de obras que hayan recibido ayudas del programa de vivienda sobre edificios protegidos o catalogados, y todo lo anterior a pesar de que el nivel de intervenciones detectadas sobre edificios en el conjunto histórico es bastante elevada.

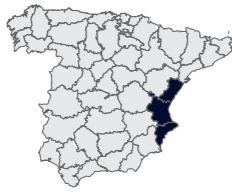
La diferencia entre ambos casos estriba en que el centro histórico de Terrassa parece haber revertido el proceso de degradación tan frecuente de los conjuntos históricos. La edificación presenta un estado de conservación óptimo, existen dotaciones y servicios para la población residente, que ha invertido el proceso de envejecimiento que sufría. También se ha mantenido controlada la terciarización del centro, con pequeñas zonas que se combinan con las residenciales. Existen áreas de renovación urbana que combinan los usos terciarios con los residenciales, en general, destinados a población joven. Es difícil poder establecer que este proceso sea a causa de la puesta en marcha de las ayudas para la rehabilitación de la edificación residencial, aunque es probable que la declaración del programa de vivienda impulsara esta transformación. Lo anterior, unido a una adecuada política de inversiones y previsiones municipales es muy probablemente el causante real de estos resultados.

Por otro lado, Montblanc destaca por no haber invertido ninguna partida económica del programa de vivienda (Llei de Barris) a la rehabilitación de la edificación residencial. La mayor parte del esfuerzo económico se ha destinado a la mejora o implementación de dotaciones, servicios e infraestructuras. Existe un programa municipal de ayudas para la restauración de fachadas, pero se ha dejado la rehabilitación de las viviendas en manos privadas. Esto no parece haber influido en la actividad inmobiliaria del centro histórico. El resultado una vez finalizado el programa de la Llei de barris dista mucho de los objetivos que se deseaban alcanzar en lo que se refiere a la recuperación de población residente, a la dinamización comercial del centro no ligada al turismo, o a la conservación del conjunto histórico como un lugar para residir y no solo para visitar.

Teniendo en cuenta la variedad de casos analizados en la Cataluña, y al margen de las dinámicas urbanas que siguen cada uno de los núcleos poblacionales, se puede afirmar que la puesta en marcha de políticas de rehabilitación de viviendas no parece ser suficiente para la recuperación de los conjuntos históricos. Ni si quiera las ayudas de estos programas parecen suficientes para estimular la rehabilitación de la edificación que presentan peores condiciones de conservación y habitabilidad, generalmente debido a que éstas están habitadas por población perteneciente a un estrato social bajo que no puede hacer frente a la magnitud económica que supone llevar a cabo las mejoras necesarias. Los programas de vivienda deben ir de la mano de programas municipales que incentiven la recuperación de los conjuntos históricos, como espacios residenciales de calidad, dotados de servicios para sus residentes, que no presenten o minimicen los problemas de accesibilidad, y que posean unas infraestructuras adecuadas. En definitiva, una puesta en valor del conjunto histórico no solo como un espacio con valor patrimonial, sino también por su potencial residencial.







ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

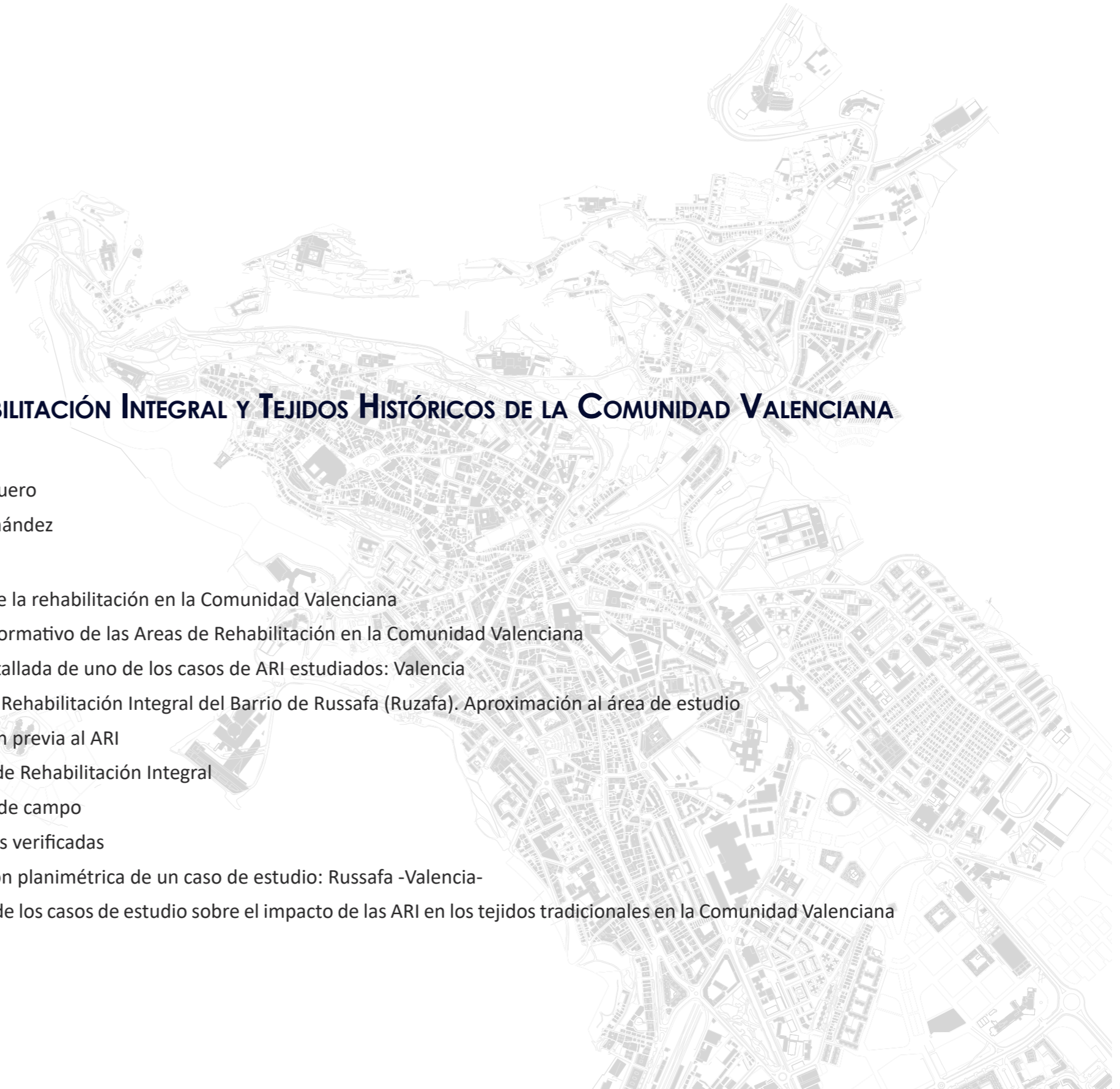
Autor

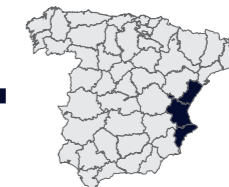
Elena Fortes Arquero

Álex Cantón Fernández

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en la Comunidad Valenciana
 - 1.1 Marco Normativo de las Areas de Rehabilitación en la Comunidad Valenciana
2. Exposición detallada de uno de los casos de ARI estudiados: Valencia
 - 2.1. Área de Rehabilitación Integral del Barrio de Russafa (Ruzafa). Aproximación al área de estudio
 - 2.2. Situación previa al ARI
 - 2.3. El Área de Rehabilitación Integral
 - 2.4. Trabajo de campo
 - 2.5. Hipótesis verificadas
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Russafa -Valencia-
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en la Comunidad Valenciana





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

1.1 Marco Normativo de las Áreas de Rehabilitación en la Comunidad Valenciana.

La Comunidad Valenciana ha gestionado sus áreas de rehabilitación mediante dos figuras: los planes cuatrienales de vivienda desarrollados a partir de los planes estatales y la normativa desarrollada a nivel autonómico desde el año 2004. Las particularidades de cada uno se exponen a continuación.

DERIVADO DE LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA

Las áreas de rehabilitación en la Comunidad Valenciana están reguladas por los planes autonómicos de vivienda que desarrollan los planes estatales mediante decretos.

Los planes autonómicos en materia de vivienda son:

- Decreto 113/96, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda, desarrollada por la ORDEN de 1 de agosto de 1996, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Decreto 173/1998, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005.
- Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restaura de la Generalitat.
- Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

Además de las normativas enumeradas, también se intercalan entre estos periodos una serie de decretos y órdenes que modifican algunos de los criterios expuestos en los planes de vivienda autonómicos, principalmente desde el punto de vista de las ayudas económicas y que aportan matices sobre las actuaciones protegibles, ampliando o reduciendo su alcance.

Cabe destacar, que estos planes autonómicos recogen y extienden el concepto de área de rehabilitación que viene definido en los planes estatales de vivienda dotándolo de más categorías, especialmente en lo que concierne a las áreas que afectan a centros históricos. Esta diferenciación entre las distintas áreas de rehabilitación se mantiene hasta el decreto 66/2009, aunque durante el desarrollo de la normativa autonómica en los sucesivos periodos cuatrienales se hacen pequeñas modificaciones y ampliaciones en sus definiciones.

En el decreto 81/2006 las categorías quedan definitivamente definidas como:

Áreas de rehabilitación integrada concertada

- Que deben cumplir:
 - Que sean tejidos urbanos en proceso de degradación física, social o ambiental
 - Que sean zonas de primera residencia
 - Que tengan un valor histórico significativo
 - Que exista planeamiento en el municipio para cometer las actuaciones
 - Que existan o puedan existir convenios con otras administraciones
- Para la declaración debe haber un convenio entre el Ayuntamiento donde se establezca el programa de inversiones, medidas de fomento y obligación de establecer una oficina de gestión para las actuaciones
- Declaración efectuada por el Consell.

Área de rehabilitación de centro histórico.

- Que debe cumplir:
 - Que la zona posea interés histórico, urbanístico, arquitectónico y ambiental o esté incoada como bien de interés cultura con la clasificación de conjunto histórico Artístico conforme a la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano.
 - Que exista Plan Especial de protección, plan de reforma interior o planeamiento adecuado
 - Que existan circunstancias de carácter social que aconsejen la actuación.

Cascos antiguos de municipios o núcleos de población que no superen los 2000 hab. Entrarán dentro de esta categoría:

- Los cascos antiguos delimitados con documento urbanístico y con solicitud del Ayuntamiento.
- Los barrios de municipios con población de menos de 2000 hab
- Municipios o núcleos de población dispersos con mismos criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas, problemáticas, etc

Áreas de rehabilitación de conjuntos declarados como bienes de interés cultural o clasificación de conjuntos históricos.

- La declaración de los conjuntos llevan implícita la declaración de área de rehabilitación de forma automática, con vigencia ilimitada.
- Poseen del máximo nivel de ayudas a la rehabilitación el de las áreas de rehabilitación integrada concertada.

Para la declaración del área, se siguen los criterios establecidos en el plan estatal de vivienda, es decir, serán declaradas Áreas de Rehabilitación Integral o Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico. Esta declaración es compatible con las categorías establecidas en el decreto autonómico, y será la Consellería la encargada de englobar el área declarada en alguna de las modalidades expuestas en él. Además la solicitud de área de rehabilitación debe ir acompañada de una memoria programa que recoge las exigencias que impone el Plan Estatal de vivienda, debiendo especificar al menos la delimitación geográfica, elementos sociológicos, aspectos técnicos y económicos de las actuaciones





previstas y su programación, e incluir como parte del coste el establecimiento de una ventanilla única.

La excepción a todo lo anterior es el proceso de declaración de las áreas de rehabilitación de conjuntos históricos declarados como Bienes de interés cultural. La declaración de este tipo de áreas es de forma automática. Para hacer efectiva la aplicación de ayudas, el ayuntamiento afectado solo debe notificar a la Dirección General los edificios incluidos dentro del área y una copia del Plan Especial.

Cabe destacar que se recoge una figura denominada área de remodelación urbana, en la cual se contempla la remodelación mediante la demolición parcial o total de un área determinada. Para declarar un área de remodelación urbana se deben cumplir como mínimo los siguientes aspectos:

- Que la calidad y condiciones de los edificios haga que la rehabilitación sea inviable
- Que las viviendas estén por debajo de los estándares mínimos de los requisitos básicos de los edificios
- Las bajas condiciones socio-económicas de la población que imposibiliten la renovación
- La necesidad de adoptar soluciones que posibiliten la remodelación efectiva.

Posteriormente, y a raíz del decreto 66/2009 las categorías de las áreas de rehabilitación pasan a ser las mismas que las establecidas en el Plan Estatal de vivienda 2009-12.

DERIVADO DE LOS PLANES AUTONÓMICOS DE VIVIENDA

A nivel autonómico, la Comunidad Valenciana desarrolla una serie de leyes y decretos que vienen a especificar cuáles son las actuaciones protegibles en materia de vivienda y rehabilitación, y por tanto, pueden ser destinatarias de ayudas. Entre los que se refieren a áreas de rehabilitación cabe destacar:

- Decreto 23/1994, de 8 de febrero, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegibles en materia de rehabilitación. En este decreto se recogen las denominadas Áreas de Rehabilitación Urbana.
- Orden de 27 de Febrero de 1997, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre convocatoria áreas rehabilitación y ayudas a actuaciones públicas.
- La ley 8/2004, de 20 de octubre de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas, que desarrolla la ley 8/2004. El decreto regula las medidas y establece criterios y requisitos para el acceso concertado a la vivienda.
- Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.
- Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
- DECRETO 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso

a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restauro de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Vivienda.

- DECRETO 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas

La ley 8/2004 de la Vivienda en la Comunidad Valenciana tiene como objeto hacer efectivo el derecho constitucional del disfrute de una vivienda digna, la protección de los adquirentes y usuarios, y las medidas de fomento e inclusión social. También pretende ordenar la dispersión y diversidad de la normativa reguladora en materia de vivienda, por lo que la ley persigue agrupar los preceptos relativos a esta materia. La ley no habla ni se refiere a las áreas de rehabilitación, tan solo se hace referencia en el concepto de rehabilitación urbana, y la define como la recuperación de edificios, de viviendas y del equipamiento comunitario primario constituido por: espacios libres, viales, infraestructuras al servicio de las viviendas, equipamiento social, cultura o educativo, etc. La ley iba acompañada por el Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007, e iba mediante órdenes y decretos, modificando las líneas de financiación ya establecidas en las órdenes que recogían a nivel autonómico los planes de vivienda estatales. La ley se desarrolló y determinó mediante diferentes decretos que abarcan diferentes años 2005, 2007, 2008 y 2009.

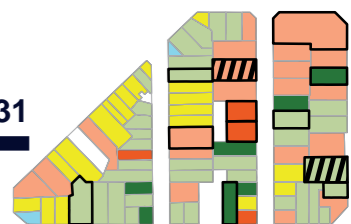
En lo que se refiere a las áreas de rehabilitación cabe destacar el Decreto 76/2007 y el Decreto 189/2009 que deroga al anterior. Ambos son reglamentos que regulan la rehabilitación de edificios y viviendas.

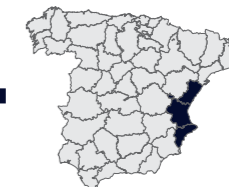
El primero de ellos recoge de forma específica el concepto de la rehabilitación urbana. Según el reglamento, se entiende por rehabilitación urbana, aquella que se realice en:

- las áreas más degradadas social y urbanísticamente,
- los núcleos y centros históricos,
- las zonas de la ciudad y los conjuntos de edificios de viviendas de un especial carácter patrimonial,
- las actuaciones de rehabilitación y regeneración de la morfología urbana,
- las actuaciones de adecuación del equipamiento comunitario primario.

La declaración de área de rehabilitación podrá realizarse en aquellas zonas que reúnan alguna de las circunstancias especificadas para la rehabilitación urbana. Los criterios para declarar un área como Área de Rehabilitación urbana son:

- Que sirvan a las políticas públicas de viviendas y complementariamente de proyectos urbanos para adecuar el equipamiento primario, desarrollando en el ámbito del área actuaciones tendentes a la rehabilitación de edificios y viviendas.
- La memoria programa constituye un documento básico para su desarrollo
- Establece como criterio prioritario el grado de compromiso del ayuntamiento solicitante





- Se menciona el deber de los municipios de destinar parte de las plusvalías de las distintas actuaciones urbanísticas para mejorar los entornos urbanos.
- Elaboración de censos sobre el estado de las edificaciones.
- Establecimiento de una oficina gestora.

El reglamento vuelve a recoger la categorización de las áreas de rehabilitación que se establece desde los planes autonómicos de viviendas: áreas de rehabilitación integrada concertada, áreas de rehabilitación de centro y/o núcleo histórico, áreas de rehabilitación de conjunto históricos declarados como bienes de interés cultural y áreas de rehabilitación de cascos antiguos de municipios de menos de 2000 habitantes.

La declaración de las Áreas de Rehabilitación debe cumplir los siguientes requisitos:

- Ser solicitadas por las entidades locales o por oficio de la Consellería si el estado de la edificación así lo requiere.
- Si la solicitud proviene de la entidad local debe estar acordada por el pleno del Ayuntamiento.
- El área debe tener un planeamiento u ordenanzas específicas para ella, para poder implantar medidas tendentes a su rehabilitación integral.
- Un criterio prioritario es que el Ayuntamiento determine un órgano específico para la información, asesoramiento y tramitación de ayudas durante la vigencia de la declaración.
- Los compromisos contraídos por las entidades locales se pueden instrumentar mediante convenios o convocatorias de financiación.

Para áreas de rehabilitación de más de 50000 habitantes las áreas de rehabilitación deben ser declaradas por el Conseller competente en materia de vivienda, en cambio, para los municipios de menor población basta con la del director general en materia de vivienda. Se exceptúan dos casos: las áreas de rehabilitación integrada concertadas cuya declaración se realiza por decreto del Consell a propuesta de la Consellería; y la de conjuntos declarados como bienes de Interés Cultural, con la clasificación de conjuntos históricos, en los que su declaración sigue siendo automática. La vigencia de las áreas de rehabilitación se establece en su declaración, y en todo caso el tiempo suficiente para el cumplimiento de sus objetivos de rehabilitación conforme se hayan establecido en la memoria-programa presentada. Es en los convenios firmados entre las administraciones donde se concretará la vigencia del Área.

El reglamento también establece para cada tipo de área de rehabilitación el procedimiento y la documentación a entregar para su declaración, con excepción de las áreas de conjunto históricos declarados, cuyo plan especial o plan de reforma interior le otorga de forma automática la declaración como área de rehabilitación.

Este reglamento también recoge la figura de remodelación urbana de igual manera a como queda definido en el decreto 81/2006.

A partir de la entrada en vigor del decreto 189/2009, nuevo Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas que sustituye al anterior, desaparece el concepto de área de rehabilitación y de rehabilitación urbana. A partir de entonces las áreas se regulan con la figura de los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.

El ámbito de rehabilitación urbana queda definido como aquellas zonas que se delimiten con la finalidad de abordar actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas y mejora de su entorno. El ámbito se puede referir al delimitado por el planeamiento o bien porque sea una zona que requiere protección de tipo social, patrimonial histórico, etc. Se incluyen dentro del ámbito de rehabilitación urbana, con el fin de acogerse a los planes de vivienda, los edificios que se encuentren incluidos en centros históricos, núcleos urbanos o entornos declarados como bienes de interés cultural y que cuente con plan especial aprobado. Los criterios para establecer un ámbito de rehabilitación urbana son:

- Que responda a las políticas de mejora urbana incluyendo el compromiso para la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Que se encuentren en zonas degradadas de interés social
- Que sean zonas de primera residencia
- Que tengan valor histórico
- Que dispongan de planeamiento adecuado para realizar actuaciones de renovación urbana
- Que existan o en estén en trámite convenios con otras administraciones públicas para llevar a cabo las actuaciones.
- Que la mayoría de los edificios de su ámbito presente importantes deficiencias de conservación.

La definición de los ámbitos de renovación urbana es idéntica a la que se recoge el decreto 81/2006 (de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Programa Restauro de la Generalitat) para las denominadas áreas de remodelación urbana.

Los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana llevan asociadas igualmente una declaración efectuada por orden del Conseller competente en materia de vivienda. Para conseguir la declaración se debe acreditar como mínimo:

- Una memoria programa de las actuaciones, para planificarlas y programarlas. Constará un compromiso presupuestario de la administración solicitante y plazos de ejecución.
- El grado de compromiso del ayuntamiento solicitante.
- La instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas se debe realizar mediante una oficina gestora.

Es reseñable que en este último decreto se especifique que la normativa estatal sobre rehabilitación de edificios y viviendas, y disposiciones complementarias, tendrán carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes estatales de Vivienda que tengan la naturaleza de legislación básica, o medidas singulares de financiación

Hay que destacar, que el desarrollo de los Planes Autonómicos por políticas propias, y los derivados de los planes estatales de vivienda no se realiza en paralelo, sino que cada una de las vías recoge objetivos, prioridades, condicionantes, actuaciones preferentes, etc de la otra.





2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS: VALENCIA

2.1 Área de Rehabilitación Integral del Barrio de Russafa (Ruzafa). Aproximación al área de estudio

La ciudad de Valencia es la capital de provincia de su mismo nombre y la capital oficial e institucional de la Comunitat Valenciana, con una población en torno a los 786.000 habitantes y 1.550.000 habitantes si se tiene en cuenta el área metropolitana, siendo así la tercera ciudad más poblada de España.

Valencia se funda sobre una isla fluvial del río Turia, y su origen data de la época romana.

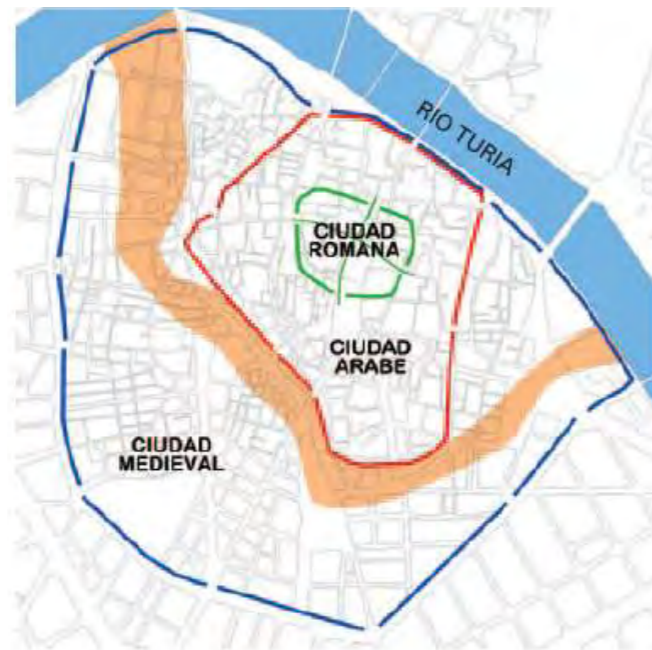


Fig. 1 Origen y evolución de la ciudad de Valencia.

La “Ciutat Vella”, o casco viejo, apenas sufriría transformaciones urbanísticas de calado hasta el siglo XIX con operaciones urbanísticas consecuencia de las desamortizaciones y del desarrollo de la incipiente revolución industrial.

Es en este momento cuando se cimenta la construcción de la ciudad Moderna, con el derribo de las murallas en 1865 y la implementación de dos Planes de Ensanche en 1864 y en 1876-77 cuyo objetivo sería ordenar el crecimiento de la nueva ciudad extramuros. Posteriormente, en 1907 y en 1912 se aprobaron dos nuevos Planes de Ensanche con el objetivo de ampliar el plan anterior e integrar en la trama urbana los núcleos independientes que entre 1870 y 1900 se fueron anexionando a la ciudad convirtiéndose posteriormente en barrios. Algunos de ellos son Patraix, El Grao, Benicalap, Russafa, Benimaclet, Campanar y otros 15 núcleos de menor entidad.

A partir de mediados del siglo XX es cuando el centro histórico cae en una dinámica de abandono y deterioro vaciándose notablemente, mientras que el resto de la ciudad se expande rápidamente a causa de un acelerado proceso migratorio que recibe la ciudad. Entre 1940 y 1980 la población crece de 450.000 a 750.000 habitantes.

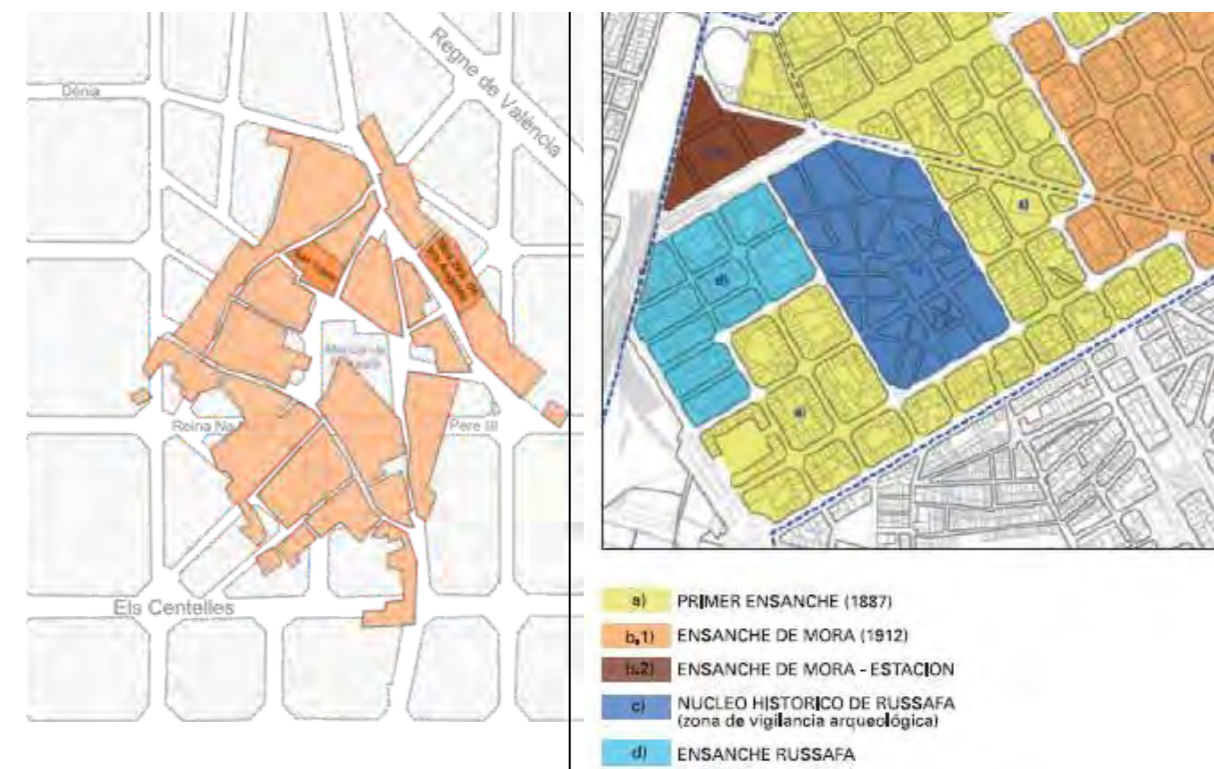
Russafa

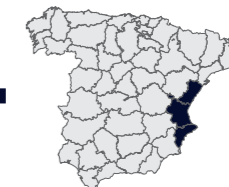
Russafa es en la actualidad un barrio de la ciudad de Valencia integrado en el distrito del Ensanche que se desarrolló como municipio independiente hasta 1877. En esta época la población de Russafa alcanzaba los 13.000 habitantes.



Fig. 2 Localización del municipio (hoy barrio) de Russafa respecto a Valencia. Cartografía histórica.

Su actual morfología responde en gran medida a los planes del primer ensanche de Valencia y al trazado del tendido ferroviario existente. Este proyecto fue respetuoso con el antiguo núcleo rural e integró sus calles dentro de la trama regular del ensanche: se conservó el trazado y la dimensión del viario, aunque hubo una rectificación en las alineaciones. El segundo ensanche, de 1912, ampliará el primero.





El tramo entre el antiguo pueblo y las vías del tren, que se conoce como ensanche de Russafa, fue construido con manzanas y calles de menor dimensión que las proyectadas, e incluso se elimina el arbolado y algunos chaflanes. Esta zona de menor calidad urbanística, junto con el primitivo núcleo, se convirtió en el “ensanche trabajador”. Estas dos zonas son las que posteriormente presentarán mayores problemáticas.

A partir de los años 70, Russafa inicia un nuevo proceso de cambios sociales y urbanísticos. La elevada densidad de población y la crisis energética propiciaron su despoblación, y la aprobación del Plan Parcial nº5 de 1968 introdujo nuevos cambios que modificaron la fisonomía del barrio: sustitución de las naves industriales por viviendas, se aumentaron alturas reguladoras, etc.

A finales de los años 80 y 90, en la zona más modesta del barrio empieza a asentarse población inmigrante, atraída por una buena oferta de vivienda vacía, barata y con una excelente ubicación dentro del conjunto de la ciudad.

En la actualidad Russafa ha vivido un cambio de esta tendencia, propiciado en parte por las actuaciones de rehabilitación urbana. Esto, junto con la situación céntrica del barrio, ha generado una gran actividad inmobiliaria en los últimos quince años, lo que ha conllevado un aumento considerable de los precios de la vivienda. Además, se ha producido una revitalización del área lo que ha atraído a nuevos residentes jóvenes. La implementación de las dotaciones y equipamientos, las ayudas a la rehabilitación, y la instalación de nuevos comercios y actividades han sido alguna de las causas de este cambio de patrón.

2.2- Situación previa al ARI

El centro histórico de Valencia, Ciutat Vella, presentaba a principios de la década de los 90 un bajo estado de conservación que se unía a una patente degradación urbana, social y económica, causadas en parte por una grave pérdida de población, una elevada tasa de envejecimiento de la población residente, la terciarización de algunos barrios del distrito y aparición de bolsas de marginalidad.

Ante esta situación, el Ayuntamiento y la Generalitat Valenciana suscriben un convenio de intervención conjunta para el desarrollo del Plan Integral de Rehabilitación de Valencia (Plan RIVA), declarando Ciutat Vella como Área de Rehabilitación Urbana. Este Plan de reforma interior viene a aunar y ampliar los planes especiales anteriores para cada uno de los cinco barrios que conforman la Ciutat Vella de Valencia, y que habían sido desarrollados durante la década anterior. Además, la Unión Europea también destinará recursos económicos para el desarrollo de estas áreas degradadas con el Plan Urban.

Veinte años más tarde, el barrio de Ruzafa empieza a reproducir la problemática que sufren los núcleos históricos tradicionales.

Por un lado, el barrio se consolida como uno de los barrios con mayor tasa de habitantes extranjeros de Valencia. La población inmigrante que se instala en el barrio además es de bajo poder adquisitivo. El 15% de la población es extranjera frente al 9,1% del resto de la ciudad. Además, los habitantes extranjeros se instalan en el denominado Ensanche de Russafa, con lo que se producen concentraciones de población inmigrante en un área muy concreta del barrio.

	Ruzafa						Ciudad	
	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%	Total	%
Unión Europea (15)	231	10,7	193	10,7	424	10,7	7.115	9,9
Resto de Europa	136	6,3	142	7,9	278	7,0	9.096	12,7
África	325	15,0	92	5,1	417	10,5	9.335	13,0
América del Norte	28	1,3	29	1,6	57	1,4	968	1,3
América Central	18	0,8	25	1,4	43	1,1	1.683	2,3
América del Sur	1.260	58,2	1.240	68,7	2.500	62,9	38.146	53,2
Asia, Oceanía y otros	168	7,8	85	4,7	253	6,4	5.400	7,5
Total	2.166	100,0	1.806	100,0	3.972	100,0	71.746	100,0
% de la población total	15,5%						9,1%	

Fte.: Oficina de Estadística. Servicio de Información al Ciudadano.

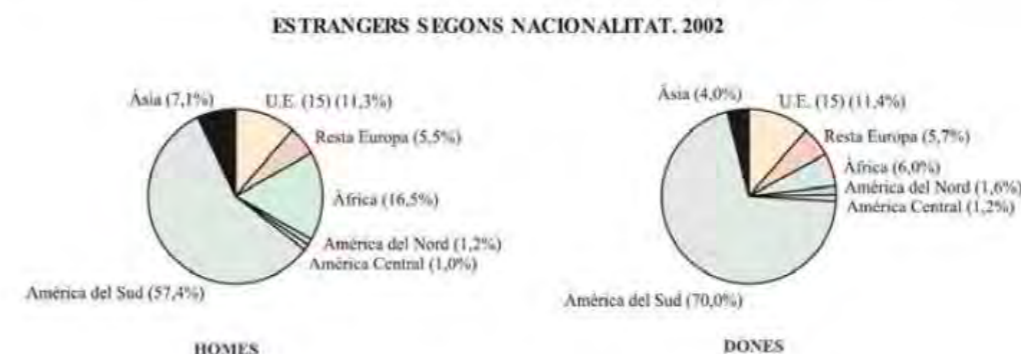


Fig. 3. Población extranjera por sexo y nacionalidad. 2004

Por otro lado el barrio sufre un proceso de envejecimiento elevado, con un índice de envejecimiento de 184 frente al 122 que presenta el resto de la ciudad.

Tasa bruta natalidad	Nacimientos / población total x 1000	9,26	9,69
Tasa bruta de mortalidad	Defunciones / población total x 1000	10,87	9,11
Tasa general de fecundidad	Nacimientos / mujeres de 15-49 años x 1000	36,51	36,99
Relación de masculinidad	Hombres / mujeres x 100	85,51	92,12
Edad media	Σ edades / población total	43,78	41,04
Índice de envejecimiento	Población mayor de 64 años / población menor de 16 años x 100	184,07	122,44
Índice de dependencia	Población mayor de 64 años + población menor de 16 años / población de 16-64 años x 100	52,02	45,57

Fte.: Anuario Estadístico de la ciudad de Valencia.

Fig. 4. Resumen de movimientos registrales en el Padrón. 2001

La evolución de la población residente en Russafa se pone de manifiesto en la siguiente gráfica, y que tal y como puede observarse, se produce un primer descenso bastante acusado de la población desde los inicios de los años 80 hasta mediados los años 90, momento en que esta tendencia se invertirá gracias al efecto de la población extranjera.



	Russafa		Ciudad	
	Habitantes	Variación	Habitantes	Variación
1981	29.624	-	744.748	-
1986	26.727	-9,78	729.419	-2,05
1991	25.357	-5,13	752.909	+3,22
1996	24.380	-3,85	746.683	-0,83
2002	24.609	+0,93	764.010	+2,32
2003	25.428	+3,32	782.846	+2,47
2004	25.535	+0,42	790.754	+1,01
Variación				
81/04		-13,08%		+6,18

Fte.: Oficina de Estadística. Servicio de Información al Ciudadano.

Evolució de la població.1981/2004

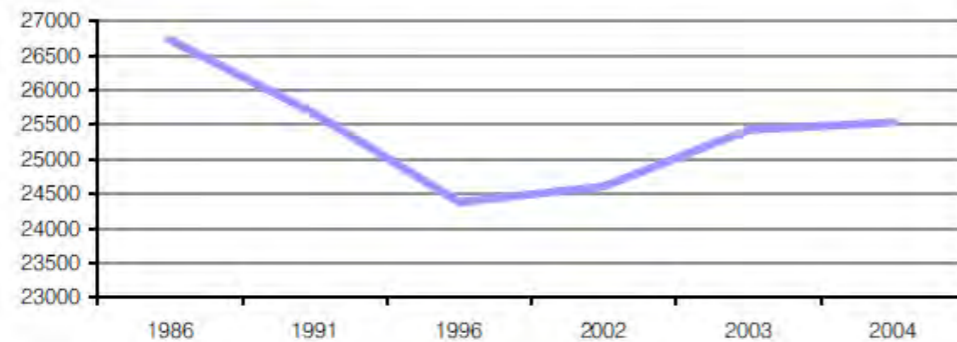


Fig. 5. [arriba] Evolución de la población de Russafa y Valencia 1970-2004; [abajo] Evolución de la población de Russafa 1986-2004

En relación a la edificación, se aprecian tres tipos de problemas. En primer lugar, y con respecto a la conservación, son abundantes los problemas relacionados con las malas condiciones de habitabilidad que presentan las viviendas, situación de ruina de parte del parque inmobiliario, y los edificios presentan dificultades en las condiciones de accesibilidad debido a la no eliminación de las barreras arquitectónicas. En segundo lugar, los pisos son utilizados como pensiones o casas de huéspedes ilegales, subdivididas en habitaciones con condiciones de habitabilidad precarias. Y por último, en las viviendas se producen situaciones de hacinamiento, ya que en cada piso conviven tantas familias como habitaciones existen. Todo lo anterior provoca que el barrio posea una de las más altas densidades de población de la ciudad.

La antigüedad media de las viviendas en el barrio es de 52 años, con un 15% en estado muy deficiente o ruinoso. Existe una concentración de viviendas vacías y solares en la parte oeste del barrio.



OCUPADO 50%
OCUPADO 25%
DESOCUPADO
SOLAR

FECHA DE CONSTRUCCIÓN	RUSSAFA		CIUDAD	
	VIVIENDAS	%	VIVIENDAS	%
Antes de 1800	0	0,0	424	0,1
1800 a 1900	306	2,2	8.020	2,1
1901 a 1920	1.548	10,9	9.137	2,4
1921 a 1940	4.959	34,9	24.574	6,4
1941 a 1960	3.158	22,2	49.878	13,1
1961 a 1970	1.583	10,8	93.881	24,6
1971 a 1980	1.212	8,5	99.881	26,0
1981 a 1990	840	5,9	40.837	10,7
1991 a 2000	514	3,6	43.863	11,5
2001 a 2002	143	1,0	11.474	3,0
TOTAL	14.218	100,0	381.171	100,0

Fuente: Oficina de Estadística. Servicio de Información al Ciudadano

Fig. 6. Estudio de la ocupación de las viviendas y edad de la edificación en Russafa y en Valencia.

También es insuficiente la dotación de equipamientos públicos, en especial de centros docentes, zonas comunitarias y de ocio y zonas deportivas para uso de los residentes.

En 2006 el observatorio de la vulnerabilidad urbana incluyó a Russafa dentro del listado de barrios vulnerables.

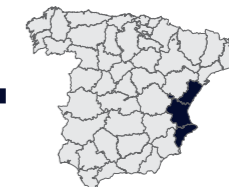
No obstante, cabe apuntar la coexistencia de otro Russafa, en torno al mercado, un barrio con raíces tradicionales y con unos niveles de calidad y bienestar social altos. Por lo que podemos hablar que estamos ante un barrio de grandes contrastes, en el que se pueden establecer tres áreas claramente diferenciadas entre sí;

- Una que corresponde al perímetro, constituido por calles de primer orden dentro de la estructura viaria y urbana de la ciudad: es el área consolidada.
- Una segunda que comprende el núcleo histórico en el que predomina la población autóctona con edificios de interés patrimonial y que mantiene un alto índice de usos y costumbres tradicionales. Se sitúa alrededor del mercado y su entorno.
- Por último, la zona de mayor degradación ambiental que corresponde con el ensanche de Russafa comprendido entre el núcleo histórico y las vías del ferrocarril.



■ LIMITE DEMARCAION DEL DISTRITO 2. L'EIXAMPLE
 ■ LIMITE DEMARCAION DE BARRIO
 ■ NUCLEO HISTORICO
 ■ INMIGRACION CRECIENTE
 ■ AREA CONSOLIDADA
 ■ NUEVO PARQUE CENTRAL
 ■ AREA MAYOR DEGRADACION





El 27 de Noviembre de 2006 se aprueba por resolución del conseller de Territori i Habitatge el Plan Especial de Protección (PEP-2) Russafa Sud- Gran Vía de Valencia.

A su vez, el Ayuntamiento y Generalitat, tras el éxito y la experiencia acumulada en la intervención en el centro histórico de Ciutat Vella mediante el Plan RIVA, se propuso aplicar las mismas medidas a los ensanches del siglo XIX, por lo que desarrolló el Plan RIVA de Russafa.

2.3. El Área de Rehabilitación Integrada

2.3.1. Marco Legal

El Ayuntamiento de Valencia inicia en 2005 los trámites para la solicitud de Área de Rehabilitación Integrada Concertada del barrio de Russafa, al amparo del Plan estatal de vivienda 2005-2008 regulado por el REAL DECRETO 801/2005, de 1 de Julio.

Para tener acceso a este programa, se firma el Acuerdo de la Comisión Bilateral el 3 de Diciembre de 2007, relativo al Área de Rehabilitación de Centro Histórico del Barrio de Russafa, en el marco del Programa 2007 del Plan de Vivienda 2005-2008

El 16 de diciembre de 2008, mediante resolución, la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, declara finalmente Área de Rehabilitación de Centro Histórico el barrio de Russafa en Valencia, conforme el DECRETO 81/2006 de 9 de Junio.

Se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Plan de actuación para el conocimiento del estado de conservación de los edificios de viviendas que soliciten ayudas a la rehabilitación, independientemente su antigüedad, dentro del área especificada; así como de los edificios que tengan una antigüedad mayor o igual a 50 años o bien se encuentren incluidos en el catálogo de Bienes del PEP-2.
- Ayudas económicas a la rehabilitación de edificios y viviendas, estando determinadas por el REAL DECRETO 801/2005 de 1 de Julio y las establecidas por la normativa vigente de la Generalitat Valenciana en el momento de la Calificación de las actuaciones.

En la práctica, el Área de Rehabilitación de Russafa se desarrolló conforme al nuevo decreto 66/2009 de 15 de Mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012; decreto mediante el cual se estableció el nuevo plan autonómico de vivienda acorde con el plan estatal de vivienda para el periodo 2009-12.

2.3.2. Delimitación

El Área de Rehabilitación de Centro Histórico del barrio de Russafa de Valencia queda delimitada por la intersección a la calle de las vías: c/ Alicante, c/Xàtiva, c/Russafa (excuidas las fincas ya incluidas en el Área de Integrada concertada de Ciutat Vella), av/ Antiguo Reino de Valencia (comprendiendo en este caso las edificaciones que dan fachada a ambos lados de la avenida), av/ Peris y Valero, c/ Filipinas y c/ Gibraltar (excluidas en estas dos calles las fincas incluidas en el correspondiente Plan de Reforma Interior del Parque Central).



Fig. 7. Delimitación del Área de Rehabilitación Integrada de Russafa.

Fuente: ARI

2.3.3. Condicionantes

Según el REAL DECRETO 801/2005, algunos de los condicionantes que deben cumplir las viviendas y edificios objeto de rehabilitación protegida:

- Deben ajustarse al planeamiento
- Deben preservar el uso residencial.
- La antigüedad debe ser mayor a 15 años, excepto si la actuación tiene como objetivo suprimir barreras arquitectónicas, adaptar las instalaciones a la normativa técnica vigente, o mejorar el consumo energético.
- Los edificios deben tener carencia o inexistencia de condiciones suficientes de seguridad estructural, estanqueidad, medidas de protección frente incendios, adecuadas condiciones de ornato y salubridad, medidas de ahorro energético...
- Las viviendas deben carecer de instalaciones eléctricas, de saneamiento, calefacción, servicios sanitarios y cocinas, etc...

Según el REAL DECRETO 2066/2008, y siguiendo las líneas del programa anterior, los ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones;

- Haber sido declaradas por la comunidad autónoma, con un área de rehabilitación y que incluya al menos 200 viviendas
- Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a diez años.





- Las viviendas deberán destinarse residencia habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras.
- Las obras de rehabilitación subvencionables en viviendas deben ir destinadas a la mejora de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Las obras de rehabilitación subvencionables en edificios deben ir destinadas a la mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética y la utilización de energías renovables.
- En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Según el DECRETO 66/2009, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, se indica que la Generalitat concederá ayudas complementarias previo cumplimiento de las condiciones establecidas anteriormente salvo en lo referente a la antigüedad del edificio que deberá ser superior a 25 años, previa realización del Informe de Conservación del Edificio.

2.3.4. Objetivos

Los objetivos establecidos en la declaración de Área de Rehabilitación son:

- Desde el punto de vista social:
 - Mejora de la calidad de los habitantes.
 - Recuperación social del entorno.
 - Creación de servicios y dotaciones.
 - Creación de actividad comercial.
 - Dinamización de la actividad cultural y educativa.
 - Dar participación a los agentes existentes en el barrio.
 - Promoción pública o privada de viviendas de protección en régimen de alquiler.
- Desde el punto de vista urbanístico:
 - Integración del barrio con el resto de la ciudad
 - Solucionar los problemas de movilidad en el barrio
 - Mejora del espacio público
 - Mejora del equipamiento urbano: educativo, cultural, deportivo, comercial y de servicios
 - Mejora y renovación de infraestructuras.
- Desde el punto de vista arquitectónico:
 - Conservación del patrimonio
 - Fomentar la iniciativa privada en materia de rehabilitación
 - Establecer un estándar de calidad que sirva de modelo
 - Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Para cumplir estos objetivos se proponen actuaciones sobre el espacio público, y sobre el Patrimonio Monumental y Arqueológico. Las actuaciones en materia de vivienda se incentivarán mediante subvenciones procedentes de los planes de vivienda y mediante la promoción pública de vivienda de protección.

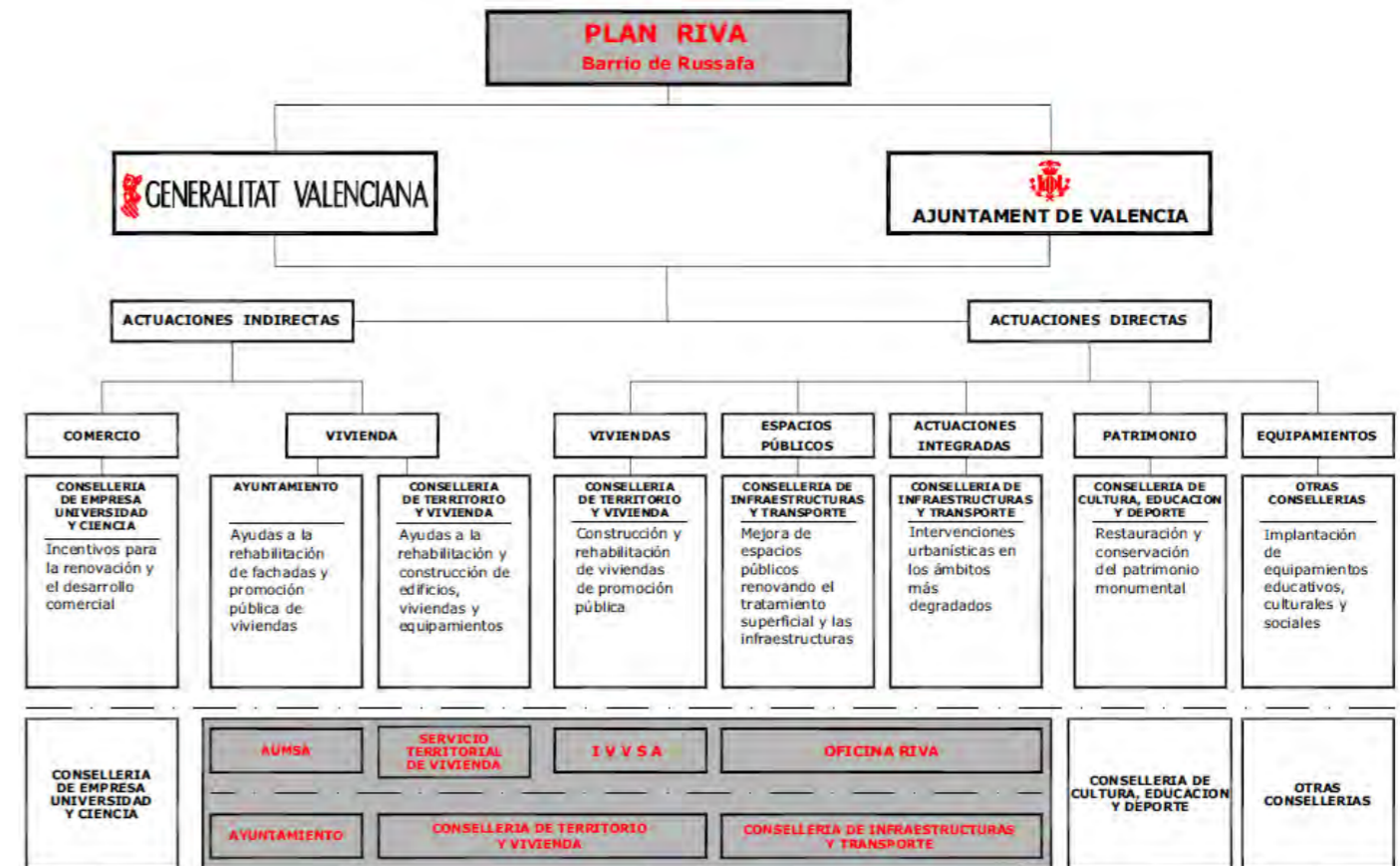


Fig. 8. Esquema de actuaciones y organización del PLAN RIVA. Fuente: ARI

2.3.5. Cuantía económica destinada al plan

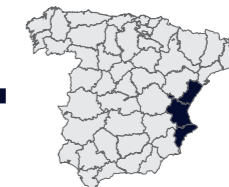
Según el Plan de Vivienda 2009-2012, se destina a ARIS de centros históricos y municipios rurales:

- Una subvención de viviendas y edificios por un importe máximo del 50% del presupuesto protegido con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.600 euros.
- Una subvención destinada a las obras de urbanismo y reurbanización en el espacio público del ARI por un importe máximo del 30% del presupuesto de dichas obras, con el límite del 30% de la subvención establecida para el ARI en el punto anterior.

Según el Decreto 66/2009, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, las ayudas complementarias con cargo a los presupuestos de la Generalitat son:

- Para las áreas de rehabilitación integral en conjuntos históricos con plan de protección, se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de las obras con un límite de 6.600 por vivienda.





- Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos dentro del área, la subvención será del 20% del presupuesto protegido de las obras que no excederá del 30% por módulo básico estatal por superficie de actuación.

A su vez se añade que el Ayuntamiento participará en el Área mediante una aportación económica que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

Según resolución del 16 de diciembre de 2008 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, sobre la declaración de área de rehabilitación de centro histórico del barrio de Russafa, se establece la siguiente:

Anualidad	2009	2010	2011	2012	Total
Plan Inspección e Ice	45.000€	51.000€	63.000€	72.000€	240.000€
Nº de viviendas	640	720	880	960	3.200
Rehabilitación edificios y viviendas	2.080.000€	2.340.000€	2.360.000€	2.880.000€	10.160.000€
Nº de viviendas	320	360	440	480	1.600

2.3.6. Balance estadístico definitivo

En el periodo 2009-2015 se han tramitaron 169 expedientes con un presupuesto protegido total de 12.982.370 euros de los cuales 4.634.430 euros correspondieron a ayudas financiadas por la Generalitat Valenciana y 4.084.166,5 euros correspondieron a ayudas financiadas por el Ministerio de Vivienda. En total 8.718.596,5 euros proceden de subvenciones públicas. Lo que supone prácticamente un 68% del total destinado a obras de rehabilitación.

En total 1.944 viviendas se han beneficiado de las ayudas. El alcance de actuaciones que han recibido subvención son diversa índole: obras estructurales, de tipo funcional, sobre fachadas, cubiertas...

A continuación vamos a ver qué tipo de obra ha sido la más recurrida en función del número de expedientes relacionados con estos:

Tipología Rehabilitación	Nº Expedientes
Fachadas	74
Funcional	64
Instalaciones Comunes	52
Instalación Ascensor	48
Cubiertas	44
Estructural	39
Renovación Ascensor	31
Instalaciones Vivienda	22
Habitualidad Vivienda	20
Aislamiento Vivienda	14
Aislamiento Edificio	11
Adaptación Vivienda	5

En la mayoría de expedientes se realizan diferentes intervenciones simultáneamente, pero el tipo de rehabilitación más habitual son las relacionadas con trabajos en fachadas, seguido de obras de tipo funcional y mejoras de las Instalaciones Comunes.

2.4. Trabajo de campo

El trabajo de campo fue realizado en abril del 2017. El área de estudio coincide con el perímetro delimitado por el ARI del barrio de Russafa. El conjunto histórico no posee la calificación de histórico artístico, pero posee la calificación de tejido tradicional.

Del análisis de los datos obtenidos en el trabajo de campo, se desprenden las siguientes estadísticas:

- El 97% de las parcelas analizadas poseen edificios de uso residencial.
- Casi el 60% de las edificaciones de uso residencial conservan la tipología constructiva tradicional. De este total, 749 construcciones, aproximadamente el 69% tan solo han sido objeto de obras para el mantenimiento de la edificación; el 30% han sido rehabilitadas; y el resto, tan solo un 1'6%, no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas a los edificios de viviendas.
- Cerca del 59% de las edificaciones residenciales conservan la tipología constructiva antigua y son habitables. De este total, 737 edificios, en casi el 70% de ellos no se ha realizado ningún tipo de obras exceptuando aquellas necesarias para el mantenimiento de la edificación; el resto, un 30% han sido rehabilitadas.
- Aproximadamente el 36% de los edificios han sustituido la tipología tradicional del área por otra de nueva planta.
- Solo el 5% de las parcelas analizadas poseen edificación en mal estado, ruinosas o son solares. De este total, 65 parcelas, casi el 82%, son ya solares.
- Aproximadamente el 54% de los edificios de uso residencial analizados, han sido objeto de algún tipo de intervención. De este total (671), el 33% han sido rehabilitaciones; el resto, el 67% han sido intervenciones de tipo sustitutiva.

El nivel de intervenciones sobre el área delimitada por el ARI es media. Casi todas las intervenciones que se han detectado son de tipo sustitutiva, pero aún así, el porcentaje de edificios residenciales que conservan la tipología constructiva antigua es muy elevado. También es destacable el bajo número de solares y viviendas inhabitables que se han localizado.

Existe una concentración de intervenciones de tipo sustitutivo en las zonas periféricas del área estudiada, y una mayor concentración de edificios considerados como antiguos en la zona central. También existe una pequeña concentración de solares en la parte oeste del área analizada, que delimita con la infraestructura ferroviaria de la ciudad, y que ha sido la zona que más degradación poseía.

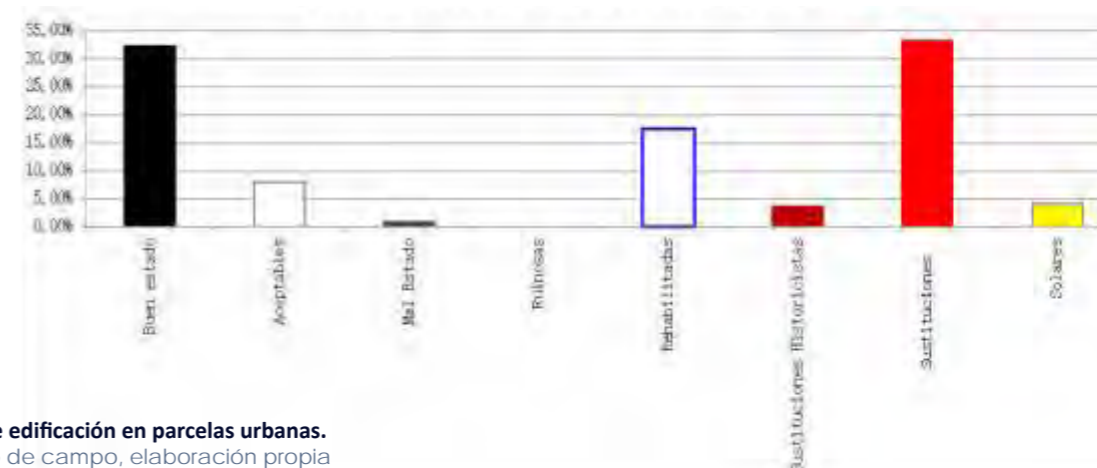


Fig. 9. Estado de edificación en parcelas urbanas. Fuente: trabajo de campo, elaboración propia





Si cruzamos estos datos con los facilitados por la administración pública en relación a las parcelas que se han acogido al programa del ARI, obtenemos:

Estado de Edificación	Parcelas acogidas al ARI	% Sobre total
Rehabilitadas	50	22,22%
Sustituciones y sustitución fachadista	52	10,90%
Antiguas	59	11,09%
TOTAL	161	13,05%

Es decir, que del total de edificaciones que se han rehabilitado, el 22% ha recibido alguna ayuda económica del ARI; que del total de construcciones tradicionales que se han sustituido por otras de nueva planta, cerca del 11% han sido beneficiarias de algún tipo de subvención; y que de los edificios considerados como antiguos, y que solo han llevado a cabo obras para su mantenimiento, poco más del 11% se han acogido al programa del ARI. Si aunamos el total de construcciones que han sido objeto de cualquier tipo de intervención, de la naturaleza que fuera, poco más del 14% han percibido algún tipo de subvención del ARI.

Con estas cifras se desprende que la influencia del programa del ARI sobre la actividad inmobiliaria de la zona de estudio ha sido limitada. Sin embargo, sí que se ha producido un cambio en la dinámica del barrio, aunque es difícil saber si este cambio ha sido motivado por el ARI, o por el contrario, el cambio ha sido el que ha conducido a la declaración de área de rehabilitación. La población residente en la actualidad es una población de un poder adquisitivo medio-alto y joven. Se ha producido un desplazamiento de la población inmigrante de limitados recursos económicos que eran los residentes del barrio hasta hace una década. Aún se conservan pequeñas áreas donde aún permanece esta población, que son las que se encuentran más cercanas a las vías del tren y más degradadas.

En general, el estado de la edificación considerada como antigua es bueno, y se han observado que en muchas de ellas se han llevado a cabo obras de mantenimiento de fachada, que no han sido consideradas en el trabajo como rehabilitaciones. Este tipo de intervención ha ayudado a mejorar el aspecto estético del barrio.

Por otro lado, sí que se ha producido un aumento de las dotaciones y los servicios de la población residente, sobre todo en lo que se refiere al aumento de los estándares de espacios libres (con la reciente construcción parcial del parque central) y de edificios culturales y educativos. También ha crecido de forma exponencial los negocios dedicados al sector terciario, principalmente el relacionado con la restauración y el ocio nocturno. Es probablemente una combinación de todos los factores la que ha llevado a la regeneración urbanística y arquitectónica del barrio.

Por lo tanto, se puede concluir que se han cumplido con la mayor parte de los objetivos que se planteaban en el ARI. El incremento de las infraestructuras, servicios y dotaciones destinados a los residentes probablemente haya influenciado en la atracción de población joven, que a su vez ha aumentado la actividad comercial del barrio.

2.5. Hipótesis verificadas

Analizando los resultados del trabajo de campo y los datos facilitados por la Administración respecto a los edificios que se han acogido al programa del ARI, se observa que éstas no recaen mayormente sobre edificios protegidos o catalogados. De hecho, del total de las intervenciones detectadas que hayan percibido subvención, más del 32% se han destinado a edificios construidos con posterioridad

a los años 50 y que no responden a la tipología tradicional del barrio. El resto de las ayudas ha recaído sobre edificación antigua, pero sin que ello signifique que está catalogada o protegida. Esto es debido a que parte de las ayudas del programa ARI podían estar destinadas a la mejora de la accesibilidad de la edificación o de la eficiencia energética.

La tipología predominante en la zona objeto de estudio es vivienda plurifamiliar en altura entre medianeras, generalmente con división de propiedad horizontal, que data de principios del siglo XX. Existen algunas zonas residuales donde aún se conservan vivienda unifamiliares entre medianeras de dos plantas, que son más antiguas que las anteriores, pero que en su mayor parte fueron sustituidas cuando el barrio fue integrado dentro del tejido urbano de la ciudad. Según los datos facilitados y el trabajo de campo realizado, la mayor parte de las intervenciones subvencionadas han recaído sobre edificios plurifamiliares completos y no sobre viviendas existentes dentro de los mismos.

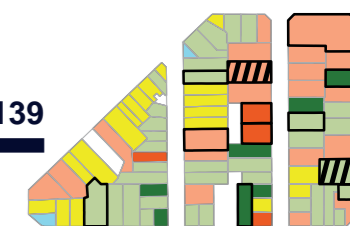
Los datos que arroja el trabajo de campo reflejan que la influencia del ARI sobre la actividad inmobiliaria o rehabilitadora del área es muy escasa, no alcanzando ni el 15% de las parcelas que han sido objeto de algún tipo de intervención. A pesar de ello, el grado de intervención sobre la edificación existente es muy elevado. Hay que tener en cuenta, que parte de la edificación antigua también ha sido objeto de obras de mantenimiento, principalmente de conservación de fachada, que sin ser considerada una operación de rehabilitación, es indicadora de que la edificación no está en proceso de degradación o abandono. No existen datos que permitan establecer que haya sido el ARI el motor impulsor de la rehabilitación del barrio o si ha sido un incremento de la actividad inmobiliaria la que ha establecido la necesidad de declarar un área de rehabilitación.

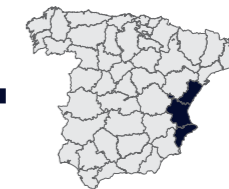
Sí que hay que destacar, sin embargo, que la zona que abarca el ARI ha sufrido un gran transformación a nivel social, arquitectónico, económico y urbanístico. Hace quince años aproximadamente esta zona estaba muy degradada. La población tradicional estaba bastante envejecida y pertenecía a una clase económica media baja. También existía una gran cantidad de población inmigrante de limitados recursos económicos. El proceso rehabilitador que ha sufrido el barrio ha aumentado la calidad de las viviendas, mejorando su accesibilidad, su estética, sus condiciones de habitabilidad, etc.

Este proceso ha desplazado a la población autóctona con un relevo generacional de sus habitantes, y a la población inmigrante de limitados recursos. Ésta última aún permanece de forma anecdótica en zonas del área que se encuentran aún degradadas. El nivel económico de los nuevos residentes se ha incrementado, pasando a ser medio-alto. En consecuencia, se ha incrementado el precio de la vivienda, tanto de alquiler como de propiedad. Es decir, se ha producido un proceso de gentrificación del área de estudio.

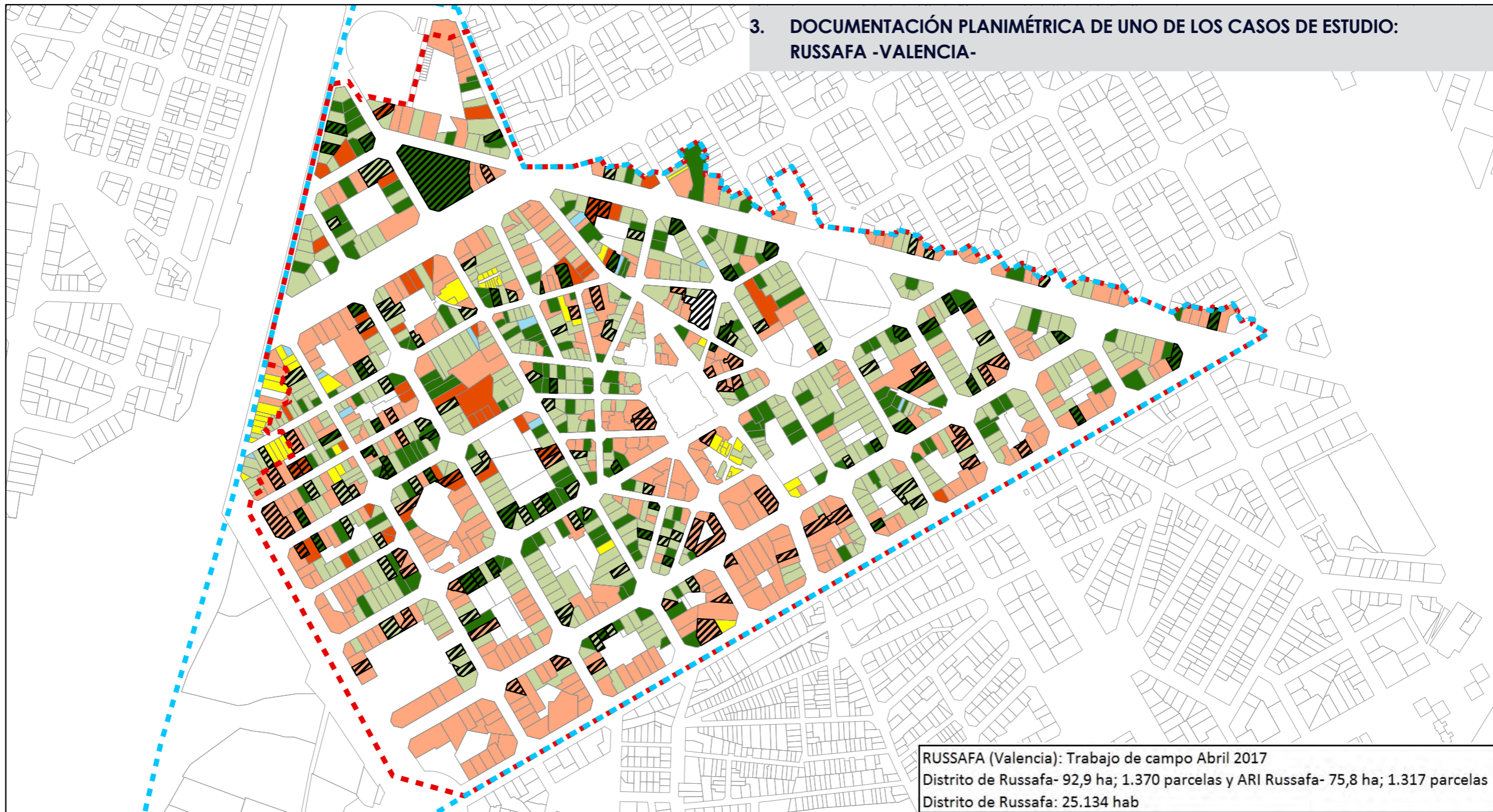
El ARI además ha ido de la mano de un proceso de renovación de las infraestructuras urbanas, de incremento de las dotaciones para la población residente, de la creación de nuevos espacios libres, y de la rehabilitación de dotaciones existentes. Existen algunas zonas peatonalizadas, pero de poca entidad. También se ha observado un cambio de la actividad económica preexistente, con un incremento notable del uso terciario relacionado con la hostelería y el ocio.

Se puede decir, por tanto, que el barrio ha mejorado los estándares generales con una renovación profunda. No obstante ésta ha conllevado un cambio o desplazamiento del residente tradicional relacionado con la categoría social de la misma.





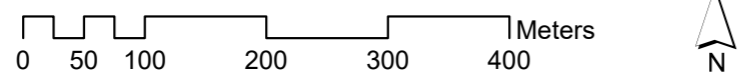
**3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UNO DE LOS CASOS DE ESTUDIO:
RUSSAFA -VALENCIA-**



RUSSAFA (Valencia): Trabajo de campo Abril 2017
 Distrito de Russafa- 92,9 ha; 1.370 parcelas y ARI Russafa- 75,8 ha; 1.317 parcelas
 Distrito de Russafa: 25.134 hab

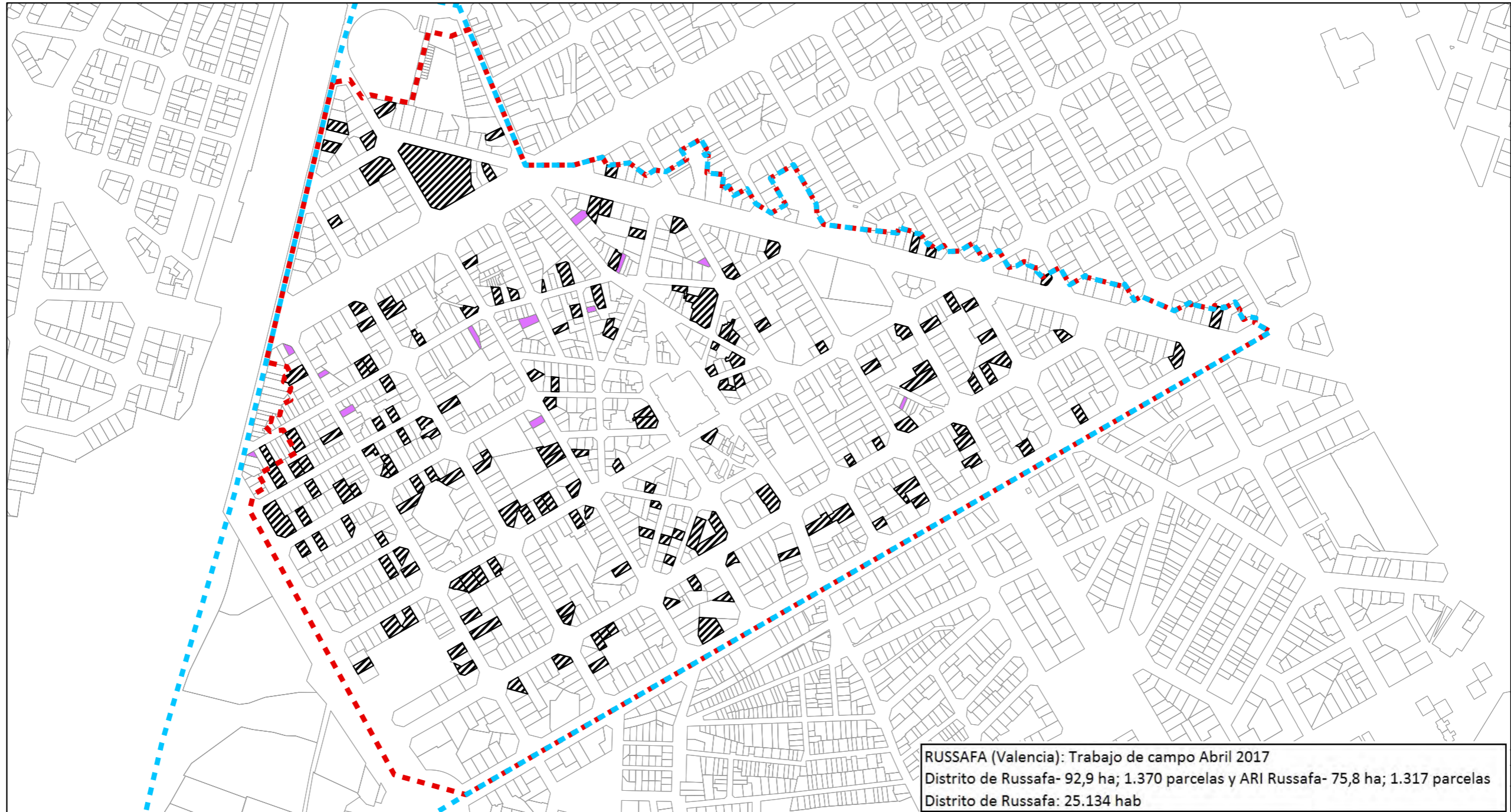
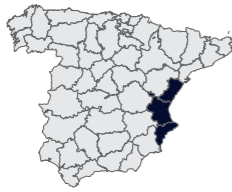
**RUSSAFA
 Analisis de ARI- Plano de Síntesis**

- - - Limite Russafa
- - - Limite ARI
- Intervenciones segun ARI
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina



140

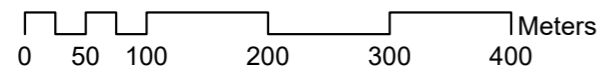
Parcelas edificables urbanas analizadas	1287	"Residenciales"	1250	Estado de Edificación residencial		1250	
"Monumental"	1 0,08%	Habitables Antiguas	514 41,12%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas		737	58,96%
Buen estado	416 32,32%	No Habitables	12 0,96%	Sustituciones		448	35,84%
Aceptables	103 8,00%	Rehabilitadas	223 17,84%	No habitables y Solares		65	5,20%
Mal Estado	12 0,93%	Sustituciones	448 35,84%	Estado de Edificación		Parcelas acogidas al ARI	
Ruinosas	0 0,00%	Solares	53 4,24%	Rehabilitadas		50	22,22%
Rehabilitadas	225 17,48%			Sustituciones y sustitución fachadista		52	10,90%
Sustituciones Historicistas	48 3,73%			Antiguas		59	11,09%
Sustituciones	429 33,33%			TOTAL		161	13,05%
Solares	53 4,12%						
	100%		100%				



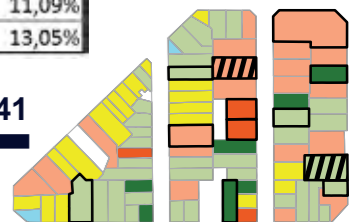
RUSSAFA (Valencia): Trabajo de campo Abril 2017
 Distrito de Russafa- 92,9 ha; 1.370 parcelas y ARI Russafa- 75,8 ha; 1.317 parcelas
 Distrito de Russafa: 25.134 hab

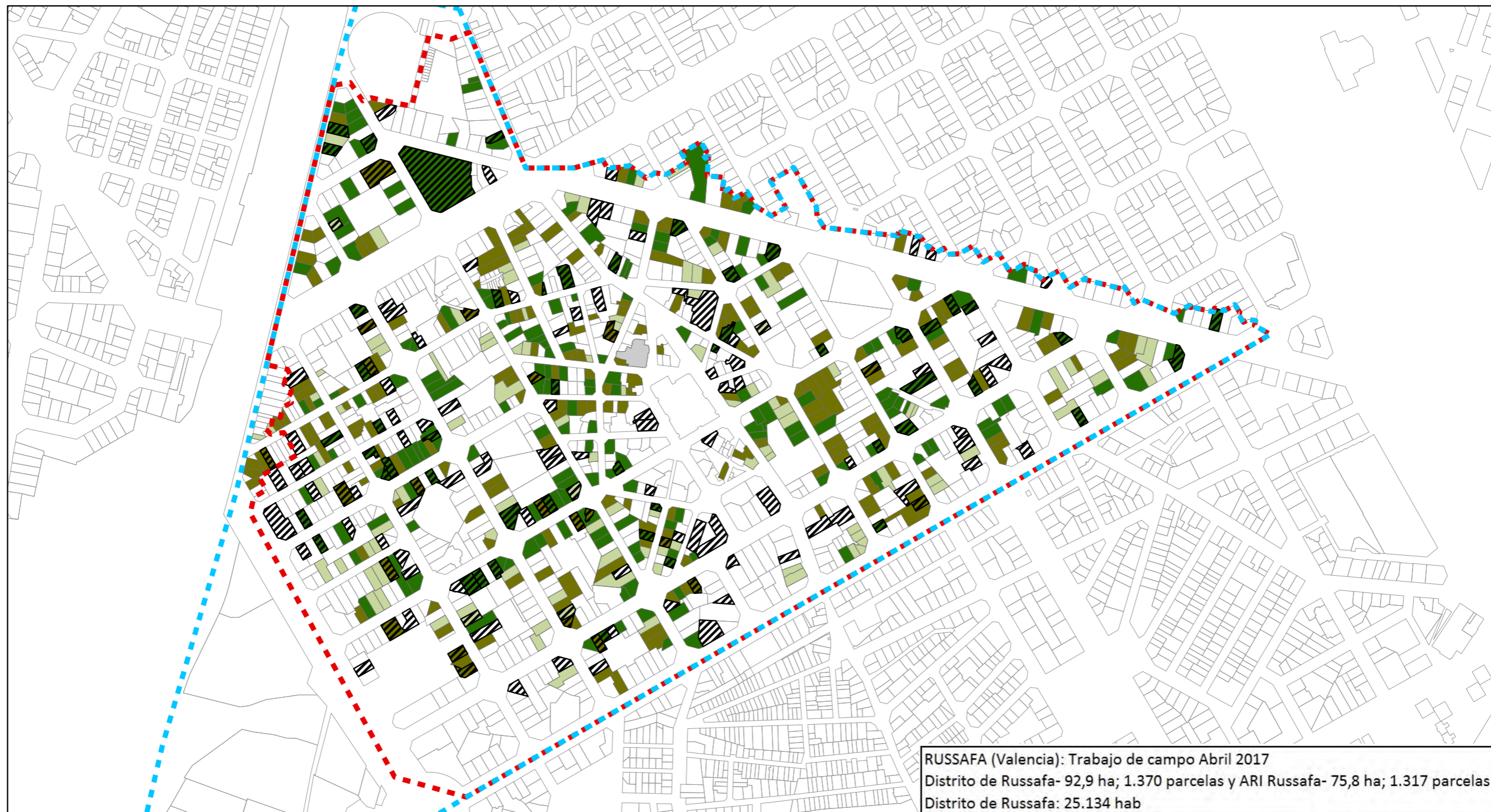
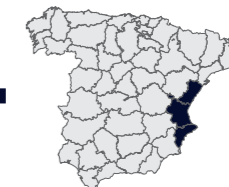
RUSSAFA
Análisis de ARI- Plano de Ruina y Mal Estado

- Limite Russafa
- Limite ARI
- Intervenciones segun ARI
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina



Parcelas edificables urbanas analizadas	1287	"Residenciales"	1250	Estado de Edificación residencial		1250		
"Monumental"	1	0,08%	Habitables Antiguas	514	41,12%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	737	58,96%
Buen estado	416	32,32%	No Habitables	12	0,96%	Sustituciones	448	35,84%
Aceptables	103	8,00%	Rehabilitadas	223	17,84%	No habitables y Solares	65	5,20%
Mal Estado	12	0,93%	Sustituciones	448	35,84%	Estado de Edificación		
Ruinosas	0	0,00%	Solares	53	4,24%	Parcelas acogidas al ARI		
Rehabilitadas	225	17,48%			Rehabilitadas	50	22,22%	
Sustituciones Historicistas	48	3,73%			Sustituciones y sustitución fachadista	52	10,90%	
Sustituciones	429	33,33%			Antiguas	59	11,09%	
Solares	53	4,12%			TOTAL	161	13,05%	
		100%						

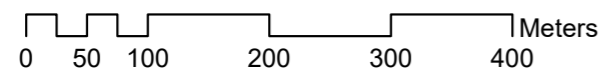




RUSSAFA (Valencia): Trabajo de campo Abril 2017
 Distrito de Russafa- 92,9 ha; 1.370 parcelas y ARI Russafa- 75,8 ha; 1.317 parcelas
 Distrito de Russafa: 25.134 hab

RUSSAFA
Análisis de ARI- Plano de Antiguas y Rehabilitadas

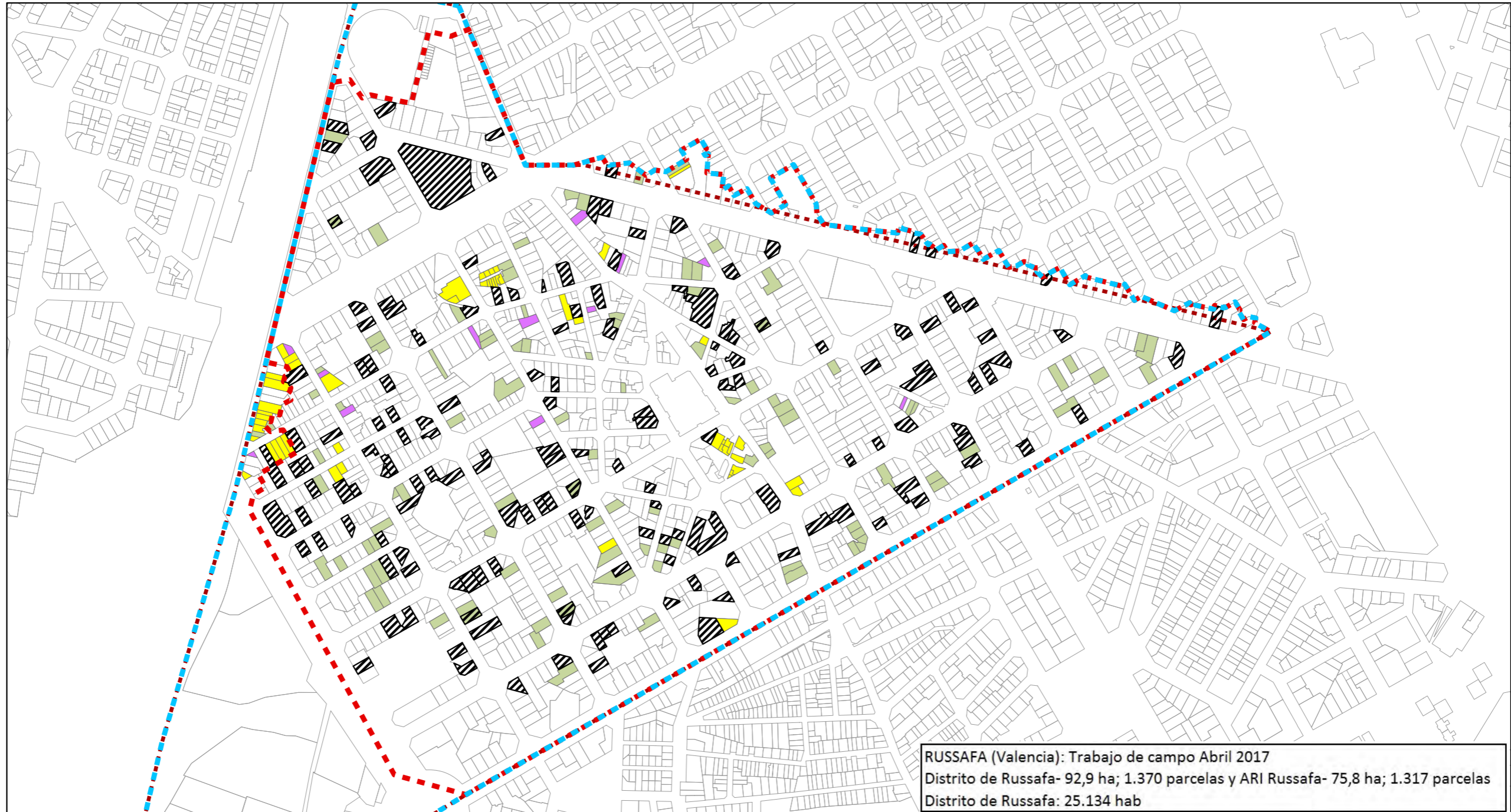
- Limite Russafa
- Limite ARI
- Intervenciones segun ARI
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable



142

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1287		1250		1250	
"Monumental"	1 0,08%	Habitables Antiguas	514 41,12%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	737 58,96%
Buen estado	416 32,32%	No Habitables	12 0,96%	Sustituciones	448 35,84%
Aceptables	103 8,00%	Rehabilitadas	223 17,84%	No habitables y Solares	65 5,20%
Mal Estado	12 0,93%	Sustituciones	448 35,84%	Estado de Edificación	
Ruinosas	0 0,00%	Solares	53 4,24%	Parcelas acogidas al ARI	
Rehabilitadas	225 17,48%			Rehabilitadas	50 22,22%
Sustituciones Historicistas	48 3,73%			Sustituciones y sustitución fachadista	52 10,90%
Sustituciones	429 33,33%			Antiguas	59 11,09%
Solares	53 4,12%			TOTAL	161 13,05%
	100%		100%		

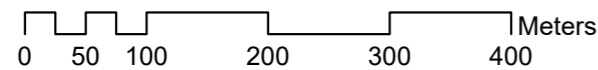




RUSSAFA (Valencia): Trabajo de campo Abril 2017
 Distrito de Russafa- 92,9 ha; 1.370 parcelas y ARI Russafa- 75,8 ha; 1.317 parcelas
 Distrito de Russafa: 25.134 hab

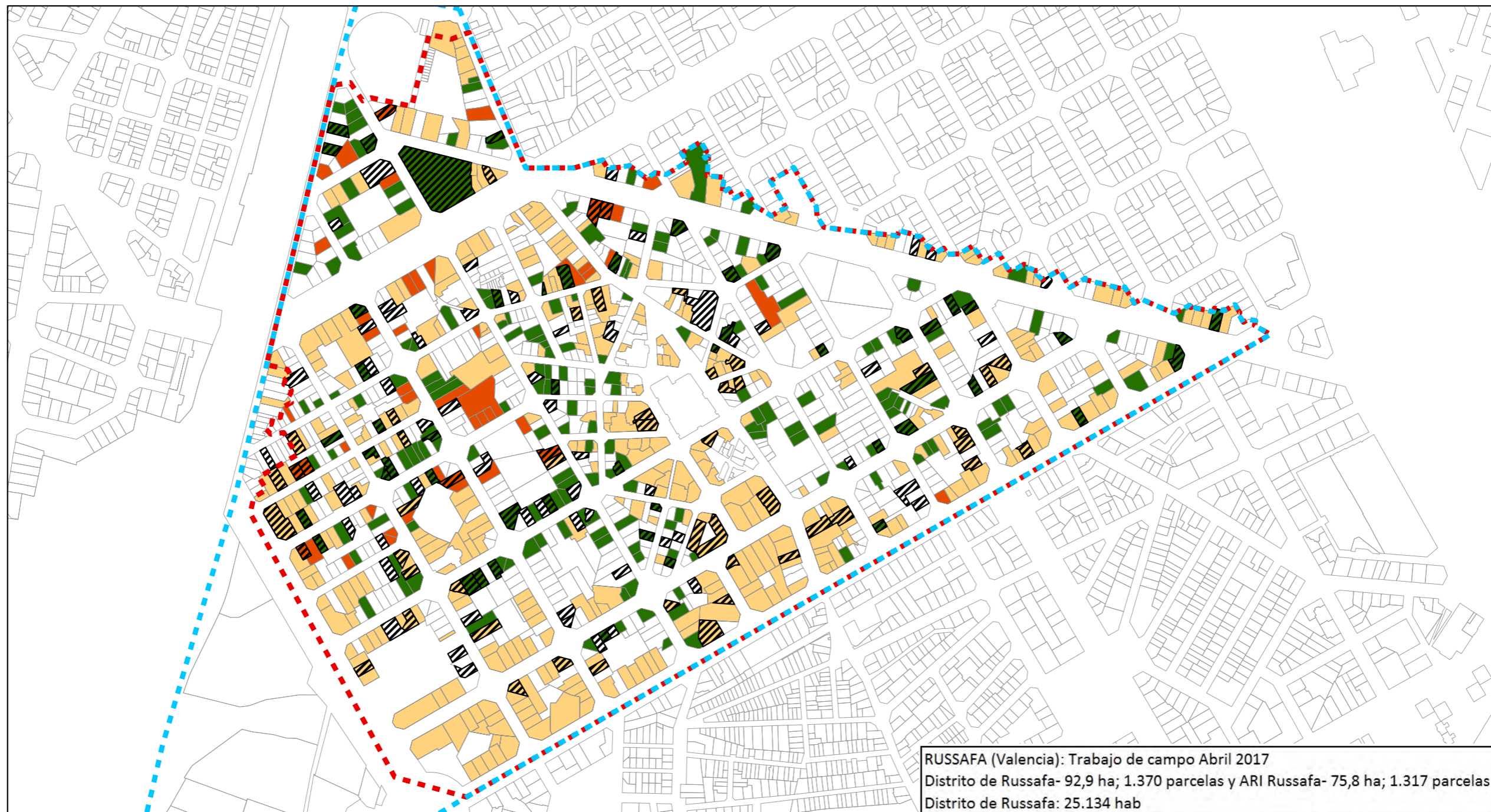
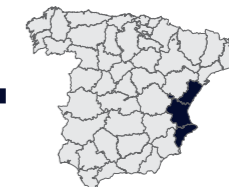
RUSSAFA
 Analisis de ARI- Plano de Áreas de Oportunidad

- Limite Russafa
- Limite ARI
- Intervenciones segun ARI
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar



Parcelas edificables urbanas analizadas	1287	"Residenciales"	1250	Estado de Edificación residencial		1250		
"Monumental"	1	0,08%	Habitables Antiguas	514	41,12%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	737	58,96%
Buen estado	416	32,32%	No Habitables	12	0,96%	Sustituciones	448	35,84%
Aceptables	103	8,00%	Rehabilitadas	223	17,84%	No habitables y Solares	65	5,20%
Mal Estado	12	0,93%	Sustituciones	448	35,84%	Estado de Edificación		
Ruinosas	0	0,00%	Solares	53	4,24%	Parcelas acogidas al ARI		
Rehabilitadas	225	17,48%			Rehabilitadas		50	22,22%
Sustituciones Historicistas	48	3,73%			Sustituciones y sustitución fachadista		52	10,90%
Sustituciones	429	33,33%			Antiguas		59	11,09%
Solares	53	4,12%			TOTAL		161	13,05%
		100%						

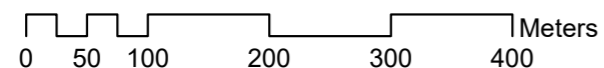




RUSSAFA (Valencia): Trabajo de campo Abril 2017
 Distrito de Russafa- 92,9 ha; 1.370 parcelas y ARI Russafa- 75,8 ha; 1.317 parcelas
 Distrito de Russafa: 25.134 hab

RUSSAFA
Análisis de ARI- Plano de Intervenciones

- Limite Russafa
- Limite ARI
- Intervenciones segun ARI
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución



Parcelas edificables urbanas analizadas	1287	"Residenciales"	1250	Estado de Edificación residencial		1250		
"Monumental"	1	0,08%	Habitables Antiguas	514	41,12%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	737	58,96%
Buen estado	416	32,32%	No Habitables	12	0,96%	Sustituciones	448	35,84%
Aceptables	103	8,00%	Rehabilitadas	223	17,84%	No habitables y Solares	65	5,20%
Mal Estado	12	0,93%	Sustituciones	448	35,84%	Estado de Edificación		
Ruinosas	0	0,00%	Solares	53	4,24%	Parcelas acogidas al ARI		
Rehabilitadas	225	17,48%			Rehabilitadas		50	22,22%
Sustituciones Historicistas	48	3,73%			Sustituciones y sustitución fachadista		52	10,90%
Sustituciones	429	33,33%			Antiguas		59	11,09%
Solares	53	4,12%			TOTAL		161	13,05%
		100%						





4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Los casos analizados en la Comunidad Valenciana responden a dos núcleos poblacionales con características muy dispares y con dinámicas urbanas diferentes, lo que ha arrojado un resultado que a priori no se podría equiparar. Los núcleos sometidos a estudio han sido Requena y el barrio de Ruzafa de la ciudad de Valencia.

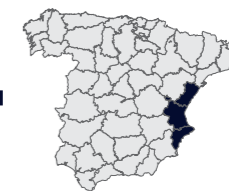
El caso de Requena en sí ya es particular, ya que la declaración de conjunto histórico se otorgó por su condición de declaración de Bien de Interés Cultural, lo que implica que no existen memorias donde se establecieran objetivos, prioridades, presupuestos, etc. Este tipo de declaración también ha supuesto que no haya habido un cierre del programa del área de rehabilitación, sino que se ha ido acogiendo a los diferentes Planes de Vivienda Estatales que han ido surgiendo, y optando a las subvenciones que las Áreas de Rehabilitación ostentaban. El análisis de las cifras facilitadas por la administración muestra que la incidencia del ARI sobre la actividad inmobiliaria del conjunto histórico es anecdótica, más aún si tenemos en cuenta que las cifras abarcan más de una década. Además, las obras que se han acogido a algún tipo de ayuda tampoco parecen priorizar la rehabilitación de elementos con valor patrimonial. En la actualidad el Conjunto Histórico posee una baja ocupación de la edificación residencial aunque ésta presenta un estado de conservación bueno. En la zona oeste del área, la ocupación es mucho mayor, y es donde las viviendas presentan un mayor grado de deterioro, peores condiciones de habitabilidad, mayores situaciones de ruina, a lo que se une un estado precario del espacio público existente. Es en esta parte donde se concentra una población residente de estatus socioeconómico bajo y con escasos recursos para emprender una rehabilitación. Por lo tanto, no parece que exista ni un mercado de vivienda rehabilitada, ni una sustitución de la población tradicional por otra de mayor poder adquisitivo, principalmente porque no existe demanda de vivienda en el conjunto histórico ni interés por que exista en un futuro. La causas pasan por la una ausencia total de dotaciones a nivel residencial, una mala accesibilidad, carencia de servicios para la población, etc. Tampoco parece que la declaración de área de rehabilitación haya supuesto la puesta en marcha de ningún tipo de política para implementar estos servicios.

Por otro lado el barrio de Ruzafa de Valencia ha seguido una dinámica completamente diferente. La zona de estudio presentaba un alto grado de deterioro tanto de la edificación como del espacio urbano, carencia de dotaciones y servicios, y una población envejecida, inmigrante o de bajo estatus socioeconómico. Esta situación se ha revertido, aunque es difícil establecer si la causa ha sido la declaración de Área de Rehabilitación de la zona. Desde entonces, se ha mejorado el estado de la edificación con obras de rehabilitación y de mantenimiento para la conservación de la edificación antigua. Ha habido una gran presión inmobiliaria que ha generado un proceso de gentrificación, con el desplazamiento de la población autóctona sustituida por otra de mayor poder adquisitivo. También existe un mercado en auge de vivienda rehabilitada que ayuda a aumentar este fenómeno. La media de edad de la población también ha descendido ya que los nuevos residentes son principalmente jóvenes. Esta actividad inmobiliaria ha ido acompañada de una política municipal en la que se ha mejorado el espacio urbano, la red de infraestructuras, los equipamientos, las dotaciones y los servicios para los residentes. También ha habido un cambio en la actividad principal del barrio centrado en la actualidad en el sector terciario, principalmente el destinado a restauración y ocio para el turismo.

Es complicado intentar establecer paralelismos entre ambos casos puesto que los municipios poseen dinámicas urbanas muy diferentes. Lo que sí se podría afirmar es que las políticas

de rehabilitación de vivienda deben ir acompañadas de inversión sobre el espacio público y las dotaciones para que éstos sean capaces de atraer población residente. Es en definitiva una puesta en valor del conjunto histórico no solo espacio con valor patrimonial o histórico sino como espacio urbano y residencial. Es obvio que cada núcleo requiere una serie de necesidades que deben quedar establecidas en las memorias iniciales que tras un análisis y una propuesta de objetivos, debe priorizar unas determinadas actuaciones. También es evidente pensar que las ayudas para la rehabilitación de viviendas no se pueden equiparar en ambos casos, ya que éstas deberían depender del estatus socioeconómico del solicitante. Por lo tanto, y viendo los resultados, en el caso de Requena estas ayudas han sido insuficientes. Parece que las subvenciones, tal y como están planteadas pueden ser utilizadas por las clases medias, pero no por las clases más bajas en las que la situación de la vivienda en la que reside presentan un estado más precario.





Áreas de Rehabilitación Integral y Tejidos Históricos de la Comunidad Valenciana



146



ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y TEJIDOS HISTÓRICOS DE NAVARRA

Autor

Marina Jiménez Jiménez

Colabora

María Castrillo Romón
Raquel Gil Valverde
Darío Birlanga Sánchez
Daniel Rodríguez García
Laura García-Frontini

Contenido

1. La geografía de la rehabilitación en Navarra
 - 1.1. Los ARIs NAVARRA, denominados Área de Rehabilitación Preferente
2. Exposición detallada de uno de los casos de ARI estudiados
 - 2.1. Estudio promenorizado de Puente la Reina
3. Documentación planimétrica de un caso de estudio: Puente la Reina
4. Conclusiones de los casos de estudio sobre el impacto de las ARI en los tejidos tradicionales en Navarra
 - 4.1. Hipótesis verificadas: Puente La Reina - Viana
 - 4.2. Conclusiones





1. LA GEOGRAFÍA DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL EN NAVARRA

1.1. Los ARIs NAVARRA, denominados Área de Rehabilitación Preferente

Algunas consideraciones generales

En la Comunidad Foral de Navarra para que un ámbito sea objeto de ARP (denominación usada aquí en vez de ARI) previamente deberá tener aprobado un Plan Especial de Protección. Situación bastante similar a la del resto de Comunidades Autónomas. Pero una vez iniciados los ARP no tienen fecha de cierre.

La información transmitida por el Jefe de sección de la Edificación del Servicio de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (C/Alhóndiga 1, 1º, Pamplona) en marzo de 2016 fue la siguiente:

La situación de Navarra es esencialmente distinta a otras Comunidades Autónomas ya que no está incluida en el Plan Estatal de Vivienda. Las Áreas de Rehabilitación Preferente se regulan actualmente en los **artículos 54 y 56 del Decreto Foral 61/2013**, de 18 de septiembre, pero ya se regulaba en normativa anterior.

Las declaraciones de los distintos ámbitos se producen en las órdenes forales correspondientes y tienen carácter indefinido, por lo que no existen análisis de resultados.

Junto a esta información se facilitaron los expedientes de Rehabilitación protegida tramitados hasta la fecha (marzo 2016) en las ARP que se solicitaron, que fueron las correspondientes a los Conjuntos Históricos de Puente La Reina, Viana, Estella y Olite. De estos se mapificaron y se hizo un estudio de campo de los dos primeros. Ha sido finalmente el caso de Puente La Reina el que ha tenido un desarrollo completo, equivalente al de otros ARIs analizados del territorio estatal.

Así, antes del citado decreto de 2013 otros ya regularon el plan de ayudas para la rehabilitación de viviendas, permitiendo la declaración de ARP en aquellos conjuntos urbanos en que se cumplieran determinadas condiciones.

Se extraen a continuación las partes o síntesis del articulado de dichos decretos que se han considerado más relevantes para el asunto que nos ocupa (énfasis de la autora):

El "**Decreto Foral 287/1998** por el que se regulan las medidas de apoyo y financiación en materia de vivienda de Navarra".

Será el primero en incorporar las ARPs. Dicho decreto aglutinó normas anteriores en materia de vivienda antes articuladas en Decretos distintos.

Disponible en www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/1998/149/Anuncio-0/

En el Artículo 11. Áreas preferentes, se citan 1. Las de nueva construcción, y 2. En rehabilitación: Se citan como criterios para su determinación:

- Ubicarse en casco histórico que cuente con planeamiento urbanístico adecuado.
- Contar con ordenanza específica de apoyo a la rehabilitación aprobada por el Ayuntamiento respectivo.

A estos efectos, son áreas declaradas de rehabilitación preferente los centros históricos de Pamplona en todo el ámbito de su casco antiguo, y de Tudela, Estella y Tafalla en el ámbito de sus respectivos planes Especiales.

Además podrán declararse por Decreto Foral, previo informe de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda y Edificios correspondiente, los centros históricos y conjuntos de edificios tradicionales de ámbito rural en los que exista un Plan Especial de Reforma Interior en vigor que afecte a zonas en las que más del 70% de los edificios tengan una antigüedad superior a 100 años en el caso de centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones tradicionales rurales, o al 100% de los edificios en el caso de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. Será necesario que exista una Ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

CAPITULO V. Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación

Primero se define el ámbito de las actuaciones protegibles, rehabilitación de vivienda, y el concepto de presupuesto protegible y cuál son tales actuaciones (art. 62)

Artículo 62. Condiciones de los edificios y viviendas para su calificación como actuación protegible: Antigüedad superior a 15 años, excepto cuando la reforma sea para adaptación por minusvalías en movilidad o para adaptar a normativa técnica obligatoria, o para adaptarse al planeamiento urbanístico, o para conseguir las adecuadas condiciones de habitabilidad

Artículo 63. Límites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles. Salvo por razones de adaptación funcional para personas con movilidad reducida, cuando el presupuesto no sobrepase la media de 500.000 pts por vivienda. Además, cuando el coste real por m² útil no exceda 1,2 veces el módulo ponderado vigente para vivienda, y el 0,5 para anejos y otros locales.

El artículo 67. Subvenciones, desglosa los porcentajes aplicables al presupuesto protegible según los ingresos familiares y la antigüedad de la edificación: Número de veces el S.M.I. Hasta 2,5 veces 22%. Entre 2,5 y 3,5 veces 18%. Entre 3,5 y 4,5 veces 14%

Se dice (1.) que cuando las viviendas tengan una antigüedad inferior a 50 años las subvenciones aplicables se reducirán al 50% de las dichas, a excepción de las destinadas a facilitar la movilidad de los afectados por minusvalía motriz.

Sin embargo 3. En el caso de áreas de rehabilitación preferente, si la edificación tiene más de 50 años, el porcentaje de subvención será en todos los casos del 40% del presupuesto protegible, con el límite señalado en el apartado (1.) del presente artículo.

Y continúa con una consideración interesante que se repetirá en posteriores decretos y que veremos reflejada en los PECHs de Viana y Puente La Reina después: *Este porcentaje de ayuda se aplicará también a los presupuestos de urbanización interior, adecuación de espacios libres, aparcamientos para residentes, mobiliario urbano, dotaciones y honorarios de gestión, con un límite que no exceda del presupuesto protegible destinado a la rehabilitación de las viviendas, siempre que la actuación sea objeto de un proyecto de intervención global en una zona del área y se tramite e informe a través de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios correspondiente*

Este Decreto será modificado por el "**Decreto Foral 350/2000** por el que se regulan las medidas de apoyo y financiación en materia de vivienda en Navarra".

En lo que respecta a la rehabilitación, y en ARPs, lo más destacado es la mejora de las ayudas para las actuaciones de rehabilitación encaminadas a la supresión de barreras arquitectónicas, elevándose



hasta el 45% del presupuesto protegible la cuantía de la subvención para aquellas actuaciones que consigan la adaptación completa a la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas en elementos comunes de edificios de viviendas. También se subvencionará, por vez primera, la adquisición de superficies de locales o de partes de viviendas cuando sea necesaria para la instalación de ascensores o para la supresión de barreras arquitectónicas, lo que sucede cuando la disposición de las cajas de escaleras o de los portales dificultan o imposibilitan la citada supresión.

Y se reduce la antigüedad media de la edificación a efectos de declaración de áreas de rehabilitación preferente, debido al interés que se aprecia en potenciar la rehabilitación de determinados ensanches construidos en la primera parte del siglo XX, extendiendo así el fomento de actuaciones públicas y privadas que, con un aceptable éxito, se han desarrollado hasta ahora en cascos antiguos declarados áreas de rehabilitación preferente. (Citado en el inicio del DF)

Así, (art. 11), la antigüedad que deberán cumplir los edificios para ser declaradas ARP será superior a 50 años (para más del 70% en centros históricos o conjuntos continuos, y del 100% en conjuntos dispersos)

Siguientes:

“**Decreto Foral 276/2001** por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial en Navarra”.

Esté será al que se acoja la ARP a analizar de Puente La Reina en el momento de iniciarse (aunque el primer expediente que consta es de 2006, ya con otro DF vigente).

Artículo 9: Áreas Preferentes.

Criterios que regirán para la determinación de estas áreas en el caso de la Rehabilitación serán: Contar con ordenanza específica de apoyo a la rehabilitación aprobada por el Ayuntamiento respectivo.

Se repiten las áreas que aparecían en el DF 287/1998 y en el 305/2000, incorporándose ahora Viana.

Se amplían ligeramente las condiciones menos restrictivas para ser declaradas ARP:

Además podrán ser declaradas áreas de rehabilitación preferente, previo informe de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda y Edificios en cuyo ámbito se enclaven, los centros históricos y conjuntos edificados en los que esté en vigor un Plan Especial de Reforma Interior que afecte a zonas en las que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años en el caso de centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones, o más del 90% de los edificios en el caso de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. Será también necesario que exista una Ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable, por habitante del área y año.

Se mantiene el criterio de subvencionar el 40% del presupuesto protegible en estas áreas (ARP), si la edificación tiene más de 50 años; y además en el caso de proyectos de intervención global en una zona del área, dicho presupuesto podrá llegar a alcanzar hasta el 50% del módulo ponderado. También se apostilla que aún no cumpliendo alguna de esas condiciones, si las propuestas son informadas favorablemente por la Oficina de Rehabilitación municipal, zonas de aparcamiento para residentes o tratamiento de fachadas también podrían llegar a ser objeto de subvención (20% en el caso primero y 25% en el segundo del presupuesto protegible si éste supera los 150.000€). Ver art. 64. Subvenciones, punto 4.

Para el decreto que sustituye a éste se desarrolla más este apartado:

“**Decreto Foral 4/2006** por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial”

Se explica en el artículo 12 (del Preámbulo):

12. La regulación del Decreto Foral en materia de rehabilitación parte de una visión amplia y moderna, incluyendo no sólo la clásica rehabilitación de vivienda, sino también las obras complementarias, las adquisiciones de edificios y viviendas para su posterior rehabilitación, y la demolición de edificaciones con el fin de obtener espacios libres que permitan mejorar entornos urbanos degradados.

Los criterios para la determinación del importe de las ayudas incluyen novedades importantes. Las ayudas se vinculan más estrechamente a los ingresos que en la normativa anterior, priorizando las destinadas a solicitantes de menor renta. Se ajustan los límites cuantitativos máximos del presupuesto protegible, y se apela al criterio de calidad media apreciada por los técnicos competentes para evitar lo que cabría denominar la subvención del lujo. El Decreto Foral contiene normas especiales para las Áreas de Rehabilitación Preferente, las dotaciones y los Proyectos de Intervención Global. Se han previsto ayudas específicas para zonas afectadas por catástrofes naturales.

El elenco de ayudas es extenso, variado y complejo como la propia realidad de la rehabilitación; pero el Decreto Foral lo refunde en cuadros sinópticos de manejo sencillo, en función de las rentas, los destinatarios y la entidad de las reformas.

La nueva normativa establece los criterios y requisitos para declarar Áreas de Rehabilitación Preferente, incluyendo la participación de las Oficinas de Rehabilitación allá donde existan. Las diversas circunstancias que pueden afectar con mayor frecuencia a la titularidad de la vivienda o edificio a rehabilitar y a la obra de rehabilitación en sí están detalladamente previstas

Así:

En CAPÍTULO V. Actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

Artículo 78. Límites del presupuesto protegible.

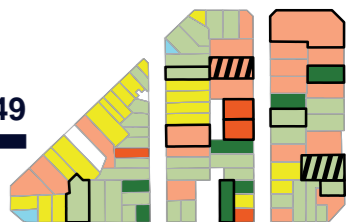
Que el presupuesto protegible no exceda a) 1,3 veces el módulo ponderado vigente... por metro cuadrado de superficie útil de vivienda o b) 0,52 veces el módulo... metro cuadrado de superficie útil de anejos y otros locales.

Artículo 80. Condiciones mínimas de los edificios y viviendas para su calificación como actuación protegible.

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

- 1. Antigüedad superior a quince años con respecto a la fecha de finalización de la construcción.*
- 2. Adaptación a lo que disponga el planeamiento urbanístico. Cuando se trate de edificaciones fuera de ordenación, se exigirá que el planeamiento no prevea su sustitución por otras destinadas a usos distintos.*
- 3. Organización espacial y características constructivas que garanticen que las obras de rehabilitación permitan cumplir condiciones de habitabilidad en las viviendas.*

Artículo 86. Declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente. *No varía sustancialmente de los anteriores:*





1. A los efectos de percepción de beneficios establecidos en el presente Decreto Foral, el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá declarar Áreas de Rehabilitación Preferente.

Los criterios que regirán para la determinación de estas Áreas serán:

a) Ubicarse en zonas consolidadas por la edificación hace más de 50 años que cuenten con planeamiento urbanístico adecuado, que podrá ser un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior o, si se trata de municipios menores de 3.000 habitantes, el propio plan general municipal, siempre que las determinaciones del mismo para estas áreas estén pormenorizadas de un modo equivalente al de los citados planes especiales.

b) Contar con ordenanza municipal específica de apoyo a la rehabilitación en vigor.

2. Podrán ser declarados Áreas de Rehabilitación Preferente los centros históricos y conjuntos edificados en los que esté en vigor un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior que afecte a centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones en los que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años. Este porcentaje se elevará al 90% de los edificios cuando se trate de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. La declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente requerirá, en su caso, informe previo de la Oficina de Rehabilitación en cuyo ámbito queden ubicadas. Será necesario, asimismo, que exista una ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas, con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

Subvenciones

Artículo 87: Subvenciones a actuaciones de rehabilitación de promotores usuarios.

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS N.º VECES EL IPREM	PORCENTAJE DE SUBVENCION
Hasta 2,5 veces	11% en edificios de menos de 50 años y más de 15 22% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz eliminando barreras arquitectónicas, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 2,5 y 3 veces	9% en edificios de menos de 50 años y más de 15 18% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 3 y 3,5 veces	7% en edificios de menos de 50 años y más de 15 14% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Familias numerosas	Un 3% en el caso de las de régimen general y un 6% en el de las de régimen especial, además de la subvención que correspondiera en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio

Fig. 1 Cuadro sintético incorporado (a continuación). Destacamos del mismo que la subvención en Rehabilitación en ARPs se mantiene en todos los tipos de ingresos en el 40%, aumentando al 50% cuando dentro del área del ARP a su vez la parcela se integra en un "Proyecto de Intervención Global".

COMUNIDAD DE VECINOS	PORCENTAJE DE SUBVENCION
Con implantación de ascensor en edificios que carecían del mismo y adaptación completa a la normativa específica	45% sobre presupuesto protegible
Con destino a adquisición de superficies de local imprescindibles para implantar ascensor	45% sobre precio de compra, o bien el 80% del módulo ponderado multiplicado por el número de m ² construidos cuya adquisición sea imprescindible para instalarlo, si esta última cantidad fuera menor
En edificios de 50 o más años de antigüedad que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	40%
En edificios de más de 35 años y menos de 50 que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	37%
En edificios de 50 o más años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	36%
En edificios de 15 a 50 años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	33%

Fig. 2 Las subvenciones a comunidades de vecinos por supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 88. Áreas de Rehabilitación Preferente y Proyectos de Intervención Global.

Desglosa otras ayudas a las que pueden optar las ARP por Convenios de colaboración entre la Administración Foral de Navarra y Ayuntamientos que hayan declarado o estén tramitando la declaración de ARPs. Se podrán subvencionar Planes Especiales (1), un porcentaje de la rehabilitación de edificios completos que estén en áreas con Proyectos de Intervención Global (2) y

(3.) En las Áreas de Rehabilitación Preferente en las que se promuevan actuaciones protegibles para alquiler se deberá justificar la existencia de arrendamiento anterior mediante declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o mediante presentación del nuevo contrato. En ambos casos, la renta máxima anual por metro cuadrado útil de vivienda no será superior al 7,8% del módulo sin ponderar vigente en el momento de solicitud de calificación provisional, o en el momento de celebración del contrato si fuera posterior al de la calificación.

Artículo 89. Subvenciones para rehabilitación de edificios y viviendas destinadas al alquiler. Para el caso de ARPs, si la edificación tiene más de 50 años y la renta anual no excede del 7,8% del módulo sin ponderar por m² útil, se mantiene el 40% del presupuesto subvencionable (siempre que no exceda del 26% del módulo ponderado multiplicado por la superficie útil de la vivienda hasta un máximo de 120 m²).

Art. 92. Subvenciones para demoliciones. También se incluyen las de este tipo en ARPs

También siguen desglosándose en el articulado del capítulo VI otras actuaciones protegibles en materia de vivienda independientes de las anteriores, tales como las vinculadas al alquiler de vivienda usada, bioclimatismo, apartamentos protegidos en alquiler para personas mayores de 65 años.

Disposición Adicional Novena. Áreas preferentes de rehabilitación.

Se reconocen como Áreas de Rehabilitación Preferente los centros históricos de Pamplona en todo el ámbito de su casco antiguo, y los de Tudela, Viana, Estella, Cintruénigo, Corella, Tafalla y Puente la Reina, así como aquéllos que sean objeto de declaración específica por parte del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en el marco de sus respectivos planes especiales. Como vemos, se han incorporado a los listados previos 3 cascos antiguos más: Cintruénigo, Corella y Puente la Reina

"Decreto Foral 61/2013 por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda" vigente a mayo 2016:

En el punto 4. del Preámbulo se sintetiza el capítulo III que es el que ahora contiene las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación y las correspondientes ayudas previstas en apoyo de la misma.

Se dice textualmente:

"Asimismo, mención específica merece la figura del Área de Rehabilitación Preferente, por la que este Decreto Foral sigue apostando dados los excelentes resultados que ha logrado en localidades como Pamplona, Tudela, Viana, Estella/Lizarra, Cintruénigo, Corella, Tafalla, Gallipienzo, Villafranca y Puente la Reina. La plena revitalización de los centros históricos de estas localidades aconseja el mantenimiento de esta figura para su extensión a otros municipios de la Comunidad Foral."





Algunas otras modificaciones

Respecto a la Declaración de ARPs (art. 86 anterior, ahora 54), la dotación presupuestaria municipal de apoyo a la rehabilitación con que debe contar el municipio ahora ha bajado a 'no inferior al 1% del módulo ponderado...' (antes era el 2%). Se mantienen la antigüedad en superior a 50 años para más del 70% en conjuntos continuos y del 90% para conjuntos dispersos.

Varían algunos porcentajes en cuanto a Subvenciones (art. 55, respecto al 87 anterior), con algunas reducciones:

COMUNIDADES DE VECINOS	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS (N.º de veces el IPREM)	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN
En el caso de edificios de vivienda en cuya construcción no fue aplicable la norma técnica de edificación NBE CT 79, respecto de la envolvente térmica del edificio con objeto de aumentar su nivel de aislamiento, alcanzando las exigencias del Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva construcción (CTE-DB-HE.1 limitación de demanda energética). A estos efectos, por envolvente térmica del edificio se entenderá el conjunto de sus elementos constructivos en contacto con el ambiente exterior. Los referidos elementos son: las fachadas exteriores e interiores, la cubierta y los forjados sobre patios y vueltas.	40%	Hasta 2,5 veces	10% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 20% en edificios de 50 años o más. Un 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad motriz grave, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años. 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente.
Implantación de ascensor en edificios de más de 25 años que cumplan el mismo y adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos desde la entrada del edificio hasta las de todas sus viviendas.	45%	Entre 2,5 y 3,5 veces	5% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 10% en edificios de 50 años o más. Un 25% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad motriz grave, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años. 40% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente.
En edificios de más de 25 años de antigüedad que ya contaban con ascensor, adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos desde la entrada del edificio hasta las de todas sus viviendas.	30%	Familias numerosas, víctimas del terrorismo, jóvenes y víctimas de violencia de género	Un 3% adicional en el caso de las familias numerosas de régimen general y un 5% adicional en el de las de régimen especial, además de la que correspondiera en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio. Un 3% en el caso de las víctimas del terrorismo que realicen los gastos de adaptación a las que se refiere el artículo 23.2 de la Ley Foral 9/2010, de 28 de abril, de ayuda a las víctimas del terrorismo. Un 5% adicional cuando un solicitante o su cónyuge reúnan la condición de persona joven. A estos efectos, por persona joven se entenderá aquella que tenga una edad inferior a 35 años en el momento de solicitar la calificación provisional del expediente. Un 3% adicional en el caso de las víctimas de violencia de género que reúnan la condición de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Curso de solicitantes de vivienda protegida.
COMUNIDADES DE VECINOS	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE		
En edificios de más de 25 años que no contaban con ascensor, instalación del mismo y adaptación parcial a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos, justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación completa.	25%		
En edificios de más de 25 años que ya contaban con ascensor, adaptación parcial a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos, justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación completa.	20%		

Fig. 3 Cuadro de condiciones para la subvención

Respecto a la tabla de promotores usuarios (drch.) se añade que Quienes soliciten la subvención no podrán ser titulares del pleno dominio de otra vivienda, o de una parte alícuota de la misma igual o superior al 50%, distinta a la que se va a rehabilitar. También hay limitaciones respecto a que la renta del ejercicio deberá superar la décima parte del presupuesto protegible

Se mantiene el 40% del presupuesto subvencionable en ARPs también para vivienda destinada al alquiler, si la edificación tiene más de 50 años, pero ahora la renta anual se relaciona con que 'no excede de la equivalente a una VPO de la misma supf. útil'.

Marco Legal para este Decreto Foral:

Algunos cuadros de presupuesto subvencionable en función del IPREM y del tipo de actuación y comparativas con otros marcos de rehabilitación a nivel estatal



Fig. 4 Diagrama explicativo del marco vigente
Fuente: <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/FB8EECE5-279D-41D1-B6A0-8E4285BA07AD/262355/Datoscomplementariosvivienda1.pdf>

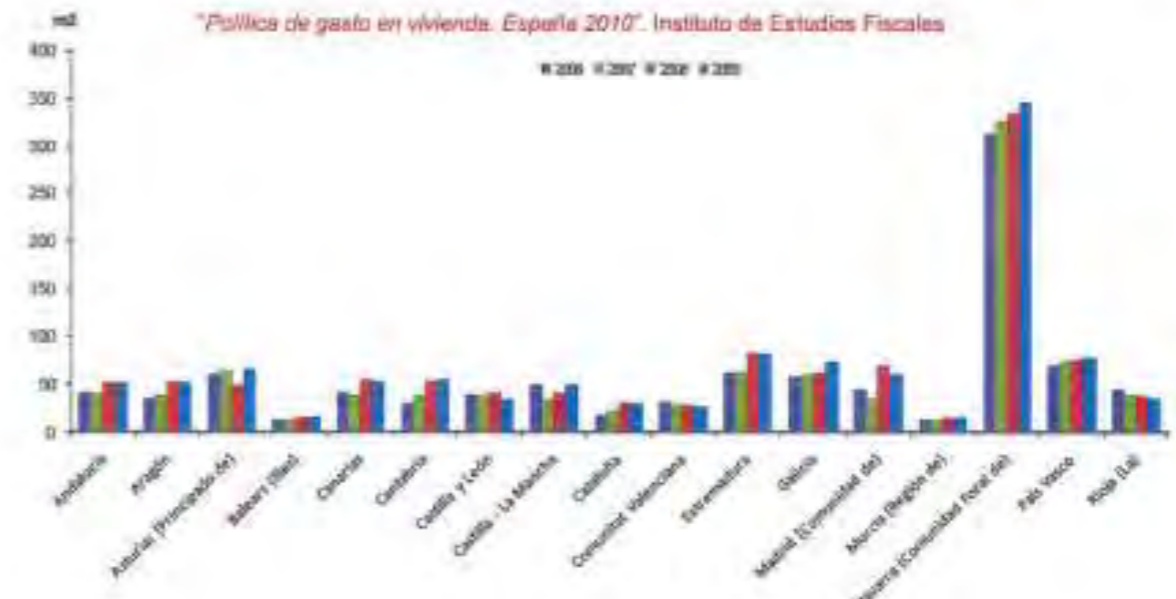


Fig. 5 Gasto en "Promoción, administración y ayudas para rehabilitación y acceso a la vivienda" por CCAA (m2/mil habitantes)
Fuente: Instituto de estudios fiscales



Fig. 6 Gasto en actuaciones protegibles 2008-2012
Fuente: Instituto de estudios fiscales





ACTUACIÓN PROTEGIBLE	COMUNIDAD AUTÓNOMA	COMUNIDAD AUTÓNOMA VASCA	PLAN ESTATAL DE VIVIENDA	OBSERVACIONES
REHABILITACIÓN CASO GENERAL subvención en % sobre presupuesto en IVA	Del 5% al 40% según casos límite por vivienda 12.000 € o 25.000 en áreas rehabilitación Preferente o unifamiliares	Del 5% al 40% según casos, límite por vivienda 9.130 € o 13.880 en actuaciones integradas.	Hasta el 25% y hasta 11.000 € por vivienda	En el periodo 2006-2011 la CAV dio un total de ayudas a la rehabilitación de 102 millones y Navarra ha hecho por 121 millones, teniendo mucha menor población
ELIMINACIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS % sobre presupuesto en IVA	Del 20% al 40% con un límite de 5.000 hasta 10.000 € por vivienda, según casos	En la C.A.V. existe un límite de 15.000 € por vivienda para la suma de ambas actuaciones		Para estas dos actuaciones la CAV tiene un límite de gasto de 8 millones en 3 años. Navarra, en los presupuestos de 2012 y en los 2 años anteriores ha abonado 30 millones en acto en supresión de barreras arquitectónicas (accesibilidad)
MEJORA DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA DE LOS EDIFICIOS	40% con un límite de 6.000€ por vivienda			
REHABILITACIÓN CASO GENERAL subvención a jóvenes	3%	NO	NO	
REHABILITACIÓN CASO GENERAL subvención a familias numerosas	DEL 3% AL 8% según número de familiares	5%	NO	
REHABILITACIÓN CASO GENERAL subvención a víctimas terrorismo o género	2%	NO	NO	

Fig. 7 Comparativa de la rehabilitación en el régimen foral
Fuente: Instituto de estudios fiscales

2. EXPOSICIÓN DETALLADA DE UNO DE LOS CASOS DE ARI ESTUDIADOS: PUENTE LA REINA

Al listado de ámbitos que tenían definida un Área de Rehabilitación Preferente en Navarra a 2014 (momento de inicio del trabajo), se han añadido también Mendavia (La Villa) y Sangüesa. (última actualización: julio 2017: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Destinatarios/Area+de+rehabilitacion+preferente/)

De entre ellas se solicitaron los Expedientes de los siguientes ARPs en Conjuntos Históricos, obteniendo los siguientes resultados (marzo 2016):

- Estella-Lizarra: 356 expedientes para 848 viviendas (ya se cita como tal ARP en el DF 287/1998, primer expediente de 2002)
- Olite: con 2 expedientes para 2 viviendas (Declaración ARP, Orden Foral 64/2014)
- Puente La Reina: 31 expedientes para 36 viviendas afectadas (Declaración ARP, Acuerdo 19-12-2005)
- Viana: 37 expedientes para 82 viviendas (Declaración ARP, Orden Foral 210/2001).

Finalmente se realizaron trabajos de campo sobre los casos de Viana y Puente la Reina. La Población en ambos municipios ha disminuido en el último periodo:

Viana: 2011: 4.018; (2014: 4.084); en 2016: 4.025.

Puente la Reina: 2011: 2.877; (2014: 2.812); en 2016: 2.807.

Aunque a continuación haremos un análisis más exhaustivo del caso de Puente la Reina, este trabajo base nos sirve para establecer unos primeros análisis comparativos con Viana:

Para un total de 318 parcelas residenciales computadas en el Conjunto Histórico, 90 están en mal estado o en estado de ruina, esto es el 28,3%; frente al 14,75% de Puente la Reina. Mientras que la identificación visual detecta 59 rehabilitadas, es decir apenas un 19%, frente al 23% de Puente la Reina. La suma de antiguas habitables a éstas elevaría en porcentaje al 36,5%, frente al casi 55% de Puente.

El avance del PECH a 2000 de Viana, mostraba esta tabla con los datos de ocupación de vivienda, elevando al 47% el número de viviendas vacías. No podemos hacer una comparación con los datos del trabajo de campo a 2016 porque no tenemos datos homogéneos, pero si supusiéramos que ese casi 29% de la edificación en mal estado es el desocupado (ver fig. 10), podríamos llegar a interpretar que ha disminuido el número de viviendas vacías desde entonces.





PROVINCIA	CÓD MUN	MUNICIPIO (U. POBLACIONA L)	POB 2014 INE	POB 2011 INE	ÁREAS DE REHABILITACIÓN	NOMBRE	Declaración*	Finalización	CH/TT/Otros	Observaciones
Navarra	31049	Basaburua	871	888	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente del conjunto de edificios de Basaburua señalados en su Plan Especial de Protección y Reforma Interior	41295	?	?	PEPRI. Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de la Comarca de Pamplona. http://www.burlada.es/oficina-comarcal-de-rehabilitacion-de-viviendas-y-edificios-o-r-v-e/
	31072	Cintruénigo	7768	7777	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente al casco antiguo de Cintruénigo	38551	?	CH	PEPRI. Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de la Ribera. http://www.orveribera.com/
	31077	Corella	7753	8123	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente del centro histórico de Corella	37319	?	CH	PEPRI. ORVE Ribera. http://www.orveribera.com/
	31097	Estella	13695	14251	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente de Estella?	19867	?	CH?, Dec. Barrio S. Pedro de la Rúa 1956	PEPRI? ORVE Tierra Estella. http://www.montejuna.com/portal/seccion.aspx?n=64
	31110	Gallipienzo	115	118	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente del ámbito de suelo urbano de Gallipienzo antiguo	39625	?	CH/TT?	"El plan general municipal urbanístico contiene determinaciones equivalentes a las de un plan especial de protección y reforma interior en lo que se refiere al suelo urbano del pueblo antiguo de Gallipienzo", Oficina de la Red Navarra, asimilable a Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios del área de Sangüesa
	31126	Imotz	434	430	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente al conjunto de edificios de Imotz señalados en su Plan Especial de Protección y Reforma Interior	41271	?	?	PEPRI. Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de la Comarca de Pamplona. http://www.burlada.es/oficina-comarcal-de-rehabilitacion-de-viviendas-y-edificios-o-r-v-e/
	31191	Olite	3886	3750	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente del ámbito del plan especial de protección y reforma interior del casco histórico de Olite	41546	?	CH	PEPRI. Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de la Comarca de Tafalla
	31201	Pamplona	196166	197932	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente el ámbito de I y II Ensanche de Pamplona	39511	?	TT	PEPRI. Oficina de Rehabilitación Urbana del Área de Urbanismo y Vivienda (ORVE) del Ayuntamiento de Pamplona. http://www.pamplona.es/verPagina.asp?idPag=20-40181
	31201	Pamplona	196166	197932	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente de Pamplona (casco antiguo)	?	?	CH-dec 1968	PEPRI. Oficina de Rehabilitación Urbana del Área de Urbanismo y Vivienda (ORVE) del Ayuntamiento de Pamplona
	31206	Puente la Reina	2812	2877	Área de Rehabilitación Preferente	Área de rehabilitación preferente al centro histórico de Puente la Reina	38705	?	CH-dec. 1993	PEPRI. Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (ORVE) de Tierra Estella. http://www.montejuna.com/portal/seccion.aspx?n=64
	31227	Tafalla	10966	11390	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente de Tafalla?	?	?	?	PEPRI? ORVE Comarca de Tafalla. http://www.tafalla.es/oficina-de-rehabilitacion-de-viviendas/
	31232	Tudela	35062	35429	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente de Tudela?	?	?	CH-dec. 1992	PEPRI. ORVE Ribera. http://www.orveribera.com/rehabilitacion2.php?idcate=6&idcata=4
	31251	Viana	4084	4018	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente al centro histórico de Viana	37102	?	CH-dec. 1993	PEPRI
	31254	Villafraanca	2860	2973	Área de Rehabilitación Preferente	Área de Rehabilitación Preferente del casco antiguo de Villafraanca	39589	?	CH	PEPRI? ORVE Ribera. http://www.orveribera.com/rehabilitacion2.php?idcate=12&idcata=4

*Según web gubernamental Iarioja.org

Fig. 8 Listado de ámbitos que tenían definida un Área de Rehabilitación Preferente en Navarra a 2014 Fuente: elaboración propia

Áreas de Rehabilitación Integral y Tejidos Históricos de Navarra

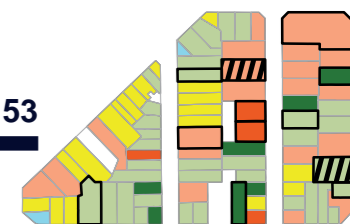




Fig. 9 Plano de síntesis del estado de la edificación en VIANA.
 Declaración de Conjunto Histórico: OF 51/1990. PECH 2001. Declaración ARP Orden Foral 210/2001. Plan Municipal 2003
 *En ambos casos las parcelas rayadas son las que han sido objeto de subvención por pertenecer al ARP
 Fuente: trabajo de campo y elaboración propia



Fig. 10 Plano de síntesis del estado de la edificación en PUENTE LA REINA.
 Declaración Conjunto Histórico: DF98/1993; Plan Municipal 2001; PECH 2005; Declaración ARP 2005
 Fuente: trabajo de campo y elaboración propia

OCUPACION DE VIVIENDAS POR MANZANAS											
MANZANA	NUMERO EDIFICIOS	NUMERO VIVIENDAS	VIVIENDA COLECTIVA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDAS OCUPADAS	VIVIENDAS DESOCUPADAS	NUMERO HABITANTES	HABITANTES/VIVIENDA	% VIVIENDAS VACIAS	% EDIFICIOS COLECTIVOS	% VIVIENDAS EN COLECTIVOS
101	16	24	4	12	10	14	30	3,00	58	25	50
102	19	35	7	12	21	14	67	3,19	40	37	66
103	32	60	13	19	31	29	89	2,87	48	41	68
104	51	73	13	38	44	29	121	2,75	40	26	48
105	19	26	4	15	17	9	43	2,53	35	21	42
107	9	16	3	6	6	10	15	2,50	63	33	63
108	9	11	1	8	6	5	17	2,83	46	11	27
109	16	30	6	10	16	14	52	3,25	47	38	67
110	14	43	6	8	13	30	33	2,54	70	43	81
111	31	36	3	28	15	21	48	3,20	58	10	22
112	43	55	6	37	21	34	57	2,71	62	14	15
122	13	19	5	8	12	7	42	3,50	37	38	58
124	14	18	3	11	11	7	28	2,55	39	21	39
125	22	66	13	9	49	17	139	2,84	26	59	86
TOTAL	308	512	87	221	272	240	781	2,87	47	28	57

Fig. 11 Tabla resumen del grado de ocupación de las viviendas en Viana
 Fuente: PECH de Viana (Documento 2, Memoria Anejo 1, Fase de Información e Informes al Avance, 2000, p. 70).

Los planos del PECH que se muestran a continuación, de estado de la edificación y ocupación validan parcialmente esa hipótesis.

Respecto a las sustituciones, aquí ascienden a casi el 34% del patrimonio residencial, frente al 26% de Puente la Reina.

En cuanto a la distribución espacial, hay una concentración mayor de parcelas con vivienda no habitable en el borde noreste del casco histórico de Viana, mientras que el borde noroccidental, si exceptuamos la parte monumental, está muy sustituido.

Respecto a los expedientes ARPs para Viana, desde la Declaración de ARP hasta marzo de 2016 se subvencionaron un total de 37, para 82 viviendas, aunque algunos repitieron parcela, por lo que sólo se han ubicado 29 parcelas (el 9,1%) con ARP. 17 expedientes fueron a parar a una vivienda, y el resto a varias (excepto 3 para los que se computan 0 viviendas: 2 expedientes corresponden a la misma parcela y hoy es una cafetería y en el otro sí hay viviendas). Las subvenciones variaron desde los 192.118 € la más alta, a 1952 la más baja. Si excluimos un caso en que la subvención final prevista fue 0, la media ascendió a 23.723 €. Cifra más elevada que los 15.000€ que resultará para Puente la Reina, aunque es lógico, ya que allí el porcentaje de subvenciones aplicadas a una única vivienda ha sido más alto.

Respecto a la cronología de las subvenciones en Viana, rondaron las 6 entre 2003 y 2007 y se redujeron progresivamente hasta 2014 (fecha de la última):

Hubo una en 2002, 7 en 2003, 5 en 2004, 5 en 2005, 3 en 2006, 6 en 2007 (si bien una con dos expedientes no se ha llegado a ejecutar), y se redujeron a 2 en 2008, 2009 y 2010 y a 1 en los cuatro siguientes.

Las parcelas sobre las que recayeron estas subvenciones en Viana también son muy heterogéneas tanto por carácter como por tamaño o ubicación. Sólo se ha detectado rehabilitación (inspección ocular exterior) para 16, es decir algo más de la mitad (situación similar se verá en Puente), pero junto con las percibidas como antiguas habitables, 4, el porcentaje asciende a casi el 69%. Del resto, 7 fueron para edificación nueva (una aún no ejecutada) y 2 para ruina o mal estado.





Introducimos los siguientes planos informativos que elaboraba el PECH en su fase inicial (datos de 1999) para establecer una comparación somera con nuestro trabajo de campo (2016):

* Hemos marcado en todos los casos las parcelas con subvención ARP.



Fig. 12 Catálogo: Protección edificación: Fucsia integral; salmón, estructural; verde, ambiental; azul, de elementos.



Fig. 13 Estado de Conservación de la edificación: verde, bueno; amarillo, regular; salmón, malo; fucsia, muy malo.



Fig. 14 Nivel de ocupación de la edificación: verde, ocupado permanentemente; azul, parcialmente; amarillo, temporalmente; fucsia, desocupado

Los expedientes ARP han recaído en parte en edificios catalogados: 25 de 29 parcelas. Y si excluimos la última categoría (elementos), 11 tienen protección estructural o ambiental, es decir casi el 38%.

En cuanto a estado de la edificación antes de la rehabilitación en ARP, en 20 de las 29 parcelas, la vivienda estaba en estado regular, malo o muy malo. Es decir en torno al 69% (si excluimos el grado regular, 38%).

Y en cuanto al grado de ocupación, 5 parcelas estaban desocupadas y 6 tenían una ocupación temporal o parcial (casi el 38% entre las tres categorías).

A partir de aquí se podría interpretar que en el conjunto histórico de Viana la subvención ha favorecido la potencial ocupación de dichas viviendas, así como la rehabilitación-conservación del patrimonio residencial, en buena parte con valores patrimoniales.

Por último, si ubicamos las parcelas con subvención ARP sobre el plano que evidencia los sectores que el PECH definió como “Zonas de Intervención global”, no parece que haya habido una especial incidencia para la demanda de subvención. Algo menos del 50% pertenecen a ellas:



Fig. 15 Sectores identificados como “Zona de intervención global por el PECH.

Las parcelas que no han sido objeto de subvención han sufrido procesos diversos: En general las que ya estaban en estado de regular a muy malo han continuado degradándose. Esto se ve claramente en el borde oriental y en algunos grupos de parcelas al sur y al oeste de la catedral. Sin embargo en la parte más occidental esta situación se ha diluido debido al mayor número de sustituciones.

El plano del PECH contabilizaba 134 parcelas en estado malo o muy malo. Ahora contabilizamos en torno al 28% de parcelas no habitables (90 parcelas edificadas). La parcelación ha variado ligeramente y los criterios para englobar las parcelas en estas categorías no son totalmente coincidentes, pero podemos ser relativamente optimistas respecto a la progresiva mejora de la situación.¹

¹ Nuestro más sincero agradecimiento a la técnico municipal que nos facilitó la localización en callejero de varios expedientes que no coincidían con la ubicación inicial asignada debido a errores del listado inicial y al cambio de nomenclatura de algunas calles con el tiempo. Aun así hacemos la observación de que la ubicación de algún expediente, debido a estas discordancias, aún podría haber estado mal localizada





2.1. Estudio promenorizado de Puente la Reina

Se ha llevado a cabo un estudio más pormenorizado del caso de Puente La Reina, a partir del análisis de su planeamiento vigente:

Puente la Reina

Población en 2016: 2.807 habitantes

2.1.1 Planeamiento Vigente en el que se encuadra el ARP analizado.

El plan municipal actual se aprueba definitivamente en 2000 (el 12 de mayo de 2000, vigente desde 31 de julio). En la publicación de su Normativa (04/06/2012), art. 2.2.4, se cita que dicho plan: no prevé su desarrollo posterior mediante Planes Especiales concretos. No obstante si fuera preciso, en el periodo de vigencia del Plan podrán redactarse Planes Especiales con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus finalidades tal y como las define la Ley Foral de Ordenación del Territorio y demás disposiciones legales vigentes. Entre los posibles se citan los Planes Especiales de Rehabilitación y Reforma Interior. De hecho así se hará con la aprobación en 2005 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (nombrado PEPRI o PECH)

Este Plan Municipal por el que se regía entonces (y se rige aún a junio 2017) ya prestaba una atención especial al núcleo histórico e incluía entre sus determinaciones, un catálogo de la edificación existente en el área declarada Conjunto Histórico*. Se cataloga en grados 1 monumental, 1 2 ó 3 todas las edificaciones del conjunto histórico (plano fechado en diciembre de 2000)

*Desde 2013 está en proceso de redacción un nuevo Plan Municipal

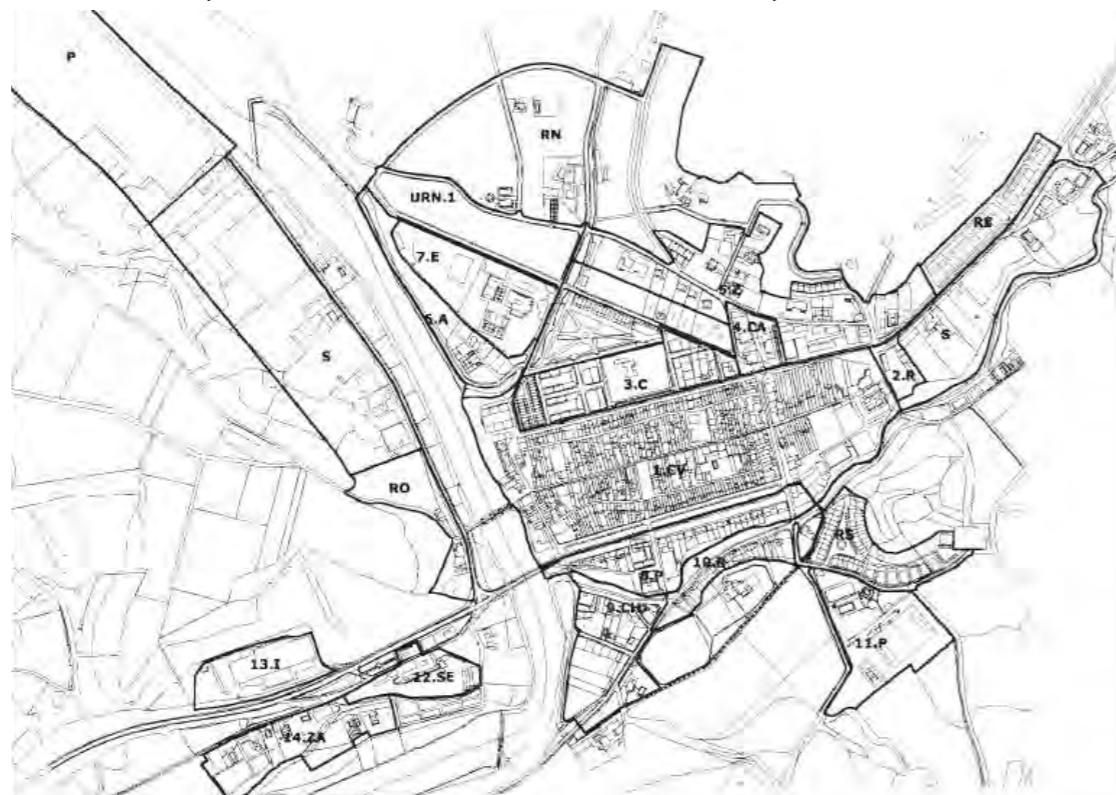


Fig. 16 Plano que muestra las distintas Unidades de Ordenación en que el Plan divide el Suelo Urbano, la primera de las cuales 1. CV, se corresponde con el Conjunto Histórico

El Capítulo 2 de la Normativa Urbanística Particular (Tomo II del Plan) se dedica íntegro a regular dichas Condiciones Particulares del Conjunto histórico.

Catálogo del Plan Municipal

Como se puede ver en plano todas las edificaciones del ámbito del CH (posteriores PEPRI y ARP) en el PGOU tenían algún tipo de catalogación. Sin embargo hay que advertir que para las que tienen un grado 3 de catalogación se permitía la Renovación parcial o total.

Así queda reflejado en el apartado 7.2.5.2 de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal (publicado en el Boletín de Navarra, a 4 junio de 2012):

–Grado 3. Renovación.

Los edificios incluidos en esta categoría pueden ser derribados en su totalidad.

Les serán de aplicación la normativa particular y las ordenanzas considerándose a todos los efectos, una vez derribados como solares de actuación directa.

Se admite la agrupación de parcelas con las limitaciones definidas.

El proyecto de derribo deber incluir en todo caso, pero especialmente en el caso de edificios situados sobre la línea de muralla, un estado actual de la edificación con especial atención a la planta baja y sótanos.

Los elementos arquitectónicos, y arqueológicos de interés que puedan encontrarse en su interior no podrán ser derribados si no es con informe favorable del Servicio de Cultura del Gobierno de Navarra. El hecho de que un edificio esté incluido en este grado no implica que deba ser obligatoriamente derribado. Puede optarse por su rehabilitación, en cuyo caso podrá mantener el volumen actual adaptando sus características a las condiciones de la Normativa.



Grado 1. Conservación total (turquesa)

Grado 2. Conservación parcial (añil)

Grado 3. Renovación (morado)

Fig. 17 Plano del catálogo de protección de la edificación de Puente la Reina





En cuanto a las fichas individuales de la edificación del catálogo, cada edificio del Casco cuenta con dos fichas. La primera recoge los datos de estado actual, una fotografía, un plano de situación y la enumeración de sus elementos más significativos, así como una valoración de los mismos.

La segunda define el grado en que se incluye la edificación, establece los elementos que deben conservarse y recomienda las actuaciones a seguir.

Se ha seleccionado como muestra parte de las fichas de la parcela de Calle Mayor nº23, que en este catálogo recibe la categoría máxima, Grado 1 (y con partes monumentales), con Conservación Total, mientras que en el PECH posterior pasará a tener una consideración algo menor.



Fig. 18 Fichas de la parcela de Calle Mayor nº23
Fuente: Catálogo del Plan Municipal

ARP y Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico (PECH) que la respalda²

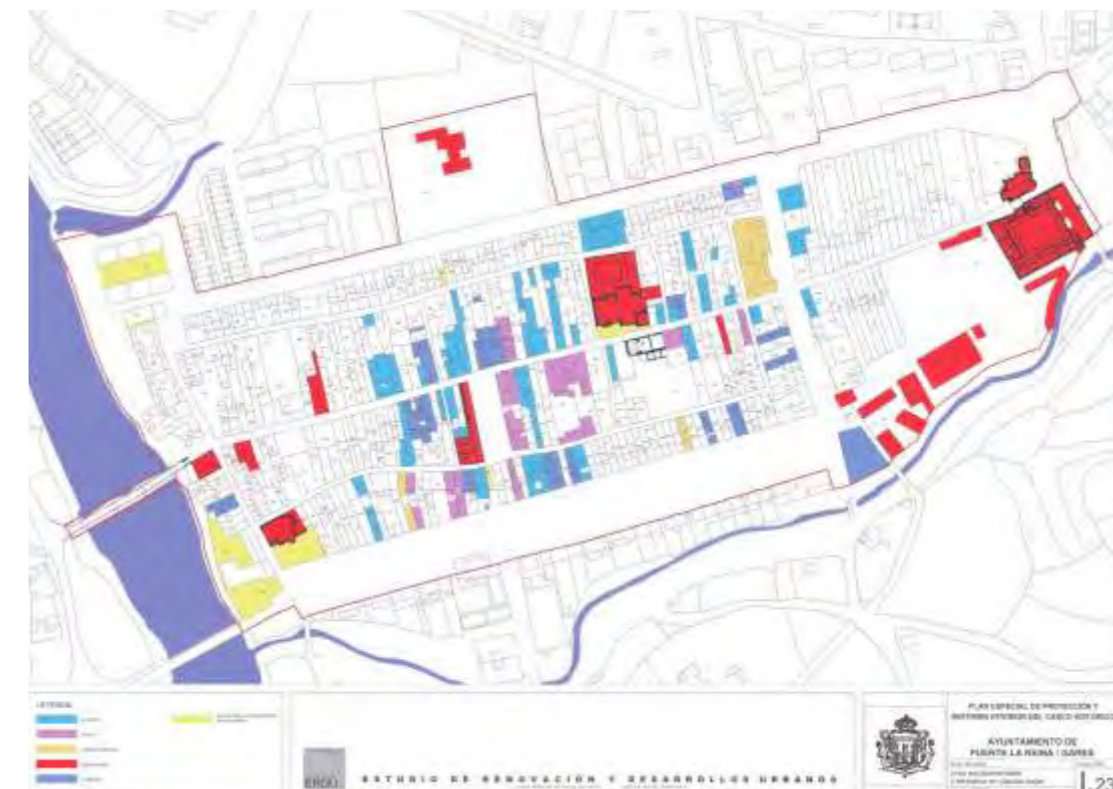
La Declaración de Área de Rehabilitación Preferente es del 19 de diciembre de 2005, correspondiente al sector sujeto al Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI o PECH) del 16 de septiembre de 2004, que a su vez se corresponde con el Centro Histórico del municipio (Conjunto histórico de interés cultural declarado el 22 de marzo de 1993, en el Decreto Foral 98/1993), más una parcela situada al norte del mismo donde está la sede de la Fundación Juan de Mena.

Se recuerda en la Memoria del PEPRI de 2004 que se cumplen las condiciones para declarar el área ARP según recoge en el correspondiente DF (entonces el de 2001): más del 70% de los edificios del Conjunto Histórico tenían una antigüedad superior a 100 años y que ya existía una Ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación (con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año).

El PECH hace un análisis exhaustivo de las condiciones espaciales y funcionales del área y lo traslada a planos. Seleccionamos algunos de ellos porque permiten hacer una comparación rápida respecto a la situación actual³:

A) Usos, equipamientos y terciario en plantas bajas.

Diferenciándose por parcelas, según orden de color en leyenda: comercio, oficina, pequeña industria, equipamiento, hostelería y parcela libre con servidumbre de uso público (amarillo).



² Toda la serie de planos de este documento, así como la Memoria y las Normas urbanísticas del mismo se pueden encontrar en el sitio web: <http://siun.navarra.es/Instrumento.aspx?id=9760&tab=doc> (último acceso 30-07-2017)

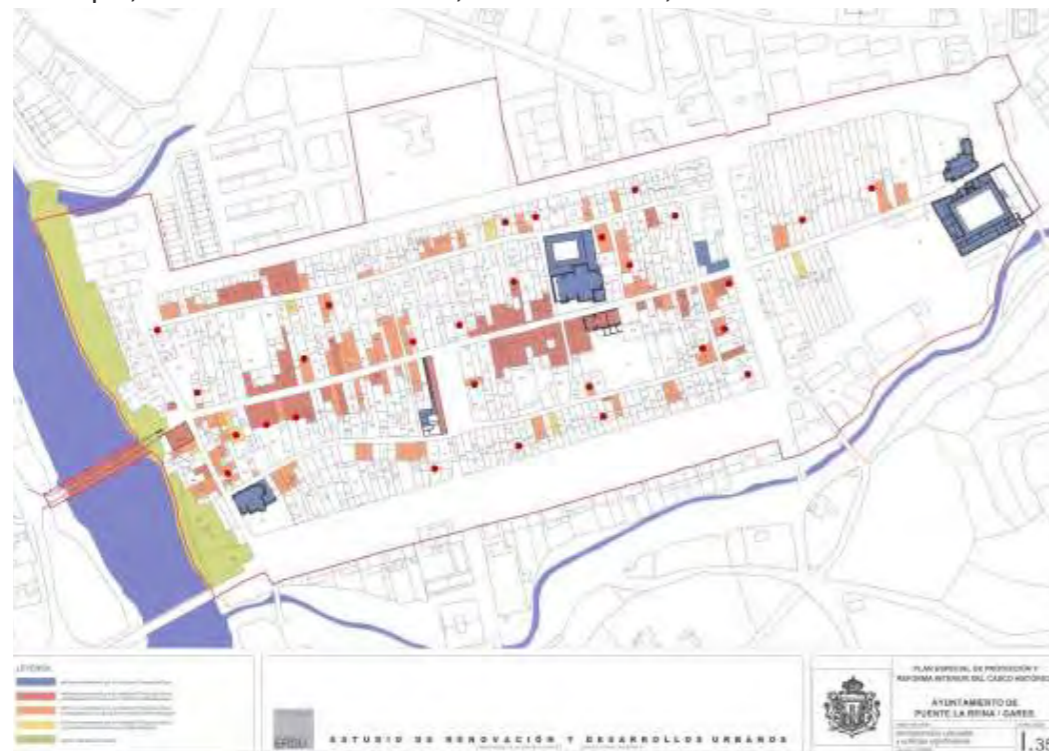
³ Hemos ubicado también en algunos de los planos los solares que han recibido subvención ARP con puntos rojos. Se comentarán en siguientes apartados junto con los comentarios a la secuencia de planos





B) Permanencias naturales y edificaciones significativas.

Se distinguen –según orden de color en leyenda-: edificios inventariados por la Institución Príncipe de Viana (IPV); edificios inventariados por IPV y declarados de conservación total por el Plan Municipal; De Conservación Parcial; De Renovación; Valores naturales a conservar.⁴



C) Estado de Conservación de la edificación.

Se distinguen –según orden de color en leyenda-: Bueno – Regular – Malo – En Ruina (añil)



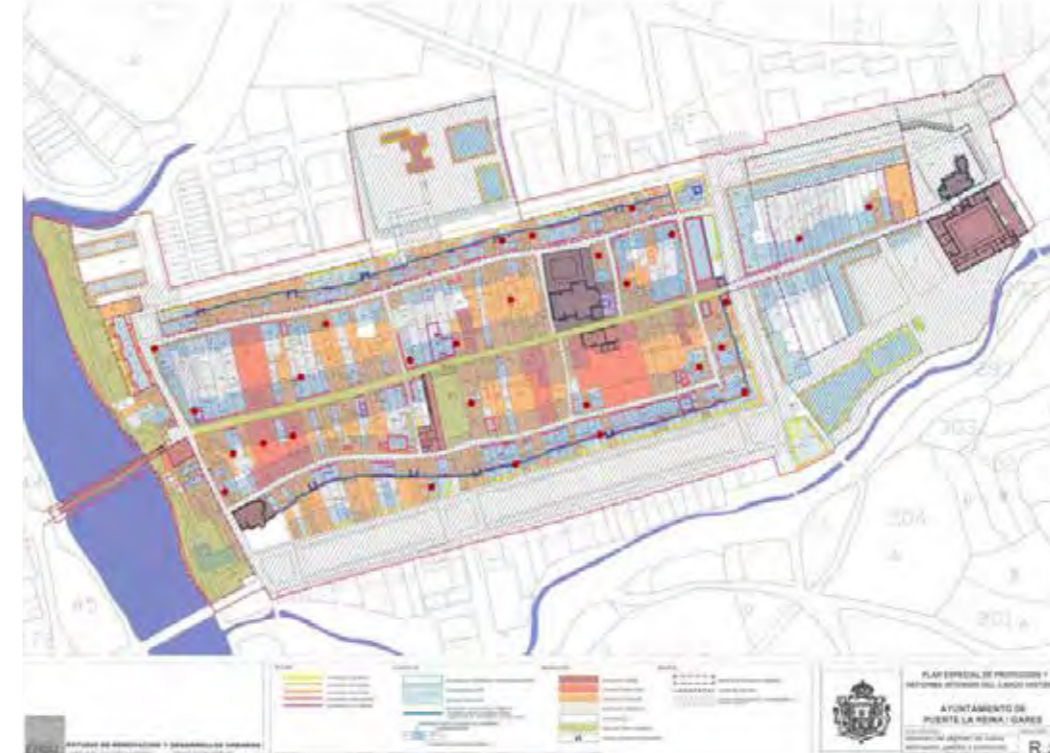
D) Año de Reformas habidas en la edificación:

Se distinguen –según orden de color en leyenda-: Intervención anterior a 1960 (amarillo claro); entre 1960 y 1969; entre 1969 y 1979; entre 1979 y 1989; entre 1990 y 2000 (verde oscuro).



E) Resumen del Régimen de nueva edificación, gestión y protección:

Se traslada una parte significativa de la leyenda



⁴ Se observa que el plano del Catálogo del Plan Municipal incorporaba muchas más edificaciones en uno u otro grado



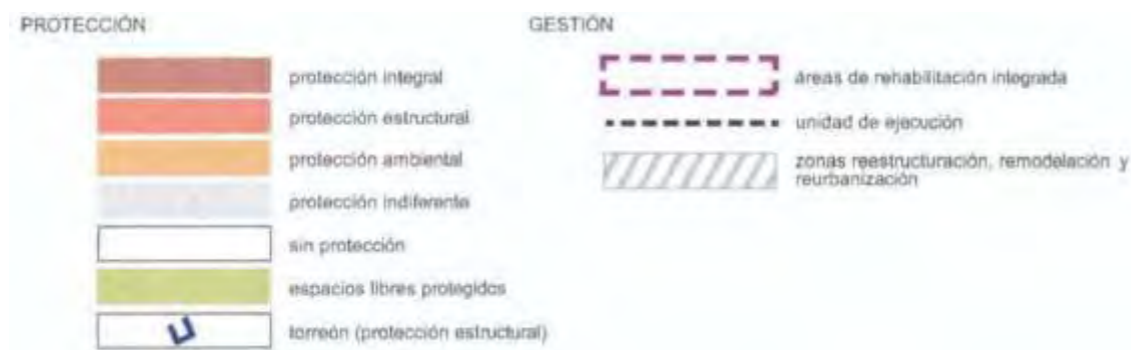


Fig. 19 Extracto de la leyenda del plano de Régimen de nueva edificación, gestión y protección.

Fuente: PEPRI del Casco Histórico

No se observa una traslación directa de las categorías del Catálogo del Plan Municipal a los niveles de Protección que aquí se hacen.

En cuanto a Gestión, se identifican cuatro “áreas de rehabilitación integrada” específicas (concepto distinto a la consideración de ARI en el resto de Comunidades): la manzana que hace fachada al río junto a la propia ribera; la manzana norte, incorporando la parcela del otro lado de la calle Cerco Viejo; y parte de las dos manzanas del extremo oriental, incluida la Iglesia del Crucifijo y su entorno.

Se observa que la mayor parte del espacio libre público se considera “Zona de reestructuración, remodelación y reurbanización”, junto con el espacio libre de algunas parcelas de equipamiento; y que tanto la calle Mayor como la Plaza del Ayuntamiento (plaza Julián Mena) y la ribera del Arga, son espacios libres protegidos.

Extraemos también algunos datos de la Memoria Informativa muy interesantes. Del análisis demográfico se deduce que la evolución de la población en la década de los 90s había mantenido un perfil similar a la del resto de la ciudad pero en los últimos años se observaba un declive en la proporción entre casco y resto del término. Se decía:

En el año 1996 la población residente ascendía a 1.161 personas, aproximadamente el 55 % del censo del municipio. A fecha de 31 de diciembre de 2000, el porcentaje ha descendido en casi 4 puntos, situándose en el 51% (1.228 residentes con una densidad de 73,22 hab/Ha) y según todos los indicadores esta tendencia va a continuar motivada por la apetencia -fundamentalmente de las nuevas generaciones- de mejores condiciones de habitabilidad para sus viviendas.

Junto a ello:

- Había un porcentaje mayor de población envejecida en el Recinto histórico que en el resto de la villa (38% con más de 50 años frente a 28,5%)
- Las parcelas donde es más acentuado el envejecimiento suelen coincidir con viviendas antiguas en las que el estado de conservación de la edificación es regular o malo
- La población más joven se distribuye equilibradamente por todo el recinto, sobresaliendo las parcelas donde se han construido promociones de viviendas de nueva planta en los años noventa.
- Desde mediados de los 90s se ha observado un aumento de la población del CH en términos absolutos, que no relativos en relación al resto del municipio.

- Casi el 70% de la nueva población es inmigrante (de fuera del término). Con un reparto muy similar entre: de Navarra, del resto de España, del mundo y del término.

- La media de las personas que por cambio de residencia abandonan el centro histórico y por extensión Puente La Reina (que se sitúa en 32 años) tiene en un alto porcentaje, un nivel de instrucción medio y superior.

- Hay casi tres puntos de diferencia a favor del recinto histórico entre los segmentos de población que se declaran sin estudios. Aunque también es superior el volumen de profesionales con titulaciones superiores que elige como lugar de residencia esta zona.

En cuanto al análisis de la actividad residencial

- Se registraban 706 viviendas para un total de 367 parcelas (de estas 52 sin dato vivienda registrada), predominando las parcelas con una única vivienda. La mayoría en propiedad, sólo 60 en alquiler

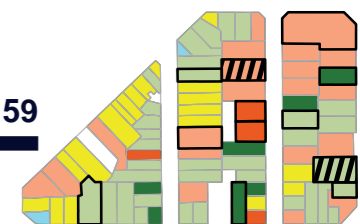
- 68 parcelas estaban totalmente desocupadas, 42 parcialmente desocupadas y 32 con un único habitante. La memoria establece una relación bastante directa entre estos datos y el estado de conservación: Deduce que la mayoría de las viviendas ocupadas están en estado bueno o al menos regular (182 +133 = 315 parcelas); mientras que la suma de estado malo, ruina y solar vacío es 28+7+13 = 48 (315+48 = 363)

El Diagnóstico que el PECH hacía a partir de estos y otros datos era relativamente positivo.

En términos demográficos se dice que no presenta los problemas de degradación social y marginación e incluso “ghetificación” que se encuentran en otros cascos históricos de ciudades sobre todo de tamaño medio. A la vez, tampoco se detectan indicios que puedan llevar a pensar que en el medio plazo se produzca algún tipo de problemática de esta naturaleza.

Se concluía que El Casco Histórico presenta una vitalidad que aparece como central para todo el núcleo urbano y la comarca, porque conserva la centralidad y atractivo del contexto territorial. Sin embargo, tiene el peligro próximo de vaciarse de tal contenido, tanto por la extensión de su población (peligro intrínseco al municipio) como por la atracción y cercanía en tiempo de otras poblaciones mayores como Pamplona o Estella (peligro extrínseco). Eso debería conducir a tomar conciencia de sus posibilidades reales y evitar dos soluciones simplistas que repercutirían negativamente en el Casco. Por un lado el establecimiento de grandes superficies comerciales o de producción en aras de dinamizar su actividad económica, incompatibles con su ubicación en el recinto histórico, que lo vaciarían. Y, por otro, la congelación excesiva de actividades en el interior en aras de preservar su patrimonio.

Finalmente, el Casco Histórico presenta, junto a una gran riqueza monumental, una conformación de tejido antiguo realmente excepcional, gracias a su compacidad y su falta de mezcla con los desarrollos posteriores, en lo que ha influido evidentemente las vías de comunicación. Este aspecto, sin embargo, tiene ventajas e inconvenientes. Como ventaja se podría aducir específicamente el hecho de su valor formal, de gran atractivo turístico e histórico, con una gran variedad de tipologías edilicias que atestiguan el desarrollo físico de la población, aunque tenga desdibujadas las zonas extremas. Como inconveniente se puede evocar todo lo estudiado sobre la habitabilidad, que genera problemas reales, pero que el mayor problema es el de la pervivencia del Casco Histórico como tal a lo largo de los años. Inconveniente, por otra parte, común a la mayoría de los cascos históricos europeos que aconseja precisamente la redacción de planes especiales como éste.





En relación a los objetivos tanto para el tejido urbano edificado y Patrimonio como a la actividad residencial, se repite e insiste en la finalidad de Mejorar la Habitabilidad del caserío.

Veamos a continuación si tanto en PECH como el ARP declarado a partir de aquel han contribuido a lograr dicho objetivo.

2.1.2. Análisis de los expedientes tramitados del ARP, de su relación con el PECH y con la situación actual del ámbito

Desde la aprobación del ARP hasta marzo de 2016 se abrieron 31 expedientes de rehabilitación para el área afectando a 36 viviendas, pero algunas repitieron subvención:

Del dato de “Piso” y “nº de viviendas” de la tabla facilitada deducimos que al menos 12 de los expedientes se corresponden con edificios residenciales con varias viviendas (o una vivienda y otro uso) y sólo se pidió la subvención para una de ellas en 9 de los casos y en los 3 restantes, para 2 viviendas uno y para 3 dos. El resto de los expedientes se refieren a una única vivienda por parcela.

Hay que advertir que tras ubicar algunos de estos expedientes en el catastro, se ha comprobado que algunas de las direcciones que aparentemente correspondían a una única vivienda, tienen varias ‘unidades urbanas’ (<https://catastro.navarra.es/navegar/> última visualización junio 2017)

Se ha repetido en tres ocasiones que sobre una misma parcela recayeran dos subvenciones ARP distintas: En dos casos con una única vivienda, por lo que se puede asegurar que la subvención fue dos veces a la misma: en uno de ellos el primer expediente de 2007 tuvo una subvención prevista significativamente mayor (15.618,80) que el segundo, de 2009 (1.813,74). En la otra parcela la subvención fue las dos veces bastante similar (2.651,42 en 2011 y 2.239,88 en 2012).

En el tercer caso la edificación era plurifamiliar, la primera vez la subvención recayó sobre una única vivienda (42.088,76€) y la segunda sobre dos (11.745,00), ambas en 2011

Por tanto las subvenciones ARP desde 2006 hasta marzo de 2016 han recaído sobre 28 parcelas catastrales, para un total de 33 ó 34 viviendas. Obviamente no es un porcentaje elevado, apenas el 7,6% del parcelario potencialmente residencial.

Se observa un desarrollo en el tiempo homogéneo entre 2006 y 2012 (en torno a 4 viviendas por año), y un parón hasta 2015.

- 4 en 2006
- 2 en 2007
- 4 en 2008
- 5 en 2009
- 5 en 2010
- 7 en 2011 (Hasta aquí todos fueron para una sola vivienda excepto el último para 2 viviendas)
- 2 en 2012 (1 vivienda y 3 viviendas)
- 1 en 2015 (1 vivienda)
- 1 en 3 meses de 2016 (3 viviendas)

El Presupuesto protegible más alto fue de 179.305,08€ para una única vivienda (parcela no muy grande 150m², con vivienda que se ha rehabilitado, en tres alturas y desván), con la subvención prevista final más alta de 43.758€. En el extremo opuesto el presupuesto protegible más bajo fue de 4.030,53€ (aparentemente a una única vivienda de la que se solicitó subvención dos veces, aunque

según catastro hay registradas dos viviendas, con división horizontal); mientras que la subvención prevista final más baja fue para otra parcela, y alcanzó los 1.697,2€. Aunque hay mucha diferencia entre extremos, la media de cada tipo de presupuesto en esta horquilla de tiempo es la siguiente:

En Presupuesto protegible: 42.872,8 €

En Presupuesto subvencionable: 35.443,48 €

En Subvención Prevista: 14.998,78 €

2.1.3. Resultados Serie de Planos (ver apartado “3. Documentación planimétrica...”)

Observaciones:

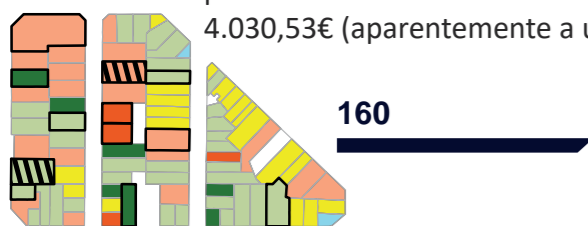
Respecto a la ubicación de los expedientes ARP y la apariencia de la edificación sobre la que recaen:

- La distribución de parcelas sujetas a subvención en el ámbito del Conjunto Histórico es bastante homogénea. No se concentran en alguna zona específica.
- Asimismo se ha solicitado sobre parcelas muy heterogéneas en tamaño y forma: varias de apenas 50 m², a la mayor de casi 1400 m².
- Hay un reparto de subvención entre las que la inspección exterior ha dado por parcelas rehabilitadas, el 50% (14 de 28), lo que se supondría la norma; mientras que 8 parcelas con expediente (28,57%) aparentemente son antiguas conservadas en buen estado, no se aprecia tal rehabilitación (podría haberse aplicado la subvención a algún elemento puntual o menos visible); y el resto de subvenciones ha recaído sobre lo que parecen directamente sustituciones (21,43%), por tanto la reforma se ha tenido que aplicar sobre edificación ya inicialmente sustituida (posterior a los años 50).

Respecto al resto de categorías mapificadas tampoco hay un reparto muy marcado ya sea por ubicación o forma, aunque podemos hacer ligeras agrupaciones:

Respecto al mal estado o la condición de solar (ver “plano de ruinas y mal estado y plano de áreas de oportunidad”):

- El porcentaje de parcelas en mal estado o ruina no es excesivamente elevado, el 14,75%
- Buena parte de estas parcelas tienen forma y tamaño similar: suelen ser rectangulares, de unos 5 a 7 m de ancho y/o 25 a 30 de fondo. Sólo hay una parcela que excede claramente este patrón, llegando a los 1500 m². Ésta contiene un inmueble residencial con varias viviendas y un generoso patio de parcela.
- Hay cierta concentración de edificaciones en mal estado o ruina sobre la antigua travesía (antigua N-111). En el momento de redacción del PECH ya se había ejecutado la variante y se predecía que podría tener efectos positivos para el núcleo histórico, para el que la travesía había supuesto que quedara dividido en dos partes difícilmente conectadas (p.11 de la Memoria).
- También se acumulan parcelas en mal estado al norte, frente a la parcela dotacional de la Fundación Príncipe de Viana.
- En cuanto a los solares son escasos, y los que tienen un tamaño mayor (en los extremos noreste y noroeste), realmente aún mantienen su uso como huertas.





Esta distribución en el conjunto permite pensar que podría haber procesos de recuperación del tejido residencial a lo largo de todo él. En algunos casos podrían llevar aparejada una agregación parcelaria que favoreciera la habitabilidad.

La relativa concentración de parcelas ruinosas o en mal estado en la parte suroeste de la travesía (actual C/ Cortes de Navarra), frente a las sustituciones que abundan en el resto de la misma, se ve como una oportunidad de no seguir perdiendo el carácter de este borde del antiguo recinto amurallado.



Fig. 20 Actual C/ de las Cortes de Navarra, en la que se aprecian los restos de los dos torreones que embocaban una de las puertas de la antigua cerca medieval a la calle Mayor.

Fuente: elaboración propia

Respecto al extremo opuesto (plano de antiguas y rehabilitadas):

- Hay un porcentaje importante de viviendas en las que se aprecia algún tipo de rehabilitación: 86 (de las cuales 14 con subvención ARP). Esto equivale al 23,5% del patrimonio residencial (del cual a su vez el 16,3% ha tenido algún tipo de subvención ARP). Respecto a las consideradas antiguas en estado bueno (39) o aceptable (75), se alcanza un porcentaje total respecto al residencial algo mayor, de 31,15%. Por tanto el 54,65% del patrimonio residencial es “antiguo” y habitable.

- Para tal cantidad de parcelas, el tamaño y la forma son bastante heterogéneos.

- Igualmente la distribución a lo largo de todo el conjunto histórico está muy repartida. Se puede advertir una mayor concentración al oeste de la antigua travesía C/ de las Cortes; y aún es mayor entre las rehabilitadas y en buen estado en su mitad sur (desde la C/ Mayor hacia abajo)

Respecto al plano de intervenciones, que suma a las rehabilitadas las sustituidas (se incluyen en esta categoría edificaciones para las que se apreció una antigüedad menor a unos 60 años):

- Aunque hay sustituciones a lo largo de todo el ámbito, la concentración es mucho más alta en el sector oriental. Destaca la manzana del extremo sureste, en la que, si excluimos la parcela ocupada por el convento, el 80% de las parcelas restantes contienen edificación sustituida (sí se corresponden con menor grado de protección). También se acumulan sustituciones en el frente norte al río Arga (desde la calle Mayor hacia arriba).

- El parcelario sobre el que se asientan es heterogéneo: La mayoría parecen haber mantenido el parcelario histórico, pero hay algunas que claramente son fruto de reparcelaciones o agregaciones, y son las que concentran el mayor número de viviendas por parcela del conjunto. Serían 9 las 95 parcelas contabilizadas con edificación sustituida. Pero de estas últimas sólo una es de construcción posterior al PECH: la parcela con frente a la travesía sobre la que entonces se ubicaba una pequeña industria, con algunos elementos patrimoniales y partes en estado ruinoso, y sobre la que se ha levantado varios bloques con un total de 30 viviendas en 3 plantas y bajos comerciales, de oficinas y garajes.



Fig. 21 [izq] Sucesión de parcelas con edificación sustituida en c/Población (fachada trasera al río); [dcha] Edificación reciente sobre antigua parcela industrial, con frente a la actual C/ Cortes de Navarra.

Fuente: elaboración propia

- No se han identificado grandes sustituciones “fachadistas”, aunque como decíamos al inicio, la caracterización de este tipo tiene un punto de subjetividad.

2.1.4. Evolución del tejido residencial a partir de las comparaciones entre los planos del trabajo de campo con los planos de análisis que elaboraba el PECH en 2004

*Consideración previa: Las 372 parcelas actuales computadas con 366 consideradas de uso posible residencial (se incluyen aquí también los solares y ruinas) difieren un poco respecto de los datos que daba el PECH, ya que ha habido diversos procesos de agregación parcelaria.

Si nos fijamos en el plano del estado de conservación que presentaba el PECH, ha habido una evolución relativamente divergente por áreas. Aunque la distribución de parcelas en estado malo o regular era bastante dispersa, podríamos evidenciar dos sectores con mayor concentración: Sobre todo el entorno del cruce de la c/ Mayor con la antigua travesía, donde se ubicaban todas las edificaciones en ruinas; y otra bolsa, aunque en menor grado, desde la plaza Julián Mena a ambos lados la calle Mayor. Como hemos visto antes, la cruz de la travesía aún concentra parcelas en mal estado. Por el contrario buena parte de las parcelas al oeste de la citada plaza hoy tienen una presencia habitable y algunas de ellas han sido objeto de rehabilitación.

En relación a las parcelas con expediente ARP, el análisis del PECH consideraba que el estado de la edificación en 13 era bueno, en 14 regular y en 1 malo, por lo que no podemos afirmar que estas subvenciones hayan contribuido decisivamente a mejorar un estado inhabitable.





Respecto a los valores patrimoniales que evalúa el PECH, esto es, el plano de ‘permanencias edilicias significativas’ (que trasladaba algunos de los valores que daba el Catálogo del Plan Municipal), y los niveles de protección que el mismo PECH reformula (insertos en el plano de gestión): Primero debemos hacer notar que en general el Catálogo del Plan era más exigente que los grados de conservación que después establecía el PECH.

Respecto al primero (traslación de los valores determinados por el Plan Municipal previo): la conservación total o parcial se concentraba a lo largo de la calle mayor, en el tramo final por el oeste de la C/ R. Ximénez de Rada, y en los dos frentes de C/ San Pedro. Parece que sí han permanecido en estado aceptable, bueno o incluso rehabilitado buena parte de estas permanencias edilicias. Veintitrés de las rehabilitaciones de un total de 86, es decir en torno al 27% –hayan sido o no subvencionadas por el ARP- han recaído sobre edificios catalogados por el Plan Municipal en grado 1 ó 2 (y 8 sobre grado 3, renovación). Por el contrario también sucede que en torno al 25% de las edificaciones consideradas sustituidas (edificación de menos de 50 años), tenían algún tipo de catalogación parcial o total. Hemos de suponer que tales sustituciones han conservado alguna de esas partes catalogadas (muchas de ellas ya se habían hecho antes del catálogo). Por último, los 17 solares que encontramos en la actualidad, en el momento de la catalogación o ya lo eran, o para los tres casos que no, dichas edificaciones no tenían ningún tipo de catalogación total o parcial.

Respecto a la propia catalogación que hace el PECH, según el Anexo II. Listado de Edificios protegidos, del documento de Normas Urbanísticas del PECH, algunas observaciones previas para la parte más monumental:

A 3 parcelas se les atribuye Protección Integral, y se corresponden con los monumentos (BIC), no residenciales: Iglesias del Crucifijo y de Santiago y Casa del Regadío (más el puente románico, más las murallas). Del resto de parcelas protegidas –en menor grado-, sólo tres no tienen ningún carácter residencial, con distintos grados de catalogación: El edificio de oficinas ayto. y biblioteca a la Plaza Julián de Mena. En el Catálogo del Plan Municipal era considerada de carácter monumental. Museo con catalogación 2. estructural (y en catálogo previo del Plan Municipal, considerado monumental). Y la nueva parcela incorporada (fundación J. de Mena, con protección 2. estructural.

Hacemos la observación de que también la parcela con frente a C/Mayor 21, actualmente con protección 2. estructural, en el catálogo previo era considerada monumento, conteniendo iglesia y vivienda. Por tanto, en cualquier caso, para el cómputo global residencial se ha seguido considerando.

Respecto a las 366 parcelas con potencial residencial (incluida la última citada): 127 tienen una protección ambiental y 12 estructural. Esto equivale a 139 parcelas con edificaciones residenciales con algún tipo de protección, es decir actualmente un poco menos del 38% del patrimonio residencial del CH está catalogado.

En 41 de esas parcelas se ha apreciado algún tipo de rehabilitación (14 con ARP), esto es casi el 30% del catálogo –residencial- del PECH.

La relación con los expedientes ARP es la siguiente: 17 expedientes (y parcelas) han recaído sobre parcelas con edificaciones residenciales sin ningún tipo de protección, y 14 expedientes (y 12 parcelas), con algún tipo, 4 estructural y los 10 restantes (correspondientes a 8 parcelas) ambiental.

Mención especial merecen los torreones de la antigua cerca medieval, con protección estructural, que en muchos casos se incrustan en medio del parcelario. De los 14 contabilizados, sobre 8 de las parcelas en que se ubican se ha apreciado algún tipo de rehabilitación de la edificación (3

con ARP), en dos hay sustitución edilicia (una de ellas la imagen que mostrábamos más arriba de la puerta, antes industria) y sobre 4 no parece haber habido intervención, en 2 de ellas la edificación se mantiene en estado habitable y en dos no.

Si nos fijamos en el Plano de “año de reformas habidas en la edificación” que hacía el PECH: Hay dos parcelas con ARPs que hubiera sufrido intervención antes de los 60s, otras dos entre los 60s y los 70s, 14 entre 70-80s, 5 entre 80s-90s, y 5 sin intervención registrada (una de ellas porque la edificación es sustitución posterior)

Si nos fijamos en el plano que usos propuestos del PECH “Resumen régimen de usos”:



Fig. 21 Resumen régimen de usos. Fuente: PEPRI del Casco Histórico

Podemos decir que prácticamente todas las parcelas con subvención ARP tienen como “uso característico residencial y hostelería en plantas elevadas”, y en plantas bajas, por lo que si bien la rehabilitación se habría hecho con el fin de mantener el uso residencial, podría tener una intención de alquiler o de hostelería.

La población del casco, al menos la que figura empadronada en él, frente a la tendencia que auguraba el PECH de disminución, ha aumentado. Si en el momento de elaboración del PECH se contabilizaban 1.228 residentes, ahora están empadronados 1.344 (dato facilitado por el Ayuntamiento a fecha 24 de julio de 2017). Sí se ha seguido la tónica de disminución en porcentaje con respecto a la población total del municipio, habitando ahora el casco un 48% frente al 51% de entonces. Es evidente que la capacidad residencial del casco histórico no puede crecer indefinidamente, aunque a tenor de la evaluación del estado del parcelario actual, aún habría bastante margen para que se incrementara.



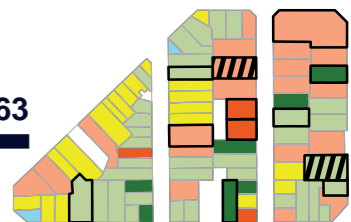


3. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DE UNO DE LOS CASOS DE ESTUDIO: PUENTE LA REINA

Fe de errores:

- En los planos del trabajo de campo no se ha incluido la parcela situada junto a la gran parcela dotacional del monasterio del extremo suroriental, cuando se ha comprobado que sí pertenece al ámbito del PECH.
- Asimismo pertenece al ámbito del PECH el puente sobre el Arga –catalogado-, aunque en este caso no modifica el recuento de las parcelas residenciales, que son el objeto fundamental de análisis.

También se quiere hacer notar que la clasificación en las categorías dadas –homogéneas para todos los casos- ha sido hecha a partir del análisis visual in situ de las edificaciones realizado por tres grupos de personas (en trabajo de campo: junio 2016), por lo que puede haber habido algún pequeño error de percepción, sobre todo respecto a los criterios más subjetivos para asignar unas u otras categorías (tipo: sustitución o sustitución fachadista, o incluso entre ésta y la de rehabilitación).





Puente La Reina: Trabajo de Campo: Junio 2016
 Municipio: 2.806 hab.
 Declaración Conjunto Histórico 1993
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CH. 2004
 Declaración de Área de Rehabilitación Preferente 2005

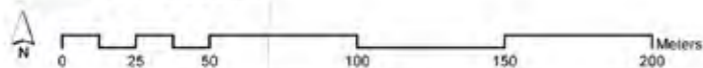
**Puente La Reina. Análisis del ARI
 Plano de Síntesis**

- CH
- PEPRI
- Intervenciones según ARI
- Monumental

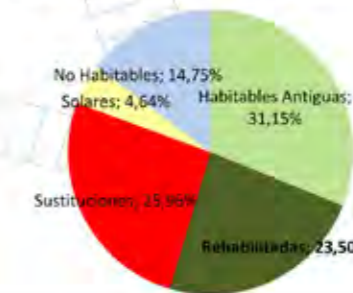
Estado Edificación Residencial

- Antiguas y habitables
- Mal estado/Ruinoso
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar

Parcelario urbano



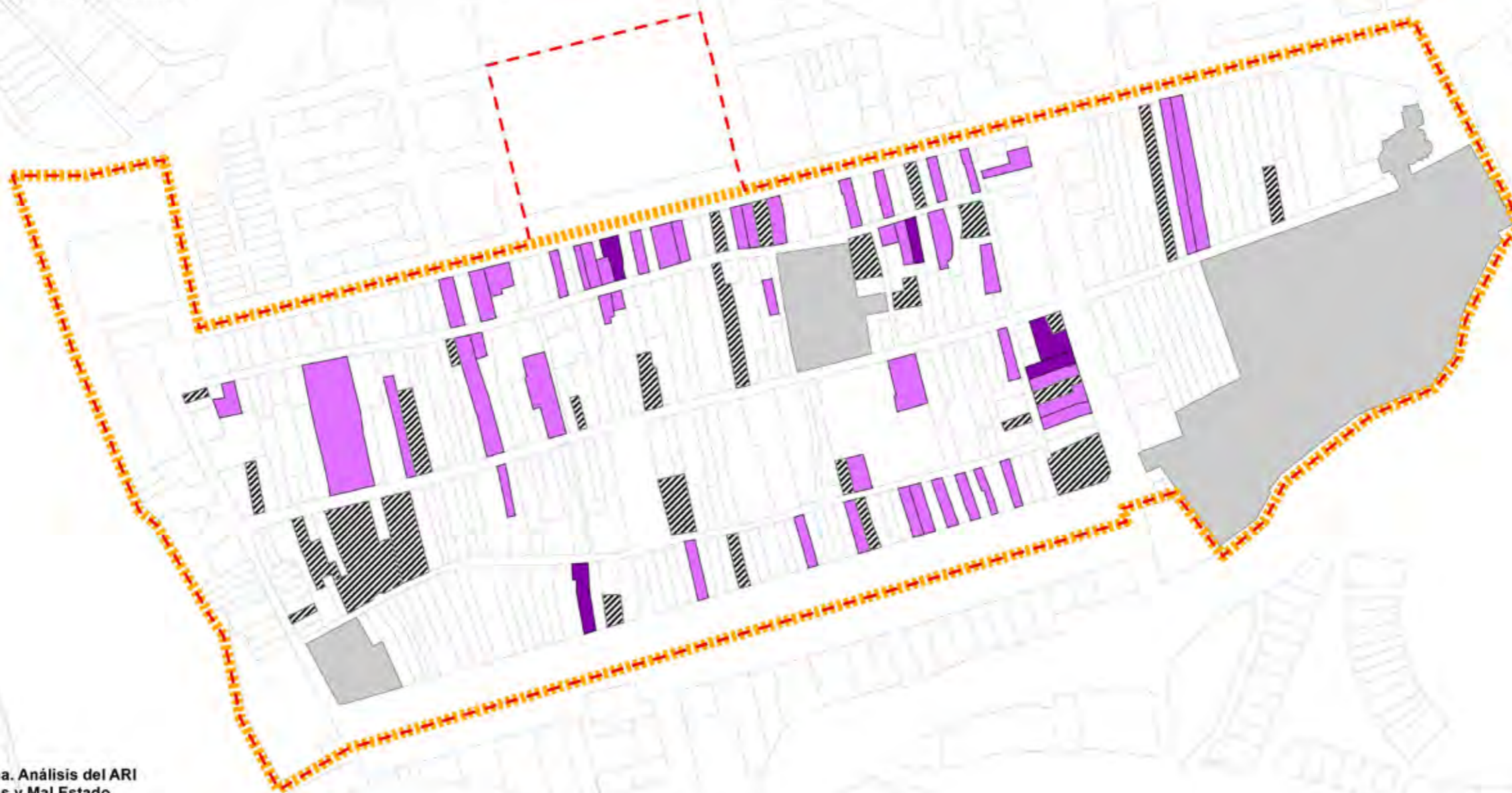
Estado de la Edificación Residencial



PUENTE LA REINA		"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial	
Parcelas urbanas analizadas	369		366		
"Monumental"	3 0,81%				
Buen estado	39 10,57%	Habitables Antiguas	114 31,15%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	200 54,20%
Aceptables	75 20,33%	No Habitables	54 14,75%	Sustituciones	95 25,75%
Mal Estado	49 13,28%			No habitables y Solares	71 19,24%
Ruinosas	5 1,36%	Rehabilitadas	86 23,50%		
Rehabilitadas	86 23,31%	Sustituciones	95 25,96%		
Sustituciones Historicistas	21 5,69%	Solares	17 4,64%		
Sustituciones	74 20,05%				
Solares	17 4,61%				
	100,00%		100,00%		



Puente La Reina: Trabajo de Campo: Junio 2016
 Municipio: 2.806 hab.
 Declaración Conjunto Histórico 1993
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CH. 2004
 Declaración de Área de Rehabilitación Preferente 2005



Puente La Reina. Análisis del ARI
 Plano de Ruinas y Mal Estado

CH
 PEPRI

Intervenciones según ARI
 Monumental

Ruinas y Mal Estado (residencial)

Mal Estado/No Habitable
 Ruina
 Parcelario urbano



PUENTE LA REINA			"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas urbanas analizadas	369			366				
"Monumental"	3	0,81%						
Buen estado	39	10,57%	Habitables Antiguas	114	31,15%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	200	54,20%
Aceptables	75	20,33%	No Habitables	54	14,75%	Sustituciones	95	25,75%
Mal Estado	49	13,28%				No habitables y Solares	71	19,24%
Ruinosas	5	1,36%	Rehabilitadas	86	23,50%			
Rehabilitadas	86	23,31%	Sustituciones	95	25,96%			
Sustituciones Historicistas	21	5,69%	Solares	17	4,64%			
Sustituciones	74	20,05%						
Solares	17	4,61%						
		100,00%			100,00%			



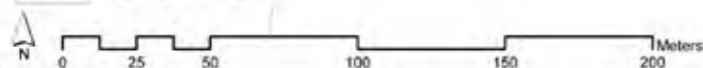


Puente La Reina: Trabajo de Campo: Junio 2016
 Municipio: 2.806 hab.
 Declaración Conjunto Histórico 1993
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CH. 2004
 Declaración de Área de Rehabilitación Preferente 2005



Puente La Reina. Análisis del ARI
 Plano de antiguas y rehabilitadas

- CH
- PEPRI
- Intervenciones según ARI
- Monumental
- Antiguas y Rehabilitadas**
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable
- Parcelario urbano



PUENTE LA REINA			"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas urbanas analizadas	369			366				
"Monumental"	3	0,81%						
Buen estado	39	10,57%	Habitables Antiguas	114	31,15%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	200	54,20%
Aceptables	75	20,33%	No Habitables	54	14,75%	Sustituciones	95	25,75%
Mal Estado	49	13,28%				No habitables y Solares	71	19,24%
Ruinosas	5	1,36%	Rehabilitadas	86	23,50%			
Rehabilitadas	86	23,31%	Sustituciones	95	25,96%			
Sustituciones Historicistas	21	5,69%	Solares	17	4,64%			
Sustituciones	74	20,05%						
Solares	17	4,61%						
		100,00%			100,00%			



Puente La Reina: Trabajo de Campo: Junio 2016
 Municipio: 2.806 hab.
 Declaración Conjunto Histórico 1993
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CH. 2004
 Declaración de Área de Rehabilitación Preferente 2005



**Puente La Reina. Análisis del ARI
 Plano de áreas de oportunidad**

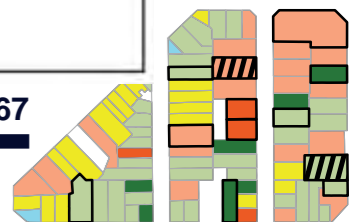
- CH
- PEPRI
- Intervenciones según ARI
- Monumental

"Oportunidad"

- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar
- Parcelario urbano



PUENTE LA REINA								
Parcelas urbanas analizadas	369		"Edificación Residencial"	366				
"Monumental"	3	0,81%	Habitables Antiguas	114	31,15%	Estado de Edificación residencial		
Buen estado	39	10,57%	No Habitables	54	14,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	200	54,20%
Aceptables	75	20,33%	Rehabilitadas	86	23,50%	Sustituciones	95	25,75%
Mal Estado	49	13,28%	Sustituciones	95	25,96%	No habitables y Solares	71	19,24%
Ruinosa	5	1,36%	Solares	17	4,64%			
Rehabilitadas	86	23,31%			100,00%			
Sustituciones Historicistas	21	5,69%						
Sustituciones	74	20,05%						
Solares	17	4,61%						
		100,00%						



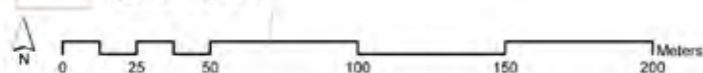


Puente La Reina: Trabajo de Campo: Junio 2016
 Municipio: 2.806 hab.
 Declaración Conjunto Histórico 1993
 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CH. 2004
 Declaración de Área de Rehabilitación Preferente 2005



Puente La Reina. Análisis del ARI
 Plano de intervenciones

- CH
- PEPRI
- Intervenciones según ARI
- Monumental
- Intervenciones**
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Parcelario urbano



PUENTE LA REINA			"Edificación Residencial"		Estado de Edificación residencial			
Parcelas urbanas analizadas	369			366				
"Monumental"	3	0,81%						
Buen estado	39	10,57%	Habitables Antiguas	114	31,15%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	200	54,20%
Aceptables	75	20,33%	No Habitables	54	14,75%	Sustituciones	95	25,75%
Mal Estado	49	13,28%				No habitables y Solares	71	19,24%
Ruinosas	5	1,36%						
Rehabilitadas	86	23,31%	Rehabilitadas	86	23,50%			
Sustituciones Historicistas	21	5,69%	Sustituciones	95	25,96%			
Sustituciones	74	20,05%						
Solares	17	4,61%	Solares	17	4,64%			
		100,00%			100,00%			



4. CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE LAS ARI EN LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN NAVARRA

4.1. HIPÓTESIS VERIFICADAS: Puente La Reina - Viana

a) Catálogo y grado de protección del PECH versus Rehabilitación versus Subvención ARP

Como ya hemos visto pormenorizadamente, una parte importante de las edificaciones sujetas a subvención ARP tenía algún tipo de protección patrimonial. También es relevante advertir que otra buena parte no tenía ningún tipo, e incluso –como veremos en el siguiente punto- es edificación relativamente reciente.

Tanto en Viana como en Puente la Reina ascendía al 38% a partir de las catalogaciones de sendos PECH (y sin computar aquéllas en las que se protegían elementos aislados).

En ambos conjuntos históricos la protección de edificación residencial en relación al total de parcelas residenciales está en torno al 27%.

En cuanto a la posible relación por ubicación de estas parcelas sujetas a subvención ARP con las zonas con “mayores recursos históricos” -considerando éstas como las que concentran mayor número de monumentos BIC o con grado de protección integral-, en ambos casos no hay una relación claramente predominante, ya que las parcelas con expediente se distribuyen por todo el casco. Ahora bien, en estos ejes de atracción monumental siempre hay varias.

Si en Viana consideramos como esa zona de concentración de recursos históricos al eje de la calle Mayor –Navarro Villoslada – Santa María-, entre las ruinas de la Iglesia de San Pedro y la iglesia de Santa María –Plaza de los Fueros: A lo largo de este recorrido contamos con algo más del 30% de las parcelas.

En Puente La Reina se repite una estructura similar de eje monumental, incluso más acusada: calle Mayor desde su arranque en el Puente sobre el Arga, hasta su prolongación en la calle del Crucifijo hasta el complejo de convento e iglesia del mismo nombre. A lo largo de todo este recorrido en ambos lados, contamos con casi el 40% de las parcelas con expediente ARP. Se debe hacer notar que por esa morfología de parcelas largas y estrechas que aún se conserva en buena parte del casco, muchas de las parcelas tienen frente a dos calles y si contamos en cualquiera de las otras calles paralelas también saldría un número alto.

Sí sucede que a lo largo de los dos ámbitos más “monumentales” en ambos casos se concentra un mayor número de edificación residencial aparentemente rehabilitada, haya sido o no objeto de subvención ARP.

*En el caso de Puente La Reina al eje de la calle mayor descrito arriba sumaríamos en esa abundancia tanto de rehabilitación como de monumentos la mitad sur .

b) El porcentaje mayor de las subvenciones ARP en los dos casos estudiados ha recaído sobre “edificación tradicional” (entre el 70 y el 80%). Sin embargo también ha habido expedientes sobre parcelas con edificación sustituida (considerando ésta la de menos de medio siglo).

La suma de parcelas con edificación aparentemente rehabilitada y aquéllas en las que se observa edificación antigua en buen estado que solicitaron subvención ARP asciende al 69% en Viana (16+4 parcelas); y hasta el 79% en Puente La Reina (14+8).

También solicitaron subvención ARP parcelas con edificación reciente: 7 en Viana, 6 en Puente. En Viana además hay 2 casos en los que no se aprecia como habitable el estado de la edificación que ocupa esas parcelas.

c) Edificios completos o unidades de vivienda:

Frente al apenas 9% de subvención ARP sobre varias viviendas de un edificio del caso de Puente La Reina, en Viana ascendió al 45% en el número de expedientes que afectaron a varias viviendas. Hay que hacer notar que el casco histórico de Viana cuenta con más patrimonio residencial en edificios de vivienda colectiva que Puente La Reina, en que una parte importante son unifamiliares, y por tanto la subvención iría a parar a edificios completos –con un único propietario-.

Contrastando ese dato –número de viviendas por parcela catastral-, deducimos que en Viana una gran parte de los expedientes han sido para edificios completos (±72%), y en Puente algo menos (57%).

Viana, en 21 casos (72,4%) parece que la subvención ha sido para todas las viviendas del edificio –incluyendo en algún caso locales en planta baja-, y en 4 sólo a algunas viviendas. En el resto de casos el desajuste entre viviendas del expediente y de la parcela no permite saber exactamente cuál ha sido la relación: en dos casos el número de viviendas para las que se pidió era 0 (una tiene como uso actual cafetería, y la subvención prevista fue 0), otra que se pedía para 6 viviendas, ya sólo conserva la fachada y no se ha edificado aún, y por último hay una parcela que por dimensión no parece viable para las 5 viviendas del expediente.

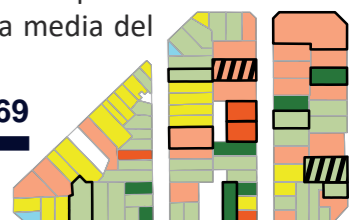
En Puente La Reina en 12 parcelas la subvención recayó sobre una única vivienda para un edificio que contaba con más.

d) A partir del análisis realizado no tenemos datos suficientes para verificar que se ha producido un alza en el estatus económico-social de los habitantes de las viviendas objeto de subvención ARP tanto en Viana como en Puente La Reina.

Dada la dispersión en cuanto a ubicación de los ARP, pocas veces concentrados en zonas, e intercalándose con parcelas en procesos distintos de degradación, rehabilitación o sustitución, podríamos suponer que dicho cambio al alza, si se ha producido, no es evidente ni generalizado.

Algunas reflexiones que no dejan de ser hipótesis, puesto que no tenemos datos de la procedencia de la gente:

Si evaluamos de qué estado de la edificación partía cada parcela con expediente y donde ha llegado, un porcentaje alto ha pasado de presentar un estado de regular a malo a una rehabilitación visible, o al menos “antigua habitable”. También sabemos para Viana que algunas de esas parcelas antes estaban desocupadas total o parcialmente, y podemos llegar a suponer que con la reforma se habrán ocupado y por tanto habrán hecho aumentar algo la media del





estatus socioeconómico. A partir del dato de incremento de población empadronada en el caso de Puente La Reina también podríamos deducir que ello haya influido en elevar la media del estatus.

Si asumimos que la población empadronada es residente –que no siempre ocurre-, también podríamos suponer una deducción contraria: el incremento de habitantes permanentes –no temporales- nos habla de uso como primera residencia y puede que única, frente a asociar la menor ocupación a mayor número de segunda residencia y por tanto mayor estatus de quienes pudieran mantener eso así antes. Sin embargo, la impresión de que algunas de estas viviendas se siguen manteniendo ocupadas sólo temporalmente –como segunda residencia- también puede hacer pensar que ese estatus se ha mantenido o subido.

e) Influencias de estas intervenciones en el marco urbano en que se ubican, como cierta tendencia de gentrificación.

Por las mismas razones indicadas en el apartado previo, es difícil verificar si se ha producido un proceso de gentrificación en el entorno próximo a las parcelas afectadas, y menos aún si ellas han sido las promotoras de dicho proceso. Si hacemos el ejercicio de comprobar si en el entorno inmediato de cada una de estas actuaciones hay parcelas residenciales rehabilitadas no siempre sucede, por lo que no podemos establecer una relación causal.

Es evidente que el estado global de ambos conjuntos históricos ha mejorado en cuanto al patrimonio residencial y seguramente también en cuanto a locales comerciales de algunas de sus calles, y esa rehabilitación “difusa” ha contribuido a esta situación.

f) Mercado de vivienda rehabilitada.

Por todo lo ya dicho, sobre todo en relación al incremento de la vivienda en buen estado y de la población potencial, simplemente podemos deducir que hay cierto mercado de este tipo. En el caso de Viana apenas hay anuncios que indiquen que hay vivienda en venta o alquiler, por lo que si hay tal mercado, aparentemente es bastante discreto. En el caso de Puente La Reina la cartelería de venta o alquiler es mucho más evidente, pero sobre todo en viviendas en mal estado.



Fig. 22 Mercado de alquiler: Viana (izquierda); Puente La Reina.
Fuente: elaboración propia

g) Cambio en el sistema de movilidad y en la actividad económica.

En ambos conjuntos se aprecia que ha habido constantes procesos de mejora del acondicionamiento del espacio público dirigido hacia la movilidad peatonal, desde que se aprobaron PECH y ARPs respectivos hasta la actualidad. No cabe duda que el valor patrimonial unido a ser núcleos destacados del Camino de Santiago francés suma y dirige dichas acciones a las de la oferta turística tanto pública como privada. Mientras que la peatonalización y calzado de tráfico se advierte en general de forma difusa por todo el ámbito, los establecimientos dirigidos al turismo se concentran de forma mucho más clara en torno a las áreas más monumentales. La relación de estas áreas con las parcelas que han sido objeto de subvención ARPs por tanto no es mayor que la que se deducía por otras causas en epígrafes anteriores, bien es cierto que podría ser un momento del proceso.



Fig. 23 En Viana. Plaza al final de la c/ San Miguel. Peatonalización entre tapias que guardan tras ellas sustituciones, edificaciones no habitables y expedientes de rehabilitación incompletos.
Fuente: elaboración propia

En el PECH de Puente La Reina ya se introducían propuestas de diseño para la reurbanización de distintos ámbitos, los definidos como “áreas de intervención”, y entre los objetivos que aparecían en la memoria del plan se citaba específicamente entre los que afectaban al espacio público:

Procurar establecer espacios libres de uso público y básicamente peatonal en el interior del recinto histórico, eliminando las barreras arquitectónicas existentes en el viario y mejorando los elementos informativos. Particular atención merece la mejora de las belenas o accesos transversales.

En concreto se proponían diseños de mejora para el Paseo de los Fueros, para la pavimentación de las belenas y para la el entorno del Crucifijo. Precisamente para esta última no se aprecia que se haya completado dicha propuesta, manteniéndose las huertas traseras. Un valor que consideramos digno de ser conservado –y que posiblemente también considere así el propio municipio-.





Fig. 24 Ejemplo de propuesta de mejora
Fuente: elaboración propia y PEPRI del Casco Histórico

Frente a ello, podría deducirse que hay alguna relación entre la mayor atención a la mitad sur y sureste del casco con la mayor concentración de parcelas rehabilitadas en dicho ámbito. Una atención que no tiene que ver tanto con una mayor o menor reurbanización como con la concentración de actividad comercial-turística.

h) Despoblamientos, desalojos o cambios de categoría social de la población.

No ha habido despoblamientos. Como venimos indicando, en Puente la Reina los datos de empadronamiento dicen que la población del casco ha aumentado respecto al momento de elaboración del PECH. En Viana no podemos confirmarlo, pero si el estado de la edificación en estado regular a muy malo ha pasado del 69% al 26%, asumiendo errores de percepción, el cambio es suficientemente significativo para dar por válido que tampoco aquí el casco se ha despoblado, incluso podríamos suponer que también ha aumentado. Reiteramos que no tenemos datos que sustenten que hay relación entre este incremento relativo de población y los cambios de categoría social. Si hay percepciones respecto a la mejora de la calidad del entorno, público y privado, que pueden llevar a intuir que hay ciertos cambios de categoría, también hay otras –como la distribución difusa de reformas, junto con ruinas, sustituciones...- que hablan de un “cambio tranquilo”. Aún se perciben ambientes de barrio, a pesar de discurrir entre la monumentalidad de estos dos conjuntos históricos en la ruta del Camino de Santiago.



Fig. 25 Niños jugando en la plaza de Julián de Mena de Puente La Reina (un jueves por la mañana de julio de 2016)
Fuente: elaboración propia

4.2. Conclusiones

Es evidente en los dos casos analizados que el número total de parcelas objeto de subvención no ha sido muy significativo respecto al total de parcelas residenciales (entre el 8 y el 9%). Tampoco se ha concentrado de forma llamativa por áreas, o incluso por morfo-tipología. Por cualquier conclusión respecto a la influencia de dicho programa en el entorno no dejará de ser relativa.

En ambos casos, se ha deducido por distintas fuentes indirectas –Viana, planos de ocupación de 2000; Puente La Reina, datos de incremento de población- que la subvención ha podido favorecer la potencial ocupación de dichas viviendas, así como la rehabilitación-conservación de éstas, en buena parte con valores patrimoniales.

Pero también es llamativo en ambos casos que sólo sean en torno a la mitad aquellas parcelas subvencionadas en las que se detectó claramente edificación rehabilitada. Si sumamos a estas las consideradas antiguas en buen estado, en Puente La Reina la proporción aumenta a casi el 80%, mientras que en Viana se queda en casi el 70%, yendo a parar el resto a parcelas con edificación reciente o incluso, en el caso de Viana, varias en mal estado (no se ha detectado rehabilitación aparente).



Fig. 26 Estado de la parcela con dos expedientes ARP abiertos en 2007 que no se llegaron a desarrollar.
Fuente: elaboración propia

Las parcelas que no han sido objeto de subvención han sufrido procesos diversos:

A tenor de los planos del estado de la edificación que mostraban los respectivos PECHs el casco histórico de Viana partía de unas condiciones mucho peores que el de Puente La Reina –salvando el grado de subjetividad que siempre hay en las categorías-, con más del 40% en estado malo o muy malo de conservación de Viana, frente al apenas 10% (estado malo o ruinoso) de Puente La Reina. La evolución ha sido la contraria, en Puente La Reina ha aumentado ligeramente al 14,75%, mientras que en Viana a disminuido al 28%, aunque es todavía casi el doble. Y en cualquier caso, sabemos que el casco histórico de Puente La Reina ha aumentado el número de empadronados desde los datos del PECH.





Por ubicación, en Viana el proceso de degradación mantenido o incluso agravado se percibe en el borde este-noreste y en algunos grupos de parcelas al noroeste de la catedral. Sin embargo en la parte más occidental esta situación se ha diluido debido al mayor número de sustituciones. La rehabilitación se concentra en el eje de la calle Mayor incluso desde la puerta occidental, hasta la plaza del Coso y la secuencia de plazuelas de salida hacia el borde sur.

En Puente La Reina la concentración de viviendas en mal estado, a pesar del ligero aumento, no es tan evidente ni tan concentrada. Como ya dijimos al exponer el caso, hay un pequeño incremento de la continuidad de éstas en el antiguo eje de la travesía nacional (calle de las Cortes de Navarra) y en medio del borde norte, frente a la parcela dotacional que acoge la Fundación Julián Mena. Por el contrario aquí es más notoria la concentración de operaciones de rehabilitación desde el eje de la calle Mayor hacia la mitad sur-suroeste.

El porcentaje de parcelas rehabilitadas percibidas –independientemente del ARP- en Puente la Reina asciende al 23,5%, que si le sumamos las percibidas como “antiguas habitables”, se eleva a casi el 55%. En Viana la situación se reduce a en torno al 19% en rehabilitadas y al 36% en total con antiguas habitables. Esto quiere decir que el “patrimonio residencial tradicional” no está exento de riesgo. Es urgente que esos porcentajes de antiguas en mal estado de ambos casos -sobre todo en Viana- equilibren la balanza a favor de esta conservación.

Aun así, con mayor o menor subvención ARP y con los porcentajes de inhabitabilidad citados, podemos advertir síntomas diversos de “mejora de la situación residencial” de estos dos centros históricos, así como potencial para que esa mejora se consolide. ¿Qué significa? El futuro está abierto, no podemos predecir en qué dirección y a favor de quiénes se dirigirá la mejora.



Fig. 27 En pleno trabajo de Campo en el casco de Viana (julio 2016).
Fuente: elaboración propia

Queremos hacer constar nuestro agradecimiento a los estudiantes de arquitectura Raquel Gil Valverde, Darío Birlanga Sánchez, Daniel Rodríguez García y Laura García-Frontini, por su participación en el trabajo de campo. Asimismo agradecemos a las técnicas municipales de ambas ciudades su disponibilidad en la resolución de dudas y localización de la información disponible (Mari Carmen Mendaza Arteaga y Isabel Azanza Ocadiz).

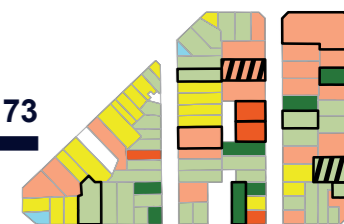




LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA y sus efectos en la recuperación de los Espacios Urbanos Históricos



Universidad de Valladolid



Publicación del



Universidad de Valladolid



ISBN: 978-84-697-7445-8
Dep. Legal: VA 930-2017

