





Edita

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

Autoría

Los autores, Valladolid, 2013

Dirección

Alfonso Álvarez Mora

Coordinación y Diagramación

Víctor Pérez Eguíluz

Fotografía de Cubierta

PORTADA: Cuenca - Ortofotografía PNOA - 2010

CONTRAPORTADA: Cuenca, trabajo de campo:
Intervenciones detectadas - Elaboración Propia - 2013

Impresión

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

ISBN

978-84-695-8862-8

Depósito Legal

DL VA 769-2013



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.

INSTITUTO
de
URBANÍSTICA
Universidad de Valladolid



Universidad de Valladolid



INSTITUTO
de
URBANÍSTICA
Universidad de Valladolid



INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

Plan Nacional de I+D+i
Subprograma de proyectos de investigación fundamental no orientada

Título:
**POLÍTICAS URBANAS APLICADAS A LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS:
LOGROS Y FRACASOS. HACIA UNA PROPUESTA DE REHABILITACION
URBANA COMO ALTERNATIVA AL MODELO INMOBILIARIO EXTENSIVO**
Referencia: CSO2010-15228

Fecha de realización del trabajo:
Enero de 2011 a Diciembre de 2013

Investigador Principal:
Alfonso Álvarez Mora. Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio. UVa

Equipo Base:
Juan Luis de las Rivas Sanz. Profesor de Urbanismo y Ordenación del Territorio. UVa
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. Becario FPI. UVa
Enrique Rodrigo González. Profesor de Urbanismo y Ord. del Territorio. Técnico de Apoyo. UVa

Investigadores participantes:
Cristina García Fontán. Arquitecto, Universidad de la Coruña
Carmen Alkorta Azcue. Arquitecto, País Vasco
Elena Fortes Arquero. Arquitecto, Comunidad Valenciana
Sara Ruiz Sepúlveda. Arquitecto, Murcia
María Soledad Rodríguez Leal. Arquitecto, Gobierno de Cantabria
Isabel María Reinoso Torres. Arquitecto, Andalucía
José Carlos Salcedo. Arquitecto, Universidad de Extremadura
Manuel García García. Arquitecto, Asturias





En la página anterior, Fotografías de los Conjuntos Históricos de Castrojeriz -Burgos- (arriba) y Cuéllar -Segovia- (abajo).
Fuente: IUU



Fotografía histórica de la ciudad de Miranda de Ebro desde la iglesia del Espíritu Santo, con el puente y el barrio de Aquende al fondo
Fuente: Caja Círculo





Créditos.....3

Índice.....5

Introducción.....6

Documentación elaborada por ámbitos geográficos:

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico, especificando la fecha de Declaración, los Planes Generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación, aprobados y en elaboración
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la segunda fase del trabajo, en la que se aborda la recopilación del Planeamiento, reseña de cada uno de ellos, así como una síntesis general de sus contenidos.
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas: Planes Generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación.
4. Documento síntesis a propósito de las determinaciones que, desde la tres figuras de planeamiento utilizadas, están encauzando las intervenciones en los Conjuntos Históricos.
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo, justificando la selección y explicando el contenido del mismo.
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
7. Conclusiones que se derivan de los trabajos de campo realizados

Conjuntos Históricos de Castilla y León.....9

Conjuntos Históricos de Levante.....31

Conjuntos Históricos de Andalucía.....61

Conjuntos Históricos de Extremadura.....85

Conjuntos Históricos de Cantabria.....99





PROYECTO I+D+I, 2011/2013

POLÍTICAS URBANAS APLICADAS A LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS: LOGROS Y FRACASOS 1975/2009.

Hacia una propuesta de rehabilitación urbana como alternativa al modelo inmobiliario extensivo.

INTRODUCCIÓN

Objetivos propuestos.

1. Verificar el alcance de las políticas urbanísticas oficiales que se han correspondido con alternativas planteadas para los Conjuntos Históricos, Centros Urbanos o Espacios Tradicionales, desde los documentos de Planeamiento específicamente redactados para tales fines. Para ello, se han analizado los contenidos del Planeamiento que les afecta, desde los Planes Generales de Ordenación Urbana hasta las A.R.I. (“áreas de rehabilitación integral”), pasando por los Planes Especiales de Conservación.
2. Correspondencia entre estas políticas y lo realizado en dichos ámbitos urbanos, poniendo especial énfasis en las “rehabilitaciones residenciales” materializadas. El objetivo es comprobar el impacto que dichas determinaciones, emanadas del Planeamiento, han influido, o no, en la realidad, y si las “rehabilitaciones” programadas, en su caso, se realizan.
3. Alcance de las “rehabilitaciones” emprendidas, constatando sus posibilidades de realización en otras zonas de la ciudad que no alcancen cotas patrimoniales tan destacadas como las que caracterizan a estos “conjuntos tradicionales”.
4. Establecimiento de las pautas metodológicas de un “nuevo modelo inmobiliario” que se sustente, mayoritariamente, en la “rehabilitación urbana integral”.

Ámbito de trabajo

El proyecto de Investigación ha pretendido alcanzar la mayor parte de la geografía nacional, habida cuenta de que contamos con equipos en Galicia, Asturias, País Vasco, Cantabria, Extremadura, Castilla y León, Andalucía, Murcia, Valencia, parte de Castilla La Mancha y de Aragón

Primer Objetivo

En cada región de estudio se ha realizado, en primer lugar, un listado de todos los núcleos urbanos que contienen un Conjunto Histórico declarado, especificando, para cada uno de ellos, los Documentos de Planeamiento de los que dispone, sobre todo, si tienen Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), Plan Especial de Protección del Centro Histórico, o similares, y Áreas de Rehabilitación Integral, o similares, (ARI).

De esta primera relación hemos pasado a otra, más reducida, a partir de la cual hemos procedido a la recopilación y reseña de todos los documentos, resultando un total de 155 núcleos urbanos entre todas las regiones. Dicha selección, sobre la totalidad de los núcleos que contienen un Conjunto

Histórico, la hemos hecho considerando todas las casuísticas posibles, es decir, núcleos con las tres figuras de Planeamiento o con una sola, hasta completar todas las combinaciones.

- El 28,3% de los núcleos seleccionados, unos 44, disponen de PGOU, PECH y ARI. Son los núcleos de Laredo, Zafra, Cáceres, Plasencia, Coruña, Santiago, Lugo, Bayona, Ávila, Béjar, Burgos, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Segovia, Soria, Toro, Arcos de la Frontera, San Roque, Córdoba, Úbeda, Carmona, Marchena, Tineo, Labastida, Salvatierra, Vitoria, Bermeo, San Sebastián, Zarauz, Tolosa, Requena, Alcoy, Lorca, Alburquerque, Jerez de los Caballeros, Magacela, Coria, Trujillo, Hervás, Betanzos, Mondoñedo, Allariz, Cambados, Cudillero.
- Con PGOU y PECH hay 37, el 23,8%. Son los núcleos de Cartes, Comillas, Potes, San Vicente de la Barquera, Santander, Almansa, Antequera, Estepona, Marbella, Utrera, Mérida, Pontevedra, Iglesuela del Cid, Ciudad Rodrigo, Pedraza, Tordesillas, Zamora, Segobre, Peñíscola, Onteniente, Sagunto, Villajoyosa, Orihuela, Castropol, Oviedo, Luarca, Carmona, Tudanca. La Roda, Galisteo, Granadilla, Pararón de la Vera, Valverde de la Vera, Cangas, Villaviciosa, Cantavieja, Cehegin
- Con PGOU y ARI contamos con 21, el 13,5%, y son Hellín, Lebrija, Jerez, Sanlúcar, Baza, Guadix, Alcalá la Real, Baeza, Martos, Alcalá de Guadaíra, Padrón, Ribadeo, Monforte. Arévalo, Burgo de Osma, Portugaleta, Burriana, Caravaca, Murcia, Cartagena, Salas.
- Con PECH y ARI son 13, el 8,3%, entre los que están Guadalupe, Aracena, Montoro, Becerril de Campos, Cuellar, Riaza, Artziniega, Laguardia, Balmaseda, Ondárroa, Escoriatza, Motrico, Azcoitia.
- Con sólo PGOU aparecen 26, el 16,7%. Son los núcleos de Mogrovejo, Vélez Blanco, Conil, Palma del Condado, Ronda, Chinchilla, Liérganes, Belmonte, San Clemente, Cuenca, Briviesca, Medina de Rioseco, Llanes, Marquina, Viñón, La Fresneda, Teruel, Mora de Rubielos, Beceite, Tronchón, Albarracín, Culla, Beniel, Morella, Elche, Teluada.
- Con sólo ARI tenemos 7, el 4,5%, y se corresponden con Candelario, Castrojeriz, Loja, Santa Fe, Casares, Guetaria, Hondarribia.
- Con sólo PECH, también, 7, el 4,4%. Son, Covarrubias, Peñaranda de Duero, Rueda, San Esteban de Gormaz, Vélez Rubio, Priego, El Rocío

En total, se han recopilado, reseñado y analizado, los Documentos de Planeamiento correspondientes a 155 municipios, cuya selección se ha hecho agrupándolos según el tipo de Planes de los que disponen y con criterios territoriales. Podemos decir, a manera de síntesis, que las determinaciones del Planeamiento apenas van más allá de un propuesta de Catalogación.

Segundo Objetivo

Correspondencia entre estas políticas y lo realizado en dichos ámbitos urbanos, poniendo especial énfasis en las “rehabilitaciones residenciales” materializadas. El objetivo es comprobar si los planteamientos políticos influyen en la realidad, y si la “rehabilitación” programada se realiza. Para ello, hemos procedido a un trabajo de campo que se ha extendido a más de sesenta casos repartidos por toda la geografía española, por las comunidades de Galicia, Asturias, País Vasco, Cantabria, Extremadura, Castilla y León, Valencia, Murcia, Andalucía parte de Castilla La Mancha y de Aragón. El trabajo de campo ha consistido en detectar, en cada uno de los Conjuntos Históricos seleccionados en tercera ronda, las sustituciones tipológicas, procesos de renovación urbana, llevados a cabo desde los años sesenta a la actualidad; las Rehabilitaciones emprendidas, edificio a edificio; las viviendas- edificios vacíos, ruinas, deshabitadas y en estado de deterioro; y los solares existentes.





Algunas de las conclusiones, siempre, parciales, que hemos podido destacar hacen referencia al hecho que "...las operaciones de rehabilitación se realizan siguiendo, relativamente, y en el mejor de los casos, lo "catalogado", mostrándose edificio a edificio, lo que niega su necesaria condición urbana. "Rehabilitación" y "nuevas construcciones" conforman las dos caras de un mismo "modelo inmobiliario". Una atiende al "catálogo" de bienes a conservar; la otra actúa sobre lo no catalogado. Ambas configuran al Centro Histórico como ámbito sobre el que están recayendo los procesos inmobiliarios de más calidad. Los que apuestan por la "rehabilitación" contribuyen a su condición de "espacio exclusivo". Exclusividad central frente a diversidad periférica. El Patrimonio abandonado, vacío, deshabitado, ruina, solares, se constituye como expresión de una estrategia inmobiliaria a medio-largo plazo, que favorece e impulsa el "modelo urbano" de la "renta del suelo", aunque, también, puede entenderse como base físico-espacial-sociológica para proceder a la REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL en el marco de un Proyecto alternativo".

En este último caso, la Rehabilitación Urbana puede entenderse como un proceso de recomposición socio-espacial del abandono. Es así cómo se pueden definir, sobre la base del trabajo de campo realizado, unas "Áreas de Oportunidad" que se deberían recoger y delimitarse a partir de los sectores más degradados y donde aún queden restos de aquel patrimonio que no ha sido demolido.

La Rehabilitación no debe reducirse a "modernizar" la vivienda, aislándola del resto de la ciudad. Rehabilitar debe significar la ejecución de un proceso integrador, considerando, como objeto de rehabilitación, todos aquellos elementos que hacen de la vivienda su complemento indispensable: los servicios, las asistencias sociales de todo tipo, los espacios comunitarios que constituyen una extensión del "hábitat", los ámbitos de convivencia y, por supuesto, la población. Rehabilitar es recuperar la vida urbana. La Rehabilitación debe contemplarse como una elección cultural y económica, también política, y una manera diferente de conducir el desarrollo de la ciudad. No se puede decir que el objetivo de la Rehabilitación se afirme como espontáneo, que pueda ser considerado como un programa más, entre otros, para ordenar la ciudad.

Objetivos Tercero y Cuarto

Los objetivos tercero y cuarto, plantean unas conclusiones exhaustivas derivados de los trabajos de campo realizados, que serán elaboradas por los investigadores-colaboradores, que están trabajando en las Comunidades citadas, todo ello, a manera de una monografía vinculada con cada uno de los territorios analizados. Complimentaremos estos objetivos, plantando las bases que deberían servir de referencia para la propuesta de un "modelo urbano" alternativas que apueste por la Rehabilitación Territorial frente a la, hasta ahora, extensión-transformación socio-espacial indiscriminadas.

Conclusiones, resultados y propuestas.

Pretendemos conocer el alcance de los procesos de transformación que afectan a los Conjuntos Históricos, comprobando el papel que asumen las operaciones de "rehabilitación". Los resultados muestran que dichas "rehabilitaciones" complementan, y forman parte, del citado proceso de transformación, no actuando como operaciones vinculadas con hipotéticas recuperaciones patrimoniales. Junto con las transformaciones constatadas, los abandonos, ruinas, y solares, se enmarcan en una estrategia inmobiliaria pensada, consentida y programada en el tiempo, como paso previo a las transformaciones citadas. Es en base a esta situaciones de abandono y degradación, cómo se pueden formular propuestas concretas de "rehabilitación", superando su incidencia puntual y su vinculación con el "modelo urbano de la renta del suelo", para incorporarse a un proceso de Rehabilitación Urbana Integral.



Fotografía de la Plaza Obispo Peña en el Conjunto Histórico de Covarrubias
Fuente: IUU



Difusiones más significativas de algunos de los resultados ya obtenidos de la investigación, por parte de los miembros del equipo

“El comportamiento de los Conjuntos Históricos en el marco de las dinámicas demográficas e inmobiliarias de alcance territorial. El caso de los núcleos urbanos de Castilla”.

En “Ciudades”, nº14. Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística. Páginas 111/131. 2011.

ISBN: 978-84-8448-624-4

“El stock de viviendas vacías como resultado de un proceso de producción espacial vinculado al ‘modelo urbano de la renta del suelo’.”

En “Papeles de Relaciones Sociales y Cambio Social”, nº 118, páginas 79/87, FUHEM, 2012.

I.S.S.N. 1888-0576.

“Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbana. Tres operaciones diferenciadas, en su enfoque disciplinar, para una misma práctica urbanística de clase: La desposesión socio-espacial de los ámbitos urbanos tradicionales”.

En, URBAN, nº NS04, septiembre 2012/febrero 2013, páginas 123/126.

I.S.S.N, 1138-0810

“El Componente competitivo de los Territorios Urbanos como propulsor de las desigualdades espaciales y de los conflictos de clase. A propósito del papel responsable de las Áreas de Centralidad”.

En Actas del International Conference on Regional Science, “The Challenge of Regional Development in a world of changing hegemonies: Knowledge, competitiveness and austerity”.

Asociación Española de Ciencia Regional.

Bilbao, 22/23 de noviembre de 2012

<http://www.reunionesdeestudiosregionales.org/Bilbao2012/htdocs/index.php>

“Perfiles de una tragedia: La crisis residencial y urbanística españolas”.

En colaboración con María Castrillo, Juan Luis de las Rivas y Luís Santos. Revista “Papeles de Relaciones Sociales y Cambio Social”, nº 113, páginas 57/69.

Madrid, FUHEM, 2011.

ISSN: 1888-0567

Depósito Legal: M-30281-1993

“Le concept de patrimoine bâti, alibi des modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe”.

En, “Espaces et Sociétés”, nº 152/153. 2013

ISBN : 978-2-7492-3727-5

“El Paisaje Urbano Histórico de la Ciudad Vieja de Salamanca, claves para un Plan de Gestión”. En Revista “Ciudades”, nº 14, 57/80 páginas. 2012.

ISSN. 1133-6579. ISBN. 978-84-8448-624-4

“La olvidada dimensión social del Patrimonio Urbano”.

VII Congreso Portugués de Sociología, organizado por la Associação Portuguesa de Sociología (APS). Porto, 2012. http://www.aps.pt/vii_congresso/papers/finais/PAP0527_ed.pdf.

“La Rehabilitación Urbana como alternativa de Proyecto. Una respuesta a la crisis desde el tratamiento de los Centros Históricos”.

En Actas del Congreso Internacional “La experiencia del REUSO. Propuestas Internacionales para la Documentación, Conservación y Reutilización del Patrimonio Arquitectónico. Vida en Edificios y Cascos Históricos”. Editores, Susana Mora Alonso-Muñoyerro, Adela Rueda Márquez de la Plata y Pablo Alejandro Cruz Franco. Madrid. 2013.

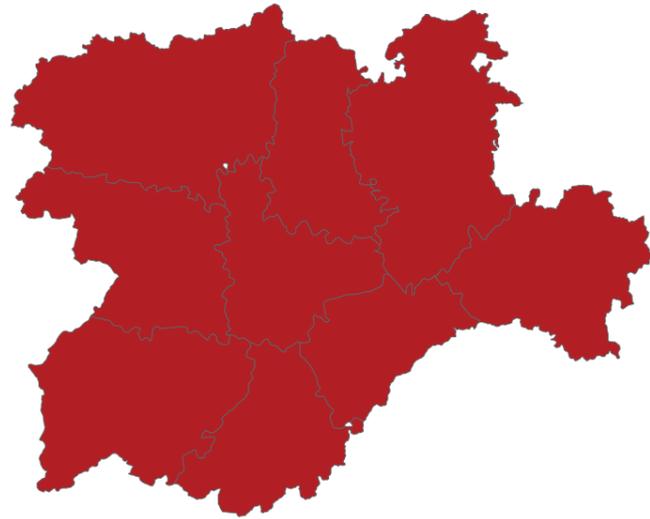
I.S.B.N.: 978-84-15321-71-2

“¿Patrimonio o Ciudad? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los Conjuntos Históricos”

En, Actas del V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo.

UPC Barcelona, Junio 2013. P.121 ISSN: 2339-6598





CONJUNTOS HISTÓRICOS DE CASTILLA Y LEÓN

Autor

Víctor Pérez Eguíluz

Colabora

Enrique Rodrigo Gonzalo
Carmen Martín Herrero
Henar Sanz González

Contenido

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la recopilación del Planeamiento
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas:
 - Plan general de Segovia 2008 -Segovia-
 - Plan especial de Tordesillas 2009 -Valladolid-
 - Área de rehabilitación de Árevalo 2008 -Ávila-
4. Documento síntesis sobre la tres figuras de planeamiento utilizadas para encauzar las intervenciones en los CH
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
 - Cuéllar -Segovia-





1. LISTADO DE MUNICIPIOS QUE CONTIENEN UN CONJUNTO HISTÓRICO, ESPECIFICANDO LA FECHA DE DECLARACIÓN, LOS PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ARI, APROBADOS Y EN ELABORACIÓN.¹

PROV	Cod. MUN.	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	POBLACIÓN 2009		OBSERVACIONES
								Municipal	Núcleo	
Ávila	05016	Arévalo	Arévalo	1970	1981 / 1995r		2004	8074	8074	
	05019	Ávila	Ávila	1982	1986r / 1998r / 2005r / 2010*	1997** / 2001	2005	56855	56133	* Avance revisión **Exposición revisión PECH
	05021	Barco de Ávila (EI)	Barco de Ávila (EI)	1982		1985*		2721	2721	* Adjudicación redacción
Burgos	09048	Belorado					2009*	2172	2009	*ARI de Casco Antiguo sin Centro Histórico declarado
	09056	Briviesca	Briviesca	1983*	1997r / 2010**	2010**		7937	7857	*Incoacción **Aprobación inicial
	09059	Burgos	Burgos	1966	1985r / 1992* / 1999r	1995**/ 1997**/ 1999r	2003 / 2006	178966	174249	* Suspensión ** Aprobación inicial
	09091	Castrojeriz	Castrojeriz	1974 / 2009*			2010	891	569	*Incoacción
	09113	Covarrubias	Covarrubias	1965			2008	639	628	
	09124	Espinosa de los Monteros	Espinosa de los Monteros	1972*				2129	1644	*Incoacción
	09151	Gumiel de Izán	Gumiel de Izán	2003				643	643	
	09194	Lerma	Lerma	1965				2836	2653	* Aprobación inicial
	09209	Medina de Pomar	Medina de Pomar	1973			1999 / 2004*	6321	5619	* Corrección de planos
	09219	Miranda de Ebro	Miranda de Ebro	2008	1980 / 1999r*		2003	39264	29895	* Revisión salvo CH
	09238	Oña	Oña	1999			2004	1256	875	
	09261	Peñaranda de Duero	Peñaranda de Duero	1974			2007	578	578	
09427	Villadiego	Villadiego	1994			2000	1764	944		
León	24008	Astorga	Astorga	1978 / 2001*	1985 / 2005**			12078	11672	* Incoacción **Licitación contrato
			Castriello de Polvazares	1980	1985 / 2005*			12078	70	* Licitación contrato
	24014	Bembibre	Bembibre	1975*	2005	1998 / 2000**/ 2006**		10071	8991	* Incoacción ** Aprobación inicial
	24083	Igüña	Colinas del Campo de Martín Moro	1994		2000		230	76	
	24089	León	León	1962	1982 / 1997 / 2004r	1993 / 2000	2003 / 2008	134305	127621	
	24115	Ponferrada	Ponferrada	1976*	1989r / 2007r	2000	2004	68736	42746	* Incoacción
			Peñalba de Santiago	2008	1989r / 2007r	2000	2004	68736	20	
		Salas de los Barrios	1976*	1989r / 2007r	2000	2004	68736	74	* Incoacción	
Palencia	34004	Aguilar de Campoo	Aguilar de Campoo	1966	1988m / 1994m / 1998	1998		7242	6420	
			Canduela	1983*	1988m / 1994m / 1999	2003**		7242	34	*Incoado **PERI
	34017	Astudillo	Astudillo	1995		2001		1134	1094	
	34029	Becerril de Campos	Becerril de Campos	2004		2008		962	962	
	34076	Fuentes de Nava	Fuentes de Nava	2007		2009		729	729	
	34120	Palencia	Palencia	1982*	1992 / 2008r	1998m / 2010**	2005 / 2007***	82651	80187	*Incoación **PERI de Casco Antiguo en Aprob Inicial ***Barrio San Juanillo / Barrio del Carmen
34121	Palenzuela	Palenzuela	1966		1988		254	254		
Salamanca	37046	Béjar	Béjar	1974	1983 / 1985 / 1996m	1996	2002 / 2010*	15007	14426	*Centro histórico Béjar I / CH Béjar II En tramitación*
	37078	Candelario	Candelario	1975			2010*	981	942	*En tramitación
	37107	Ciudad Rodrigo	Ciudad Rodrigo	1944	2001r / 2010	1985		14080	12937	
	37170	Ledesma	Ledesma	1975		2005	2008	1922	1867	*Centro Histórico
	37194	Mogarráz	Mogarráz	1998			2010*	314	314	*En tramitación
	37201	Montemayor del Río	Montemayor del Río	1982		2002		304	297	
	37246	Peñaranda de Bracamonte	Peñaranda de Bracamonte	1973			2010*	6769	6762	*En tramitación
	37274	Salamanca	Salamanca	1951	1984r / 1996r / 2007r	1984	2001*	155619	155619	*Barrio de Chamberí
Segovia	40024	Ayllón	Ayllón	1973		2000	2009*	1429	1144	*Centro Histórico
	40057	Coca	Coca	1931	1978*	2003		2131	1960	*En 2001 aprobaron NS
	40063	Cuéllar	Cuéllar	1994		1988* / 1999	2004**	9861	8437	*San Francisco **Centro Histórico Artístico
	40156	Pedraza	Pedraza	1951	2003r	1999		473	208	
	40170	Riaza	Riaza	1970*		1995**	2009***	2448	2302	*Incoada una ampliación en 1988 **PE protección del patrimonio histórico ***Centro histórico
	40181	San Ildefonso	San Ildefonso	1982	1981 / 2001	1983 / 2002		5725	4781	
	40194	Segovia	Segovia	1941	1984r / 1999r / 2001 / 2008r	1992* / 1993* / 2000*	2005**/ 2009**/2009**	56660	54335	*Acueducto y Salvador/Recinto Amurallado/San Lorenzo Valle Eresma y S.Marcos **La Judería / Barrio de las Canonjías / Barrio San José Obrero y Palo-Mirasiera
Soria	42043	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	Burgo de Osma	1993			2006*	5258	3715	*Recinto Amurallado
	42162	San Esteban de Gormaz	San Esteban de Gormaz	1995		2003		3314	2481	
			Rejas de San Estéban	2005				3314	61	
	42173	Soria	Soria	1993	1994r / 2006r / 2008r	1994 ip. / 2010ir *		39528	39254	ip=Información pública, ir=Información de Revisión
Valladolid	47004	Alaejos	Alaejos	1997		2009		1611	1611	
	47085	Medina del Campo	Medina del Campo	1978	1989 / 1997r y ad. / 2007r	1992 / 1998r / 2011r	2009*	21540	21114	*Centro histórico
	47086	Medina de Rioseco	Medina de Rioseco	1965	2000r / 2009			4977	4895	
	47114	Peñafiel	Peñafiel	1999	1991r / 1999r / 2009 i.p.*			5592	5403	*Información Pública
	47139	Rueda	Rueda	2006		2009		1413	1242	
	47161	Simancas	Simancas	1980	2006	2009		5152	1499	
	47165	Tordesillas	Tordesillas	1977	2005*	2009		9067	8212	*Corrección de errores 2010
	47178	Urueña	Urueña	1975		2008		225	225	
	47186	Valladolid	Valladolid	1978*	1984r / 1996act. / 2003adap.	1991** / 2007m	1998 / 2006***	317864	313242	*Casco antiguo **Adjudicación redacción ***Platerías, Catedral y entornos del CH / Barrio de la Rondilla
		Valladolid	1964*	1984r / 1996act. / 2003adap.	1991** / 2007m	1999 / 2006***	317864	313242	*C/ Platerías, Pl.z Ochoavo, I. Vera Cruz	
		Valladolid	1970*	1984r / 1996act. / 2003adap.	1991** / 2007m	2000 / 2006***	317864	313242	*C/ Juan Mambrilla	
Zamora	49065	Fermoselle	Fermoselle	1974			2007*	1488	1457	*Centro Histórico
	49219	Toro	Toro	1963	1989 / 1999 / 2010ai**	2000 / 2010m	2008*	9822	9295	*Centro Histórico **Aprobación Inicial
	49275	Zamora	Zamora	1973 / 1979*	1986 / 2001r / 2009NUT**	2000 / 2009ai**		66293	65663	* Incoación para ampliación CH **Suspensión de PGOU y NU Transitorias- ***Aprobación Inicial

¹ De los 140 Conjuntos Históricos existentes en Castilla y León en 2011, en este listado solo se han incluido aquellos conjuntos con planeamiento general o especial aprobado, así como áreas de rehabilitación aplicadas.



2. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS QUE HAN SIDO SELECCIONADOS PARA LA SEGUNDA FASE DEL TRABAJO, EN LA QUE SE ABORDA LA RECOPIACIÓN DEL PLANEAMIENTO, RESEÑA DE CADA UNO DE ELLOS, ASÍ COMO UNA SÍNTESIS GENERAL DE SUS CONTENIDOS.

PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	PGOU			PGOU			ACUERDO		
			FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO
Ávila	Arévalo	1970	PGOU		1981	PGOU	Revisión	28/04/1995			
Burgos	Briviesca	1983*	PGOU	Revisión	29/08/1997	PGOU	Aprobación inicial	29/01/2010			
	Burgos	1966	PGOU	Revisión	27/09/1985	PGOU	Suspension plan 69/85	30/01/1992	PGOU	Revisión	
	Castrojeriz	1974/2009*	DSU		04/06/1980	NUM	Aprobación provisional	15/10/2009			
	Covarrubias	1965	NUM	Aprobación definitiva	07/03/2001						
	Miranda de Ebro	2008	PGOU	Aprobación definitiva	1980	PGOU	Revisión salvo CH	17/05/1999			
	Peñaranda de Duero	1974	NS	Aprobación definitiva	11/04/1994						
León	Astorga y Castrillo de los Polvazares	1978/2001*	PGOU		22/05/1985	PGOU	Licitación contrato				
Palencia	Becerril de Campos	2004	NS		22/11/1979	NUM		18/12/2007			
Salamanca	Béjar	1974	PGOU	Aprobación definitiva	05/10/1983	PGOU	Aprobación definitiva modificación	26/11/1985	PGOU	Aprobación definitiva modificación	
	Candelario	1975	NS	Revisión	05/10/2000						
	Ciudad Rodrigo	1944	PGOU	Revisión	05/03/2001	PGOU	Aprobación definitiva	17/09/2009			
Segovia	Cuéllar	1994	NS	Aprobación definitiva	07/04/1991	NS	Revisión	12/08/1996			
	Pedraza	1951	PGOU	Revisión	27/11/2002						
	Riaza	1970*	NS	Aprobación definitiva	06/11/1985	NS	Revisión	23/11/1992	NS	Aprobación definitiva nucleos anejos	
	Segovia	1941	PGOU	Revisión	30/11/1984	PGOU	Orden de 2ª revisión	26/05/1999	PGOU	Revisión	
Soria	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1993	NS	Aprobación definitiva	24/11/1997	NS	Aprobación definitiva modificación	14/06/2001	PGOU	Aprobación definitiva	
	San Esteban de Gormaz y Rejas	1995	NS	Aprobación definitiva revisión	21/07/1995	NUM	Aprobación inicial	25/09/2009			
	Soria	1993	PGOU	Revisión	21/05/1994	PGOU	Revisión	10/03/2006	PGOU	Revisión	
Valladolid	Medina del Campo	1978	PGOU	Aprobación definitiva	22/12/1988	PGOU	Revisión y adaptación	05/05/1997	PGOU	Revisión	
	Medina de Rioseco	1965	PGOU	Revisión	03/12/1999	PGOU	Aprobación definitiva	25/11/2008			
	Rueda	2006	NS	Aprobación definitiva	25/09/1986	NS	Aprobación definitiva	31/07/1996	NUM	Aprobación definitiva	
	Tordesillas	1977	NS	Revisión	27/09/1990	NS	Aprobación definitiva	19/04/2000	PGOU	Aprobación definitiva	
Zamora	Toro	1963	PGOU	Aprobación definitiva	14/12/1989	PGOU	Aprobación definitiva	06/04/1999	PGOU	Información pública de aprobación inicial	
	Zamora	1973/1979*	PGOU	Aprobación definitiva	28/07/1986	PGOU	Revisión	04/07/2001	PGOU	Suspensión y NUT Transitorias	

PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	P. ESPECIAL			ARI				
			FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	FIGURA	DESCRIPCIÓN	ACUERDO	NOMBRE	FECHA
Ávila	Arévalo	1970						1 ARI	Recinto Amurallado Arévalo: Centro Histórico	2004
Burgos	Briviesca	1983*	PECH	Aprobación inicial	29/01/2010					
	Burgos	1966	PECH	Aprobación inicial	28/04/1995	PECH	Revisión	18/05/1999	2 ARI	Polígono Rio Vena (Tejido Homogéneo-PM de Rehabilitación) / CHA Burgos
	Castrojeriz	1974/2009*							1 ARI	Castrojeriz
	Covarrubias	1965	PECH	Aprobación definitiva	20/10/2008					
	Miranda de Ebro	2008	PECH	Aprobación definitiva	02/10/2003				1 ARI	CH Miranda de Ebro Centro Histórico Artístico
	Peñaranda de Duero	1974	PECH	Aprobación definitiva	16/05/2007					
León	Astorga y Castrillo de los Polvazares	1978/2001*								
Palencia	Becerril de Campos	2004	PECH		18/12/2007					
Salamanca	Béjar	1974	PECH	Aprobación definitiva	25/04/1995				2 ARI	Centro histórico Béjar I / Centor Histórico Béjar II
	Candelario	1975							1 ARI	Candelario
	Ciudad Rodrigo	1944	PECH	Aprobación definitiva	03/07/1985					
Segovia	Cuéllar	1994	PECH	Aprobación definitiva	29/07/1999				1 ARI	Ámbito nº1 de Conjunto Histórico Artístico Cuellar
	Pedraza	1951	PECH	Aprobación definitiva	16/04/1999					
	Riaza	1970*	PECH	Aprobación definitiva	07/07/1995				1 ARI	Sierra de Ayllón Centros Históricos
	Segovia	1941	PECH	Aprobación definitiva	03/02/1992				3 ARI	Judería CHA / Canonjías CHA / S. José Obrero y Palo-Mirasierra TH-PMR
Soria	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1993							1 ARI	Recinto Amurallado Burgo de Osma
	San Esteban de Gormaz y Rejas	1995	PECH	Aprobación definitiva	05/05/2003					
	Soria	1993	PECH	Información pública	09/06/1994	PECH	Información revisión		1 ARI	C/ Zapatería y ruinas de San Nicolas Centro histórico Artístico
Valladolid	Medina del Campo	1978	PECH	Aprobación definitiva	28/11/1991	PECH	Revisión	1998 y 2010	1 ARI	CH Medina del Campo Centro Histórico
	Medina de Rioseco	1965	PECH	Información pública						
	Rueda	2006	PECH	Aprobación definitiva	30/06/2009					
	Tordesillas	1977	PECH	Aprobación definitiva	02/06/2009					
Zamora	Toro	1963	PECH	Aprobación definitiva	05/07/2000	PECH	Modificación	30/07/2010	1 ARI	CH Toro Centro Histórico
	Zamora	1973/1979*	PECH	Aprobación definitiva	05/07/2000	PECH	Aprobación inicial	31/07/2009		





3. EJEMPLOS DE RESEÑAS DE PLANES ELABORADAS: PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN.

SEGOVIA

PLAN GENERAL DE 2008. Revisión del Plan General de 1984

0. Plan 1984 ¿por qué es necesaria la Revisión?

La conveniencia de la revisión del PGOU se justifica por varios factores:

- Desde su aprobación en 1984 (hace 24 años), la evolución social y económica del municipio requiere una reformulación de la voluntad de la sociedad local respecto a su futuro en términos urbanísticos.
- Acomodarse a las Directrices de Ordenación del Territorio del Área Funcional de Segovia.
- Se precisa la adaptación al nuevo marco legal urbanístico.
- Realizar una reflexión integral sobre el impacto de las nuevas infraestructuras de comunicación sobre el modelo territorial del municipio.
- Establecer una orientación espacial para el nuevo crecimiento

También ha de tenerse en cuenta que en los años setenta Segovia estaba en un momento de dinamismo, demográficamente hablando, con un crecimiento debido principalmente al movimiento migratorio hacia la ciudad, y en este marco se fraguó el Plan anterior. Durante los años 90 ese crecimiento se estancó y actualmente se empieza a recuperar población, más aún si contabilizamos el de los municipios del entorno de Segovia.

Aun así el grado de desarrollo de las determinaciones del plan anterior ha sido escaso, en buena parte por las dificultades de gestión, indefiniciones de algunos procesos, necesidad de sacar adelante muchas de ellas mediante acuerdos y convenios, uso excesivo de la expropiación en lugar de otros sistemas con intervención de iniciativa privada, etc.

Determinaciones relativas a la Vivienda

El suelo obtenido mediante las correspondientes cesiones de aprovechamiento debería destinarse como finalidad prioritaria a programas de vivienda social, entre ellos desarrollar promociones de vivienda protegida, pública o privada, en régimen de alquiler.

Han de iniciarse programas de apoyo a la rehabilitación y renovación, con preferencia por las acciones dirigidas a atender a la readaptación del parque existente.

También se deben ofrecer estímulos fiscales y financieros para la puesta en alquiler de viviendas desocupadas, especialmente en el casco, lo que dinamizaría la rehabilitación y conservación.

1. Plan 2008 ¿cuál es su estrategia? Objetivos y propuestas

-Conformación de una estructura urbana policéntrica en la que la estación de alta velocidad pasa a tener un papel relevante como nuevo nodo de centralidad articulado en torno a la accesibilidad brindada por la infraestructura.

-La potenciación de los Barrios incorporados, antiguos municipios anexionados al de Segovia, que pueden plantearse como una alternativa a los municipios limítrofes en cuanto a capacidad

residencial. Esta potenciación requiere tanto una acción decidida en materia de equipamientos y obra de urbanización como la previsión para estos barrios de capacidad de crecimiento para usos residenciales y actividades económicas.

-Una acción integrada sobre el área histórica de la ciudad, de modo que se conjuguen rehabilitación física de los edificios, recualificación funcional de estos espacios en el conjunto del municipio y revitalización demográfica.

-Medidas que faciliten el acceso a la vivienda a todos los grupos de población.

-Revitalización del recinto amurallado como elemento urbano central en el municipio. Esta revitalización pasa por: facilitar el rejuvenecimiento demográfico fomentando la rehabilitación y flexibilizando las políticas de compatibilidad de usos donde sea posible, configuración del área comercial tradicional como centro comercial abierto, mejora de la accesibilidad al recinto a través de la potenciación del transporte público y las facilidades para el aparcamiento a los residentes (se plantean posibles estudios para aparcamientos bajo espacio público), la Plaza Oriental como gran charnela entre todos los ámbitos históricos y puerta de la ciudad.

-Recualificación del barrio de San Lorenzo a partir de la mejora del sistema dotacional.

-La mejora de los barrios centrales de la ciudad a través de la recualificación de espacios públicos y el sistema dotacional: nuevo palacio de congresos-auditorio, definición de las actuales instalaciones industriales militares como suelo urbano no consolidado, planteando su potencial para usos residenciales, un nuevo polo universitario en el regimiento Norte, incluyendo la nueva biblioteca pública, recuperación de la antigua prisión provincial para un destino dotacional...

-Remitir la ordenación detallada de las Áreas Históricas a un futuro Plan Especial

2. Conjunto Histórico

Uno de los mayores esfuerzos de este plan general está orientado a la protección del Patrimonio. Desde el plan de 1984, surgieron múltiples planes especiales, que por su dispersión y otros avatares durante su vigencia, ha llevado a una difícil interpretación.

Dentro del propio Plan general ya se trataba de ajustar las condiciones marcadas por la ley de patrimonio, aunque finalmente, de acuerdo con el criterio de la Comisión Territorial de Patrimonio, se ha terminado remitiendo la ordenación detallada de las áreas históricas a un plan especial – recordemos que no tendría por qué ser exclusivamente un plan especial en sí mismo, ya que desde el plan general también se pueden cumplir los objetivos que dicta la ley de patrimonio-. Establece como ordenación transitoria la definida para el ámbito a través de las ordenanzas 1 y 2 con cautelas que evitan problemas de interpretación en relación con la legislación de patrimonio, en el sentido de evitar los incrementos de volumen o los cambios de alineaciones. El Plan General identifica pues los elementos valiosos de los edificios, les asigna un nivel de protección y define posibilidades de intervención que deberán ser objeto de un estudio más detallado en el Plan Especial.

Así pues el catálogo ha sido exhaustivo, alcanzando hasta el nivel de los diferentes cuerpos edificados dentro de cada parcela objeto de estudio, profundizando más en las medidas de protección. Su intención es preservar lo realmente valioso y establecer condiciones de edificabilidad sobre el resto para que sean respetuosas con los elementos de valor, siempre desde una comprensión global del espacio urbano.



3. Ordenanzas y normativas

Las fichas de catalogación tienen carácter normativo y se completan con las determinaciones de las ordenanzas, por lo que en primer lugar hay que atenerse a su contenido. Las ordenanzas que afectan a áreas históricas tienen un carácter transitorio, hasta que se apruebe el PEAHIS, sin embargo las decisiones sobre grados de protección tendrán carácter de ordenación general que el plan especial deberá asumir.

Ordenanza 1

Esta ordenanza engloba todos los elementos sujetos a medidas de protección patrimonial, ya sea por declaración ya existente o por efecto de la catalogación del propio plan. Las normas distinguen tres modalidades: normas a edificios, a espacios libres, a elementos urbanos y ornamentales, y a paisajes de entorno de recintos. Dentro de los edificios distingue como antiguos los anteriores a 1920, edificios recientes, edificios de usos productivos de actividades desaparecidas y finalmente como información adicional como distinción entre edificios civiles y religiosos. De entre los edificios recientes, se destaca el interés por la protección de las muestras de Movimiento Moderno, y las arquitecturas de imitación historicista de los años 30-50, como ejemplos existentes de estas tendencias en el siglo XX.

Los grados de protección son 4: integral, estructural, ambiental y volumétrica.

Ordenanza 2

Esta ordenanza se refiere a los edificios no afectados por normativas de protección, así como a nuevas edificaciones. Distingue por tanto las actuaciones que se vayan a ubicar en contextos históricos –conjuntos históricos declarados- y aquellas que se den en contextos renovados, es decir aquellos con morfología histórica pero donde predominan las edificaciones recientes. Para el primer caso será conveniente ajustar pormenorizadamente las condiciones de cada parcela, mientras que para el segundo, basta con criterios generales, sobretodo habida cuenta de que es difícil que se produzcan sustituciones cuando la edificabilidad del plan actual será menor que la existente.

Entre los edificios no protegidos también distingue entre NPC (conformes a la ordenación) y NPD (disconformes), sin bien esta delimitación no tiene efectos de cara a la obligación de emprender actuaciones a realizar por la propiedad. Para esos casos están las determinaciones de FOD –fuera de ordenación, demoler- y FEO –sustitución de elementos, puertas o cerramientos inadecuados-.

Por lo demás, define las condiciones de aprovechamiento, ocupación de parcela, alturas y también características de la configuración exterior y acabados

4. Plan Especial Centro Histórico

El Plan especial pues deberá:

- Establecer las condiciones concretas de conservación de los edificios y espacios catalogados así como el alcance de las intervenciones que se realizarán en los mismos.
- Establecer la ordenación detallada en aquellos ámbitos en los que el Plan General remite estas determinaciones al Plan Especial.
- Confirmar o modificar la ordenación detallada transitoria establecida en la ordenanza 2 del presente Plan General.

- Concretar el régimen de los usos aplicable a cada parcela en el marco del esquema de compatibilidad definido por el Plan General.
- Concretar el régimen de elementos y edificios disconformes con la ordenación o fuera de ordenación.
- Establecer el tratamiento paisajístico de los ámbitos de interés visual definidos en el Plan General.

División en barrios establecida en el propio Plan General

1. Recinto amurallado: el ámbito cuenta con una proporción muy alta de sistemas generales dotacionales.
2. Valle de San Lorenzo: la unidad urbana es relativamente heterogenea en cuanto a tipologías arquitectónicas y situaciones.
3. Acueducto: es, en términos morfológicos, una unidad con cierto grado de variedad, que tiene no obstante una unidad derivada de la impronta histórica en la trama urbana.
4. La Albuera: se trata de una unidad claramente delimitada por el eje viario hacia La Granja y los escarpes del Eresma. Se encuentra consolidada en una gran proporción, con edificaciones de una edad por lo general avanzada.
5. José Zorrilla: abarca espacios en los que las preexistencias históricas son ya de mucha menor intensidad. La resolución de los déficit dotacionales se verá favorecida por la progresiva reconversión de los espacios militares centrales
6. Polígono del Cerro: en las áreas de suelo urbano no consolidado se plantean transformaciones que pretenden mejorar las condiciones de los accesos a Segovia.
7. Nueva Segovia: el ámbito de Nueva Segovia corresponde en su integridad al Plan Parcial original. Es necesario asegurar la implantación efectiva de las dotaciones que lo ocupen.





TORDESILLAS

PLAN ESPECIAL DE CONJUNTO HISTÓRICO 2009

0. ¿Existía alguna normativa anterior? ¿Cómo se gestionaba el CH desde su declaración? ¿Por qué un Plan Especial en ese momento y no antes o después?

El conjunto histórico fue declarado en 1977. También existen otros elementos declarados BIC, como las murallas, varios edificios religiosos o las casas del tratado de Tordesillas.

Se adscribe al Plan General de 2005, donde solo establecía condiciones de ordenación detallada para los ámbitos de los BIC y sus entornos de protección.

A propósito del PECH El plan general dice:

-El plan general establece el Catálogo de Protección con carácter de determinación de ordenación general, e incluye la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección. Contiene fichas de edificios, parcelas, espacios públicos o conjuntos afectados por algún tipo de protección. También la protección estructural de las bodegas y aceñas existentes, así como la protección ambiental de todas las edificaciones tradicionales anteriores a 1950 ubicadas dentro de la delimitación del conjunto histórico, esto último se pormenorizará en el PECH.

-También fija objetivos para el plan especial que ya se han detallado en la correspondiente reseña del PGOU.

-Además del propio ámbito de declaración del CH, incluye también dentro del PECH el ámbito de protección de las vistas.

1. Plan Especial 2009 ¿cuál es su estrategia? Objetivos y propuestas

Objetivos:

-Conservación del patrimonio histórico edificado y de la morfología del lugar.

-Mejora de las condiciones ambientales y de las infraestructuras de servicios.

-Potenciación, dadas las características del núcleo, de su atractivo de cara al aporte de recursos exteriores.

Es decir, protección de los edificios tradicionales, eliminación de actuaciones recientes inadecuadas, y ocupación de los escasos solares vacantes, o sustitución de edificaciones sin interés.

Objetivos parciales

-El entorno del casco: el Duero como razón de ser de Tordesillas, y la vega cultivada.

-Tejido urbano y estructura: ejes perpendiculares que definen la estructura desde la Plaza Mayor, junto a un parcelario abigarrado, de parcelas estrechas y alargadas (muchas de ellas pasantes). Por eso se mantiene dicha partición excepto casos muy concretos donde no se reúnan condiciones de habitabilidad suficientes.

-Protección del patrimonio arquitectónico, regulación de la actividad edificatoria para que las nuevas edificaciones mantengan las invariantes constructivas y formales de la arquitectura tradicional, sin caer en reproducciones historicistas.

-Se adoptarán medidas que incentiven la rehabilitación de edificios tradicionales, permitiendo las mejoras necesarias para optimizar su habitabilidad a los niveles de calidad de la vida moderna.

-Sobre el espacio urbano, se trata de mantener la escena tradicional –sección de calle consolidada– proponiendo reurbanizaciones para mejorar los pavimentos, la accesibilidad, la recogida de basuras subterránea, eliminación de tendidos y mejora de iluminación, etc.

-Equipamientos: se incentiva mediante la regulación de usos, la ubicación de equipamientos de servicios primarios a la población del CH, sobre todo escuelas infantiles o áreas ajardinadas con equipamiento infantil con el objetivo de intentar fijar nueva población en el casco histórico.

Propuestas

Al margen de casonas y monumentos que forman parte del catálogo, el resto del caserío tradicional (sin gran valor individual pero sí como conjunto que da calidad al casco histórico), no tienen en este plan establecida una protección específica para ellas, pudiendo en algunos casos sustituirse por otras que se adapten también a dichas características.

Las principales son:

-Alturas uniformes en el caserío para que pongan en valor los hitos realmente importantes.

-Conservación de los espacios libres interiores a las manzanas, ya sean públicos o privados. Se quiere incentivar su uso requiriéndose incluso condiciones de ajardinamiento y arbolado junto a la licencia en grandes parcelas.

-Técnica constructiva tradicional: volumen, forma, ocupación de parcela, materiales, o relación con el espacio público. Esto no implica mimetismo o pintoresquismo, ya que se permite un lenguaje arquitectónico actual que respete el lugar.

Todo ello deberá acompañarse de políticas de rehabilitación, ubicación de usos singulares estratégicos y mejora del entorno como ya se ha señalado. Para ello, se establece la necesidad de delimitar el ámbito del casco histórico como Área de Rehabilitación integrada, siendo además prioritaria la intervención en espacios públicos, cuya urbanización no ha sido renovada recientemente.

2. Ordenanzas y normativas

-Establece unas normas particulares de zona, que tienen el rango de ordenanza para el suelo urbano.

A ellas se superpondrán las condiciones de la normativa de protección del catálogo. Mediante una ficha para cada zona, se regula las condiciones de reparcelación, de aprovechamiento, de posición de la edificación, de acabados, y de usos. Las zonas son:

Protección de monumentos

Casco Histórico

Dotacional Exento

Espacios libres públicos, parques y jardines.

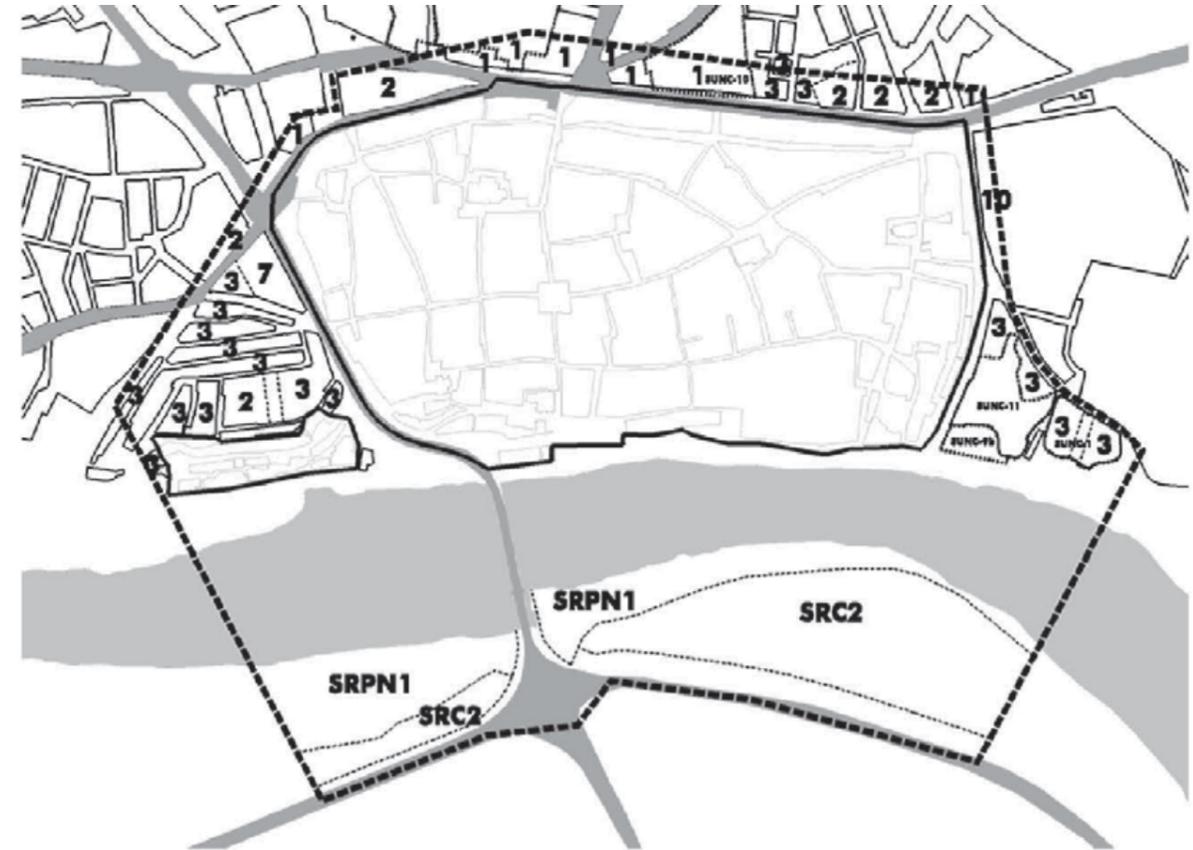
Entorno de protección de las vistas del BIC: incorpora las fichas del PGOU que afectan a ese ámbito.



-Para los espacios libres privados que quedan en el interior de parcelas o en parcelas no edificadas aun, se establecen también 3 niveles, para mantener los existentes cuando tienen un alto valor o condicionar la configuración de los nuevos por construir.

-Los impactos negativos puntuales señalan aspectos que dañan la imagen del casco Histórico. La concesión de cualquier licencia está supeditada a la corrección de estos aspectos. Cuando el impacto sea grave (construcción de más altura de la permitida en este plan), se podría llegar a la calificación de fuera de ordenación.

-Delimita para suelo urbano consolidado o no, un entorno de protección de las vistas del BIC, al que le son de aplicación algunas condiciones estéticas de este plan, incluso protege las vistas desde el suelo rústico, prohibiendo la construcción totalmente en algunas categorías de rústico, incluso regulando las explotaciones agrarias para no alterar "la imagen tradicional del Duero".



Conjuntos Históricos de Castilla y León

Los límites del CH, el entorno de protección de vistas y las fichas de ordenanza del PG afectadas, incluyendo suelo rústico.
Fuente: Plan Especial de Conjunto Histórico de Tordesillas 2009



Vista de la ribera del Duero a su paso por Tordesillas
Fuente: IUU



MIRANDA DE EBRO

Área de Rehabilitación Integrada del Centro Histórico 2008.

1. Memoria de declaración y delimitación

El ámbito afectado coincide con el del PERI del Conjunto histórico, 24.04ha, ligeramente más amplio que la zona de declaración de Conjunto Histórico. Se definen 4 áreas:

- Área 1- Barrio Aquende Zona de Protección Especial, 6,89 ha, objetivo preferente del ARCH.
- Área 2- Barrio Aquende Zona de Reforma Interior, cuyo objeto son Sectores o Unidades de Actuación (3).
- Área 3- Barrio Allende Zona de Protección Especial, también objetivo del ARCH.
- Área 4- Barrio Allende Zona de Reforma Interior, de nuevo centrado en Sectores/ Unidades de Actuación (1).

De un total de 456 parcelas contabilizadas, 340 se encuentran dedicadas a uso predominante residencial, 36 a otros usos y 80 son solares vacantes. Los 340 edificios existentes albergan 1.160 viviendas de las que se han detectado 216 desocupadas y 34 nuevas pendientes de ocupación. En total 1.288 habitantes, un 3,3% de la localidad. En la memoria se recogen datos detallados por barrios, y ámbitos dentro del barrio de las viviendas no ocupadas.

Se designa el barrio de Aquende como Zona de Intervención Preferente, ya que refleja 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 de rehabilitación sean iguales en los dos ámbitos, cualitativa y cuantitativamente será más relevante en Aquende.

		Allende Norte	Allende Sur	TOTAL Allende	Aquende Norte	Aquende Sur	TOTAL Aquende	TOTAL PERI
PARCELARIO	Nº Parcelas	94	90	184	166	106	272	456
USO	Edificación residencial	82	66	148	125	67	192	340
	Otros usos	6	1	7	13	16	29	36
	Solares	6	23	29	28	23	51	80
VIVIENDA	Nº Viviendas	449	214	663	347	150	497	1160
	Ocupadas	392	164	556	261	91	352	908
	Vacías	55	29	84	73	59	132	216
	Pendientes de ocupación	0	21	21	13	0	13	34
RENOVACIÓN 1975 - 2000	Sin Intervención	52	33	85	50	49	99	184
	Mantenimiento	15	20	35	23	16	39	74
	Arreglo Fachada	8	7	15	49	13	62	77
	Rehabilitado	1	2	3	2	6	8	11
	Nueva edificación	12	4	16	10	4	14	30
	Fincas modificadas	25	23	48	26	11	15	63
	Solares	6	23	29	28	23	51	80

Cuadro resumen, Parcelación e inmuebles del Conjunto Histórico
Fuente: Memoria de declaración del ARI de Miranda de Ebro 2008

-Análisis de la ZIP

El análisis refleja un barrio degradado socialmente, con muchas casas deshabitadas, que en la realidad pueden ser más que las cifras oficiales ya que hay habitantes censados en el barrio que en la práctica no habitan allí. Contabilizando las viviendas en construcción, e incluso las que se podrían edificar sobre los solares se podrían alcanzar los 70 hab/ha, cifra que aumentaría significativamente con la rehabilitación y ocupación de los edificios vacíos.

En el ámbito final designado, se excluyen las unidades de actuación planteadas por el PGOU y el PERI, muchas con carácter de intervención municipal.

2. Análisis Sociológico

El elevado número de viviendas vacías y la dificultad de su contabilización puede deberse a una problemática peculiar. Se trata de un punto de primera acogida de inmigrantes, población de edad avanzada que ya no habita en el barrio a pesar de estar censados en él, inquilinos por períodos reducidos, etc... Así, la población real puede ser hasta un 25% inferior en realidad y presenta características opuestas: población envejecida junto con jóvenes e inmigrantes, pero claramente más escasa en población activa que el resto de la ciudad. El nivel de renta también es inferior y casi en su mayoría están por debajo de los umbrales que permiten la subvención y cumplen los requisitos (muchos de los habitantes son pensionistas). Un 31% de las unidades familiares tienen una renta per capita mensual inferior a los 300 €/mes, y el 59% no supera los 600€.

Un 45% de los encuestados resuelve que el barrio va a menos y no prospera, si bien destacan como ventaja, el sentimiento de barrio, la tranquilidad y los bajos precios. Como desventajas se apunta el vandalismo y la falta de comercios.

La renta de los habitantes es baja como ya hemos comentado, y como es lógico más baja aún si nos centramos en los inmuebles con mayor prioridad de rehabilitación. De forma que un 40% de las viviendas del ARCH serían destinatarios de ayudas directas.

Hablando de la disposición de los habitantes para la rehabilitación, se observan varias situaciones. Del lado favorable a acometer las intervenciones se encuentran la colonia de gitanos, priorizando el realojo de los miembros de su comunidad. También, un número no despreciable de habitantes de ingresos medios que ocupan inmuebles nuevos o antiguos reformados ha surgido como focos espontáneos de rehabilitación que son muestra de las potencialidades del centro histórico. Aun así, por el lado opuesto, muchos inquilinos inmigrantes no estarían dispuestos a emprender rehabilitaciones que supondrían posteriormente pagar rentas mayores y manifiestan buscar los bajos del centro. Tampoco son favorables el grupo de propietarios jubilados pensionistas que no puedan acometer los costes, para ellos habría que buscar medios de obtener financiación u otras ayudas.

3. Objetivos

Se plantean 3 objetivos para la rehabilitación integral: parque de viviendas, espacios libres e Infraestructuras. Este tipo de actuaciones se integran en un documento más amplio: el P.R.I.C.H. (Programa de Regeneración Integral del Centro Histórico).



Parque Viviendas:

El estado general es claramente deficiente, principalmente en aspectos de habitabilidad como la ausencia de calefacción o instalaciones deficientes, así como la necesidad de reforma de cubiertas y fachadas.

De las 453 viviendas de Aquende, 116 están en buen estado mientras que 337 serían 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 están planteando incluso realizarlas compartidas para varias comunidades, hecho este no exento de complicaciones. Además para un 50% de estos edificios rehabilitables, su necesidad es una "reestructuración" dado que los amplios fondos edificados necesitarían patios interiores para poder ventilar e iluminar las habitaciones interiores.

Espacios Libres:

Zonas objeto de reurbanización:

- Reurbanización de zona de entorno de Ayuntamiento (Calles del Racimo, Travesía de Frías, San Llorente, Tenerías e Independencia): 1.283,50 m²
- Reurbanización de zona de entorno de Iglesia de Santa María (Calles de Las Escuelas, Travesía del Oroncillo, de la Cruz, Plaza de Santa María, Real Aquende): 3.371,28 m²
- Reurbanización de la plaza de España: 2.115,00 m²
- Urbanización de zona de una plaza de nueva creación en C./ Real Aquende salida hacia Orón, en ladera de la Picota: 459, 73 m².
- Urbanización de zona del Monte de la Picota, creando una plaza/parque bajo el depósito de agua y c./ del Castillo 4.739,00 m²

Total superficie de intervención en espacio público 10.230,68 m²

El programa se estima ejecutable en cuatro años de gestión y seis incluyendo la finalización de las obras.

Previsiones económicas:

El coste medio de cada rehabilitación por vivienda se estima en 24.678,70 €, (277,00 €/m²). Esto conlleva una inversión global de 9.180.484,00€ para 372 viviendas y locales. Además hay que añadir los gastos de infraestructuras, urbanización, los gastos de gestión y los gastos de realojo.

En el siguiente cuadro se desglosan las aportaciones económicas, detallando cada administración y los particulares. En resumen se subvenciona en total un 50% del gasto de las operaciones de rehabilitación. Por otro lado, el coste de urbanización y reurbanización sobre el espacio público asciende a 1,597.729,20 €. Finalmente, los costes de gestión y realojo ascenderían a: 495.000€.

ADMINISTRACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE	TOTAL €
ESTADO	Rehabilitación, Urbanización y equipo técnico	372 x 6.000	2.232.000,00 608.657,32
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	Rehabilitación, Urbanización y equipo técnico	372 x 4.000 372 x 500	1.488.000,00 186.000,00
AYUNTAMIENTO	Actuaciones de infraestructuras, Urbanización, equipo técnico y realojo	1.674.000,00	1.674.000,00
PARTICULARES	Rehabilitación de edificios de viviendas	5.085.702,28	5.085.702,28
TOTAL		11.274.359,60	11.274.359,60

Cuadro resumen. Financiación del ARI.

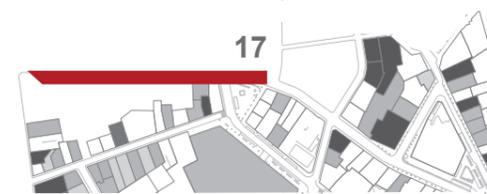
Fuente: Memoria de declaración del ARI de Miranda de Ebro 2008

4.Gestión

EL ARI será gestionado por VIRANDA, una sociedad municipal del ayuntamiento que creará una oficina municipal para la gestión del Centro Histórico.

5.Planos

En los planos se detallan los límites del ARI, así como la delimitación de la Zona de Intervención preferente. También aparecen planos de estado de conservación de edificios, y de estado de espacios públicos. Finalmente un último plano detalla los inmuebles que son rehabilitables, y aquellos que necesitan además una reestructuración (principalmente edificios con un fondo excesivo y sin ventilación).





4. DOCUMENTO SÍNTESIS A PROPÓSITO DE LAS DETERMINACIONES QUE, DESDE LA TRES FIGURAS DE PLANEAMIENTO UTILIZADAS, ESTÁN ENCAUZANDO LAS INTERVENCIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN CASTILLA Y LEÓN.

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

A continuación analizaremos sistemas, medidas o procesos orientados a la rehabilitación y conservación de centros históricos de Castilla y León en diferentes instrumentos de planeamiento.

A modo de síntesis se trata de resumir aspectos interesantes encontrados en la lectura de los documentos descargados, y cómo se plantean la conservación y rehabilitación en los centros históricos: medidas de protección, ordenanzas de edificación, incentivos y ayudas económicas, etc.

Tamaños orientativos de algunos de los CH contemplados:

Segovia: Área PEAHIS	267,2 Ha
Valladolid: "Ámbito PECH"	191,0 Ha
Toro	53,5 Ha
Arévalo "Casco antiguo"	46,3 Ha.
Medina Rioseco:	49,4 Ha.
Soria: PECH	37,9 Ha.
Ciudad Rodrigo recinto amurallado:	27,2 Ha.
Miranda de Ebro: PERI	17,8 Ha
Béjar:	17,4 Ha
San Esteban de Gormaz	17,9 Ha
Castrojeriz:	16,0 Ha
Briviesca:	15,2 Ha
Candelario:	14,2 Ha

4.1 PLANES GENERALES

En primer lugar mencionaremos que al analizar Planes Generales desde municipios pequeños hasta capitales importantes, los problemas no suelen ser siempre comunes.¹

En general se preocupan de cómo incentivar procesos de dinamización y rehabilitación sin permitir la destrucción de los valores históricos.

Fase y documentos de análisis

Suelen coincidir en que el deterioro del conjunto histórico es una de las necesidades por las que se revisa el plan. También en muchos casos es la necesidad de redactar un PECH conjunto con el Plan, el desencadenante de las revisiones y modificaciones del mismo.

¹ PGOU revisados: Arévalo, Astorga, Béjar, Briviesca, Burgo de Osma, Burgos, Ciudad Rodrigo, Medina del Campo, Medina de Rioseco, Miranda de Ebro, Pedraza, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro, Zamora.

Diagnósticos de CH

- Congestión o mala calidad ambiental.
- Envejecimiento de población
- Procesos de densificación años 60-80.
- Proceso de degradación (física y social) que es necesario paralizar: desplazamientos de población, marginación...
- Infraestructuras y tráfico: problemas de acceso/aparcamiento.
- Las intenciones iniciales buscan cualificar el CH: más hermoso, confortable, equitativo... términos relacionados a la imagen del conjunto.
- En los casos de capitales es común encontrar entre los objetivos la intención de evitar la terciarización excesiva, manteniendo este uso en lo posible ligado a las plantas bajas. También desincentivar el uso del automóvil y equipar el centro y/o la periferia del centro. Por el contrario como caso excepcional, en algunos suelos con fines terciarios se estaban desarrollando viviendas, lo cual ha sido legalizado en Burgos para los casos ya existentes (DUCAs: Dependencias de uso compatible con alojamiento).

Fase de propuestas

- Operaciones de incentivo del tráfico peatonal: peatonalizaciones y reestructuración de la trama urbana con este fin.
- Intervenciones en el mercado inmobiliario
 - La oferta de más suelo para evitar la especulación y que baje el precio es un argumento que se repite en bastantes casos (Medina del Campo, Burgos...).
 - También se habla como en Segovia o Burgos de ofertar vivienda protegida y en alquiler para jóvenes, pero no llegan a especificar su ubicación en el conjunto histórico, o no queda patente en los documentos.
 - Estímulos fiscales y financieros para poner en alquiler viviendas desocupadas, lo que esperan que dinamice la conservación (Segovia).
- Fomentar la rehabilitación (iniciativa pública y privada), incluyendo objetivos socioeconómicos en las ayudas.
- Operaciones de creación de espacios verdes o libres en parcelas disponibles.
- Rehabilitación y conservación de edificios existentes mediante equipamientos, medidas en definitiva de estímulo y ejemplo a seguir en lo posible (estableciendo un orden de prioridad de usos públicos de cara a su instalación en espacios aptos).

Instrumentos

- 1.-Delimitación de los ámbitos de los Planes Especiales que vayan a reglamentar el Conjunto Histórico y en algunos casos, los entornos monumentales de los bienes individuales o agrupados.
- 2.-Catálogo (más o menos detallados y extensos pero siempre es una figura común). Generalmente se realizan por parcela describiendo los elementos protegidos, la protección asignada y las posibles intervenciones a realizar.



-En ocasiones se catalogan conjuntos urbanos, por su valor como agrupación o por el espacio que definen.

-En algunos catálogos como el de Medina de Rioseco de 1999, se argumentan las clasificaciones como elementos integrantes de la trama urbana, imagen a preservar (Edificios singulares – postal-, representativos -hito colectivo-, característicos -da continuidad-, e indiferentes). Pero no se hace referencia a su valor urbanístico para la planificación.

-Otros como el de Tordesillas distinguen la catalogación de edificaciones y parcelas, para referirse a disposiciones particulares de volúmenes, cierres, ajardinamiento, patios, etc.

3.-Niveles de protección. Generalmente 3 niveles: integral, estructural y ambiental o nomenclaturas similares, incluso un cuarto reservado para Bienes de Interés Cultural.

-En algunos casos se reinterpreta, desde la óptica del plan general (Arévalo):

-Protección ambiental y ecológica.

-Protección paisajística y escena urbana: trama y visuales

-Protección Patrimonio histórico: conservación, eliminación de desajustes o protección elementos singulares (pero no tienen catálogo ni PECH, solo se trata de una enumeración provisional).

4.-Ordenanza de Casco antiguo o nomenclatura similar:

-En ocasiones, como normativa transitoria hasta que se apruebe el PECH (en estos casos con una normativa muy conservadora provisional, pero que a veces se prolonga mucho en el tiempo como en Briviesca), otras veces son normas mínimas o incluso se remite directamente al PECH.

-Normalmente son pautas estéticas, de materiales o compositivas, así como alturas, cubiertas, patios o fondos máximos con intención de preservar tipologías y parcelarios y frenar aumentos de aprovechamientos y presiones inmobiliarias.

-Cuando la normativa es menos estricta, las licencias quedan sujetas al estudio de comisiones patrimoniales en cuanto a integración. (La imitación de formas pasadas no siempre está mal o bien vista, hay ejemplos de ambas tendencias).

-Usos residencial y compatibles según restricciones (entendiendo por tales oficinas, comercio, equipamientos...).

-Suelen incluir la obligatoriedad de incorporar plazas de aparcamiento a las “rehabilitaciones” o nuevos edificios, salvo como es lógico imposibilidad de ejecución en elementos catalogados o por condiciones de la parcela.

-En los casos que permiten agrupar parcelas se indica que se refleje en la composición de fachada el parcelario original.

-Algunas restricciones estéticas respecto a rótulos, tendidos y similar.

4.1-Ordenanzas diferenciadas:

-En algunos casos como en Béjar 1983, distinguen entre ordenanzas de uso y volumen –tipología- y ordenanzas estéticas y protección –una combinación de los niveles de protección-. Algo similar también sucede en Medina del Campo, donde son complementarias al PECH y distinguen ordenanzas de nueva planta o para rehabilitaciones, ligadas a los niveles de protección (Medina 2007)

-En algunos casos son sensibles a las vistas del conjunto histórico desde las ordenanzas de ámbitos cercanos o con posibles vistas del conjunto, y así lo dejan constar explícitamente (Béjar o Ciudad Rodrigo aunque solo en diagnóstico).

5.-Actuaciones puntuales: casi siempre a elementos monumentales de la ciudad, como murallas o similar.

6.-Delimitación de ámbitos para actuaciones coordinadas con ayudas municipales o autonómicas: ARIs, planes de saneamiento, Áreas de Diseño Integrado... o sencillamente sistemas de ayudas para rehabilitación en el Conjunto Histórico.

7.-Oficinas de gestión del centro histórico: especializadas en el seguimiento del mismo para problemas urbanísticos, sociológicos y edificatorios (Burgos).

4.2 PLANES ESPECIALES DE CONJUNTO HISTÓRICO ²

A continuación se pasará a ver los aspectos comunes a las figuras de planeamiento especial aplicadas a los conjuntos históricos. Unos los denominan Plan Especial de Conjunto Histórico (PECH), otros Plan especial de protección y reforma interior del CH (PEPRI), PEPCHAT... En algún caso como en Segovia se articulan como diversos planes especiales para cada ámbito del conjunto.

Hay un alto número de casos con muchos problemas para aprobarlos, que se han demorado o incluso que no se han culminado, a veces incluso a pesar de que los PGOU los mencionan y delegan.

Su función principal es completar la ordenación detallada del ámbito

La crítica a los primeros de estos planes se centra en solo fijarse en la imagen formal de los mismos. Además. Ante la inexperiencia de los primeros trabajos, con estudios muy poco exhaustivos, se alega que reglamentaban o intentaban reglamentar tipologías y escenas que no resultaban acordes con la realidad.

Análisis y estudios de diagnóstico

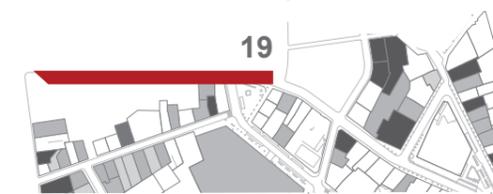
Los diagnósticos de los conjuntos históricos arrojan aspectos similares a los mencionados en los planes generales. *Aprovechamos para señalar que el uso de estas zonas de la ciudad suele estar en función del rango de municipio tanto en tamaño como en jerarquía territorial, y donde municipios pequeños destacan problemas de degradación, despoblación y uso exclusivamente residencial y con problemas socioeconómicos, en otros mayores ven terciarización aunque el espacio físico exponga cierta degradación y falta de usos residenciales o elitización de los mismos.*

También es interesante indicar que la mejora de la escena urbana de cara al turismo es uno de los objetivos que se mencionan en algunos planes explícitamente, junto a los consabidos de revitalización y rehabilitación, mantenimiento de valores históricos, o descongestión.

-Estudios de manzanas: análisis pormenorizado del estado actual, tipologías heredadas, usos, espacios libres, tipo de patios y otros datos que sirvan para entender las claves de la configuración tipológica del conjunto. Además permite detectar los problemas específicos de cada una de ellas (lo ideal sería que fuese un trabajo no solo físico-espacial, sino socio-económico también).

-En algunos casos, en la memoria informativa hay análisis del planeamiento vigente y sus logros y fracasos.

² PECH revisados: Becerril, Béjar, Burgos, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Cuéllar, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Pedraza, Peñaranda de Duero, Riaza, Rueda, San Esteban de Gormaz, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro y Zamora.





Propuestas

- Reordenar el sistema de espacios libres, procurando un esponjamiento de éstos.
- Rehabilitar e incentivar la recuperación de las áreas más degradadas, para los niveles de renta medios y bajos. Localizar allí viviendas de protección pública. Favorecer en ellos la implantación de usos terciarios, con límites que impidan la sustitución del carácter residencial prioritario.
- Para las operaciones puntuales de corrección de problemas suelen recurrir a la definición de Unidades de Ejecución a desarrollar, o Áreas de Diseño lntegrado.
- Peatonalización y cambios de pavimentación tanto por uso de las calles como por imagen de conjunto. En algunos casos incluso indicando que la peatonalización o coexistencia será la configuración por defecto en los proyectos de urbanización, debiendo justificarse el uso de cualquier otra. En las ciudades se proponen aparcamientos subterráneos y disuasorios.
- En Soria, respecto a las obligaciones de conservación habituales, se recoge la contribución de los inquilinos según la Ley de Arrendamientos de 1964. En ella se dice que si el propietario no acomete las reformas urgentes para evitar el estado de ruina a que le obliga la normativa, pasado un plazo podrá acometerlas el inquilino con cargo al propietario.

Instrumentos

1.-Catálogo: cuentan con un catálogo propio que puede completar y modificar el iniciado en el Plan General o ser exclusivo.

-Los catálogos sirven para asignar los grados de protección, los tipos de actuaciones permitidas y para establecer los criterios de conservación o intervención que se consideren necesarios.

-También son un documento gráfico y del estado actual de gran parte de los elementos del conjunto (en ocasiones se completa con un inventario fotográfico más allá de las fotografías de cada ficha).

-Suelen establecer categorías histórico-artísticas además de las de protección.

-En Segovia algunas zonas han desarrollado fichas del catálogo que son la normativa básica en sí mismo: con usos, intervenciones y acciones que se puedan realizarse (por tanto un estudio de "capacidad de acogida de intervenciones" desde puntos de vista sobre todo patrimoniales y arquitectónicos).

-En Soria introducen hasta 6 categorías, incluyendo una preventiva –valores exteriores contrastados pero sin análisis interior que se realizará en la fase de gestión- y otra tipológica –características que deberán ser repetidas tras su derribo-.

2.-Ordenanzas y normativa: insisten en la idea de proteger alturas, tipos de cubiertas, patios o fondos máximos con intención de preservar tipologías y parcelarios, en la línea observada en los planes generales y para evitar la "renovación especulativa".

-Se suelen servir de la definición de zonas homogéneas al estar trabajando sobre ciudad existente y consolidada, o zonas con objetivos comunes en la ordenación detallada. Según los casos se subdivide con mayor o menor detalle y tipos.

-Otras veces esa subdivisión incluye los distintos niveles de protección como ordenanzas diferenciadas.

-Normalmente son pautas estéticas, de materiales o compositivas, más definidas cuanto más antigua o valiosa se considera la zona referida.

-En general se insiste en el uso residencial como el que debe prevalecer, reactivado con servicios y dotaciones, incluso usos terciarios pero limitados cuando hay riesgos de terciarización. Ha de ser un "lugar de residencia y espacio de convivencia e intercambio" (PERI Cuéllar).

-En cuento a los usos, en los núcleos pequeños se insiste en reactivar el conjunto con servicios públicos, según órdenes de prioridad establecidos para acoplarse a edificios singulares.

-Limitan las instalaciones visibles como redes, paneles solares o antenas.

-En algunos casos incluso se establecen edificios que pueden/deben ser objeto de sustitución, ya sea vía ordenanza, ficha de catálogo o por fuera de ordenación.

-Entre las zonas de ordenanza encontramos también áreas de protección de vistas del conjunto histórico, incluso sobre suelo rústico como en Tordesillas para preservar "la imagen tradicional" en ese caso del Duero a su paso por el núcleo.

3.-Establecimiento de áreas prioritarias de rehabilitación integral. Estos ámbitos se tramitarán con ayudas y subvenciones aprobadas por la administración autonómica (ARI), como mediante ayudas municipales, lo que solo se ha detectado en municipios grandes.

4.-Otras normativas o condiciones:

-Ligar los proyectos de derribo a los de nueva construcción para evitar solares prolongados en el tiempo.

-Plazos de edificación con amenaza de venta forzosa, plazos para las intervenciones recogidas en el catálogo... pero no existe constancia de que se hayan aplicado.

Una opción interesante esbozada en el PERI 2003 de Miranda de Ebro es una especie de catálogo de buenas prácticas para concienciar a los técnicos que intervengan. Si bien se mantiene en un análisis morfotipológico, se podría considerar una opción interesante combinada con buenas prácticas de mecanismos de gestión o estímulo de vivienda protegida.

4.3 Áreas de Rehabilitación Integral

Finalmente se exponen los contenidos de las Áreas de Rehabilitación Integral, también denominadas en algunos casos ARCH.³

En algunos de ellos se han detectado programas de rehabilitación incompletos o no del todo satisfactorios, como en ocurrió Briviesca, lo que ha sido citado en la revisión del PGOU de 1997, o en Zamora donde delimitaron hasta 26 ARIs –aunque de reducidas dimensiones- que no resultaron eficaces y no se pudieron adscribir a otros programas de rehabilitación.

Las Áreas de Rehabilitación se conceden en la Junta de Castilla y León a propuesta de los municipios y según los presupuestos de cada año destinados a tal fin, tanto estatales como autonómicos. Por lo tanto en función de cada solicitud de ayudas establece un convenio entre las administraciones que fija las cantidades aportadas por cada uno y el resto de condiciones que se imponen.

³ ARI revisados: Arévalo, Becerril, Béjar, Burgo de Osma, Burgos, Candelario, Castrojeriz, Cuéllar, medina del Campo, Miranda de Ebro, Riaza, Segovia, Soria, Toro.



Instrumentos

- 1.-Delimitación del Área: normalmente viene propuesta desde un plan general o un plan especial y la declaración final del ARI ajusta los contornos.
- 2.-Asesoramiento técnico y supervisión en el desarrollo de las rehabilitaciones mediante una oficina de gestión.
- 3.-Determinación de las obras subvencionables para cada edificio, incluyendo cuantías máximas subvencionables.

Condiciones

Sistema de elección de inmuebles subvencionables:

- Comisión cualificada
- También por baremo de puntos atendiendo a rentas, estado del edificio, antigüedad, uso...

Obras ejecutables:

- Actuaciones en fachada: reparaciones, reacondicionamiento higrotérmico, cambio de carpinterías...
- Actuaciones en cubierta: impermeabilidad, estanqueidad y aislamiento. En algunos casos se interviene puntualmente en elementos estructurales (nunca vaciados o derribos).
- Acciones sobre elementos comunes de edificios residenciales.
- Obras de reurbanización en espacios públicos, y rehabilitación de algunas dotaciones públicas (eliminación de barreras, adecuaciones funcionales...).
- En algunos casos como en Burgos 2006, se ha planteado desde este programa la adquisición de edificios o solares vacantes para el desarrollo de viviendas protegidas.

Preservación del uso residencial: obligando a que estas sean la vivienda habitual del beneficiario durante los próximos "x" años, o que en su caso el propietario se comprometa a mantener dicha vivienda en alquiler durante ese tiempo.

Financiación

En general se trata de un sistema de colaboración entre Ministerio, Junta de Castilla y León, Ayuntamiento y particulares. A grandes rasgos consiste en:

- Ministerio En torno a un 40% de los costes con un máximo variable desde 4.000-8.000 euros/vivienda (en realidad se distingue entre porcentaje subvencionable de rehabilitación ~40%- y de reurbanización ~25%-).
- Junta Variable, fijando también su aportación en función de un límite máximo por vivienda.
- Ayuntamiento Variable pero no inferior a las aportadas por ninguno de los anteriores.

A nivel estatal se adscriben a planes nacionales de vivienda como el Plan nacional de vivienda y rehabilitación 2009-2012, o el plan estatal de Acceso a la vivienda 2005-2008...

A nivel autonómico se recogen en el Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León 2002-2009...

A nivel municipal, además del presupuesto aportado propio, en algunos casos se cuenta en el presupuesto con aportaciones de los interesados para alcanzar las cifras mínimas de los convenios.

Se articulan en fases sucesivas por años y alcanzan una media de unas 200 viviendas (normalmente en unifamiliares) o unos 100 edificios plurifamiliares (con 400 o 500 viviendas).

Los máximos subvencionables a cada vivienda finalmente varían desde 6.000 a 12.000€ por vivienda. Según cada caso, el resto lo aporta el propietario, limitando la subvención también al 50% del presupuesto de la obra. Esta cantidad proviene normalmente de las partidas de ayuda nacional y autonómica en su mayor parte, ya que la aportación municipal suele ser mayor en el apartado de reurbanización de espacios públicos.

Ejemplo: Arévalo

Viviendas

- Ministerio	800.000€	37.4%
- Junta de Castilla y León	800.000€	37.4%
- Ayuntamiento	126.000€	6%
- Particulares	412.000€	19.2%
TOTAL	2.138.000€	

Urbanización

- Ministerio de la Vivienda	200.000€	18.6%
- Junta de Castilla y León	100.000€	9.3%
- Ayuntamiento	774.000€	72.1%
TOTAL	1.074.000€	

Finalmente en cada caso se establece el sistema de reparto oportuno basándose en las condiciones y valoraciones que se han comentado, asignándose por convocatorias o fases.





5. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS CONJUNTOS HISTÓRICOS HAN SIDO OBJETO DE UN TRABAJO DE CAMPO, JUSTIFICANDO LA SELECCIÓN Y EXPLICANDO EL CONTENIDO DEL MISMO.

SELECCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO

La comprobación de los resultados mediante trabajo de campo se realizó sobre 12 municipios cubriendo variables como la combinación de instrumentos urbanísticos aprobados, el rango territorial de cada municipio, la situación geográfica y las infraestructuras de comunicación existentes, etc.

PROV	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI
Ávila	Arévalo	1970	1981 / 1995r		2004
Burgos	Castrojeriz	1974 / 2011			2010
	Covarrubias	1965		2008	
	Miranda de Ebro	2008	1980 / 1999r	2003	2008
León	Astorga	1978	1985		
Salaman	Ciudad Rodrigo	1944	2001r / 2010	1985	
Segovia	Cuéllar	1994		1999	2004
	Segovia	1941	1984r / 1999r / 2001 / 2008r	1992 / 1993 / 2000	2005 / 2009 / 2009
Valladolid	Medina del Campo	1978	1989 / 1997r y ad. / 2007r	1992 / 1998r / 2011r	2009
	Medina de Rioseco	1965	2000r / 2009		
	Rueda	2006		2009	
	Tordesillas	1977	2005	2009	

Trabajos de campo realizados y datos de planeamiento aprobado

Fuente: Elaboración propia

Metodología del trabajo de campo

El proceso del trabajo de campo ha sido sistematizado de la siguiente manera:

La Oficina Virtual del Catastro, proporciona la cartografía y la información inicial necesaria. Con un sistema de información geográfica –SIG– representamos las capas planimétricas parcelarias de cada conjunto histórico y los límites del ámbito de trabajo que ya se han explicado. También desde Catastro, asociamos a cada parcela información relevante para la clasificación físico-espacial:

-Fechas de construcción de cada inmueble de los que componen la parcela. Este dato se ha de tomar con cautela y siempre como orientación a la hora de clasificar el estado de conservación general o la sustitución edificatoria en una parcela.

-Catastro también recoge datos de reformas y rehabilitaciones. Este apartado no presenta la fiabilidad ni la generalización del anterior, pero puede evidenciar algunas operaciones y ser un argumento de decisión en caso de duda. Cuando existe, proporciona el año de la intervención y cuatro niveles: reforma mínima, media, total y rehabilitación.

La toma de datos se realiza clasificando cada parcela con el apoyo de la información anterior. Tomando 1960 como fecha orientativa para graduar la sustitución o no, las categorías son las siguientes:

A_: Parcelas con edificación principal antigua. Se indica el grado de conservación en una escala de 1-10: 1-2 prácticamente ruina; 3-4 no habitable pero es viable su rehabilitación; 5-6 habitable y con necesidad de reparaciones evidentes; 7 a 10 habitable y con un buen estado de conservación aparente.

R: Parcelas con edificación principal rehabilitada. Se entiende por tal la que evidencia reformas en al menos dos elementos importantes del inmueble: fachada, cubierta, elementos comunes...

S: Parcelas con edificación principal sustituida, es decir, edificada con posterioridad al umbral fijado en los años sesenta.

SF: Parcelas con edificación principal sustituida de modo historicista. Se engloban desde reconstrucciones imitativas en estilo, hasta vaciados o conservación de una parte sustancial de las fachadas. En definitiva, construcciones recientes con aspecto antiguo.

RU: Parcelas en estado predominante ruinoso, sin entrar en valoraciones legales del término.

SO: Solares.

Junto a esta clasificación del estado físico, se anota una aproximación al uso acogido por la parcela. Se entiende que el residencial es el uso global predominante y por defecto en estos fragmentos urbanos. De no ser así, se realiza una sencilla clasificación:

B: Equipamiento o servicios a nivel de barrio, ligados a la habitabilidad del área. Por citar algunos ejemplos ilustrativos: centros sociales, asociaciones vecinales, centros asistenciales, escolares, comercio de proximidad, hostelería, espacios religiosos, etc.¹

C: Equipamiento o servicios a nivel de ciudad. Son aquellos cuyo ámbito de influencia supera el conjunto histórico. De nuevo a modo de ejemplo: equipamientos y servicios de la administración pública, grandes comercios o sedes institucionales, colegios profesionales, hoteles y alojamientos, espacios culturales como museos o teatros, etc.

OU: Otros usos distintos a residencial o a las categorías anteriores. Mencionaremos los almacenes, garajes, talleres y otros usos productivos entre otros.

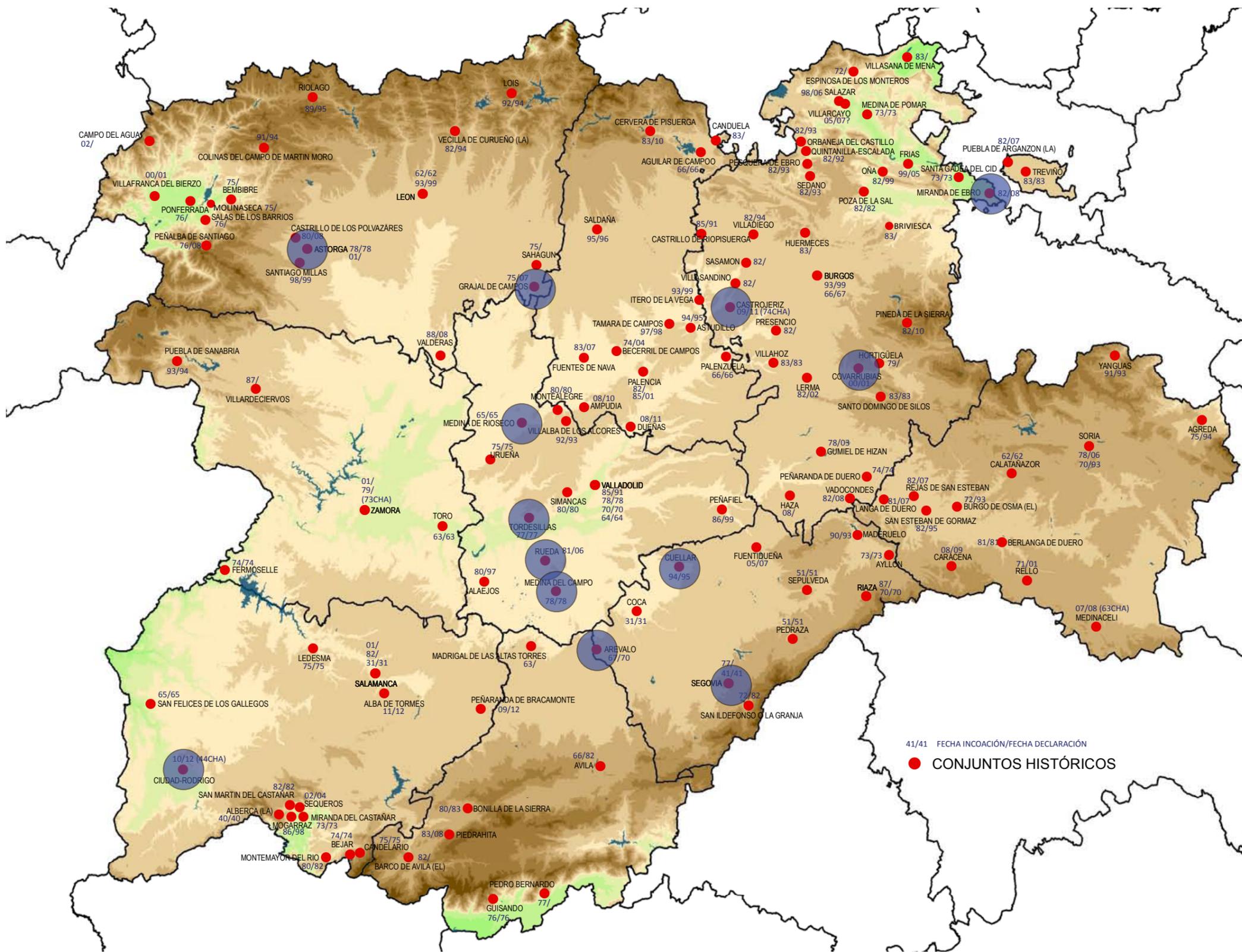
Documentación elaborada

Con el trabajo de campo desarrollado se obtienen una serie de planos:

- Plano general del núcleo con los ámbitos del Conjunto Histórico declarado, el Plan Especial y el Área de Rehabilitación Integral en su caso. Junto a ello, datos numéricos que permitan la comparación de casos.
- Plano síntesis del trabajo de campo. Representa las categorías del análisis físico espacial realizado incluyendo los usos no residenciales. En una tabla se muestran también datos numéricos del estado de conservación y transformación del ámbito de estudio.
- Plano de parcelas ruinosas y con edificios en mal estado de conservación.
- Plano de parcelas con edificaciones antiguas conservadas, incluyendo parcelas monumentales, antiguas que hayan sido rehabilitadas, antiguas que hayan sido bien conservadas y aquellas habitables que solo evidencian mejoras fácilmente aplicables.
- Plano de parcelas susceptibles de intervención edificatoria. Es decir, representa los solares, las ruinas, las edificaciones antiguas en mal estado y las antiguas y habitables que son susceptibles de mejoras.
- Plano de intervenciones detectadas: rehabilitaciones, sustituciones, y sustituciones historicistas.

Esta serie de planos se completa con un reportaje fotográfico debidamente localizado, cuya misión es servir de apoyo a la clasificación realizada y de ilustración para la caracterización y conclusiones acerca del estado de conservación del conjunto histórico que se extraigan.

¹ Esta distinción puede ser controvertida y se admite, pero habida cuenta de que se están tratando casos de diverso tamaño, sirve para identificar el uso al que se está destinando este espacio histórico.



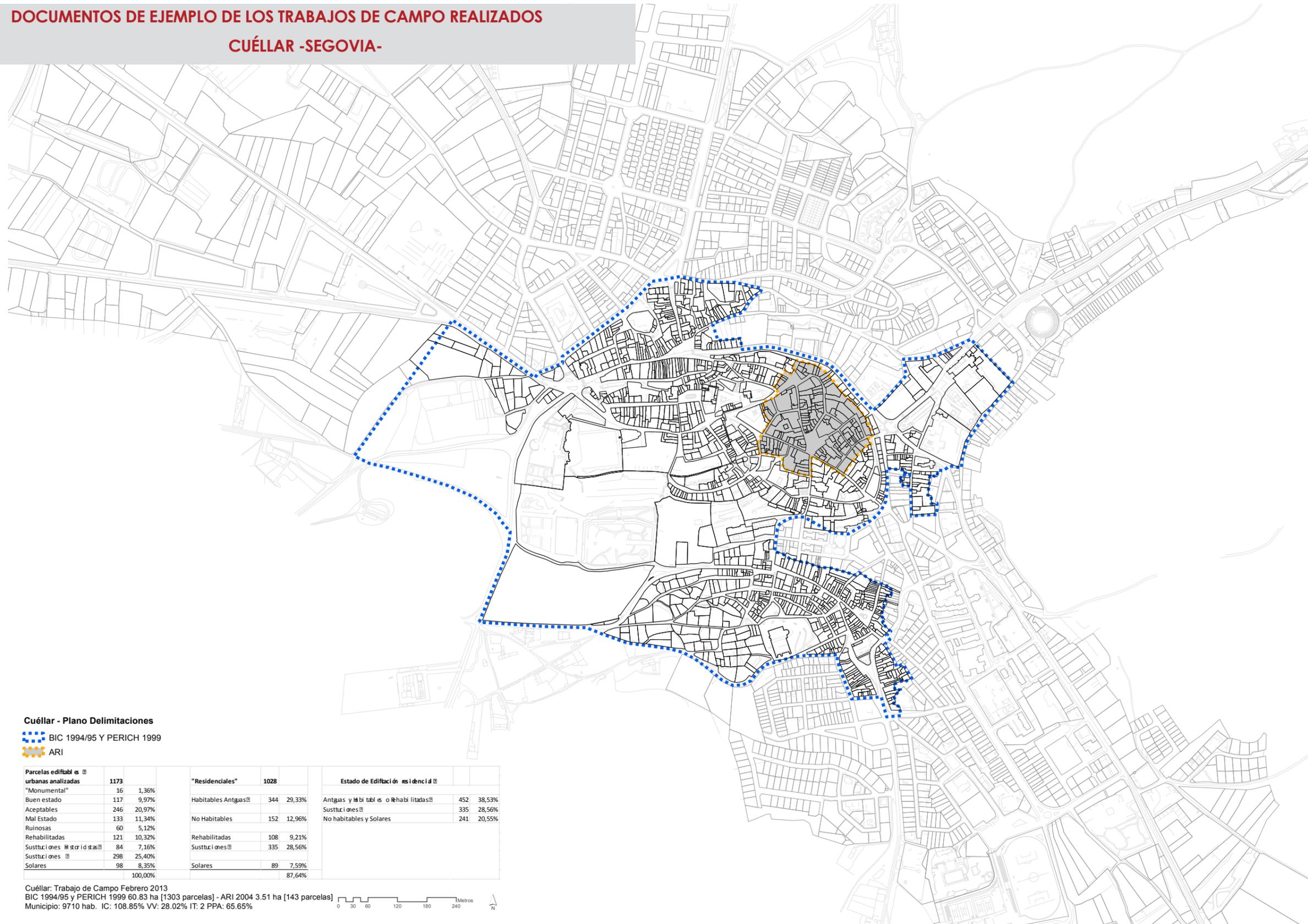
Mapa de Conjuntos Históricos en Castilla y León y trabajos de campo realizados
Fuente: IUU, Elaboración propia

Conjuntos Históricos de Castilla y León





6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS
CUÉLLAR -SEGOVIA-



Cuéllar - Plano Delimitaciones

- BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ARI

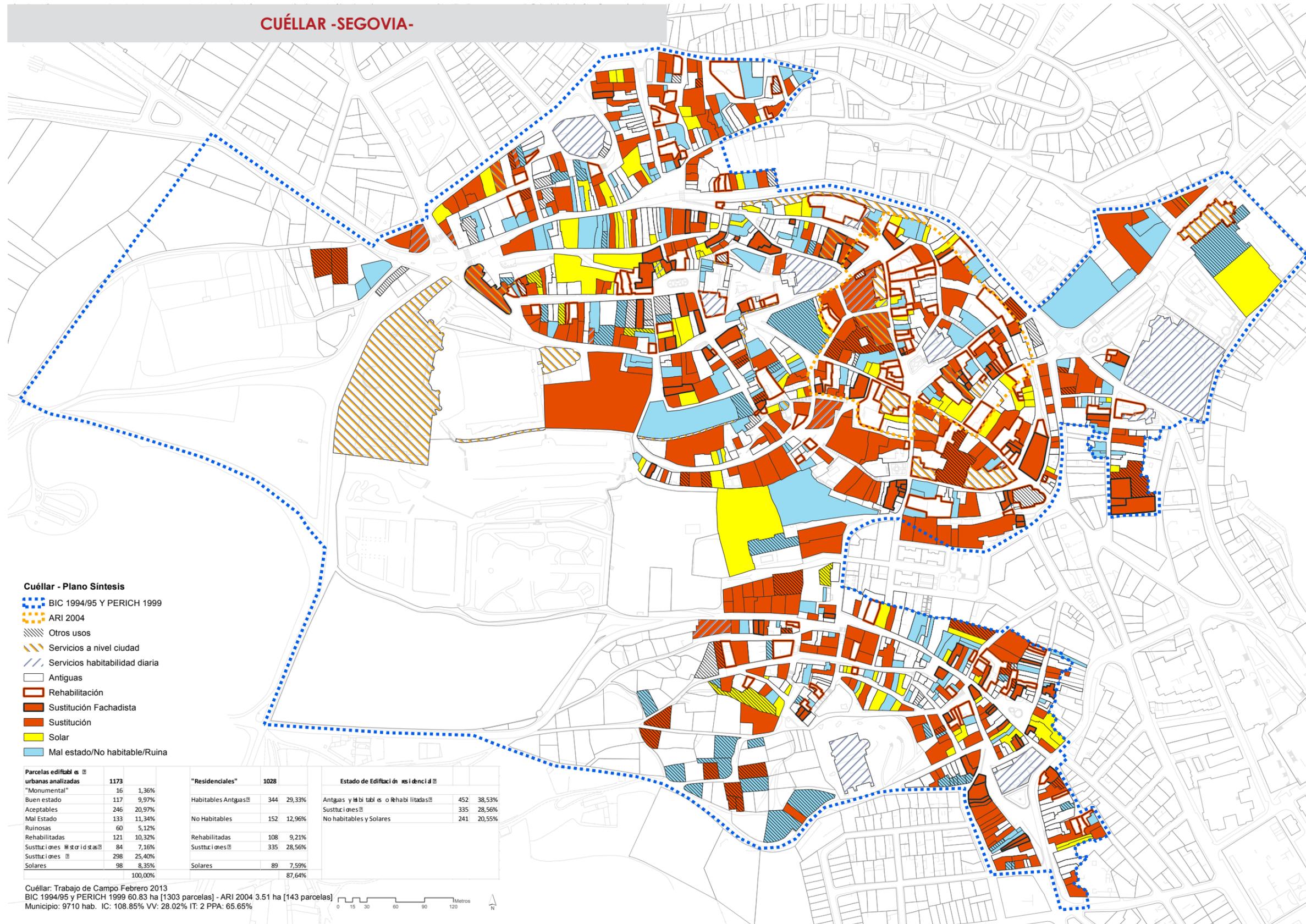
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16	Habitables Antiguas	344	Antiguas y rehabilitadas	452
Buen estado	117	No Habitables	152	Sustituciones	335
Aceptables	246	Rehabilitadas	108	No habitables y Solares	241
Mal Estado	133	Sustituciones	335		
Ruinosas	60	Solares	89		
Rehabilitadas	121				
Sustituciones residenciales	84				
Sustituciones	298				
Solares	98				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-

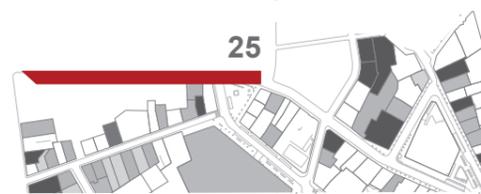


Cuéllar - Plano Síntesis

- BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ARI 2004
- Otros usos
- Servicios a nivel ciudad
- Servicios habitabilidad diaria
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

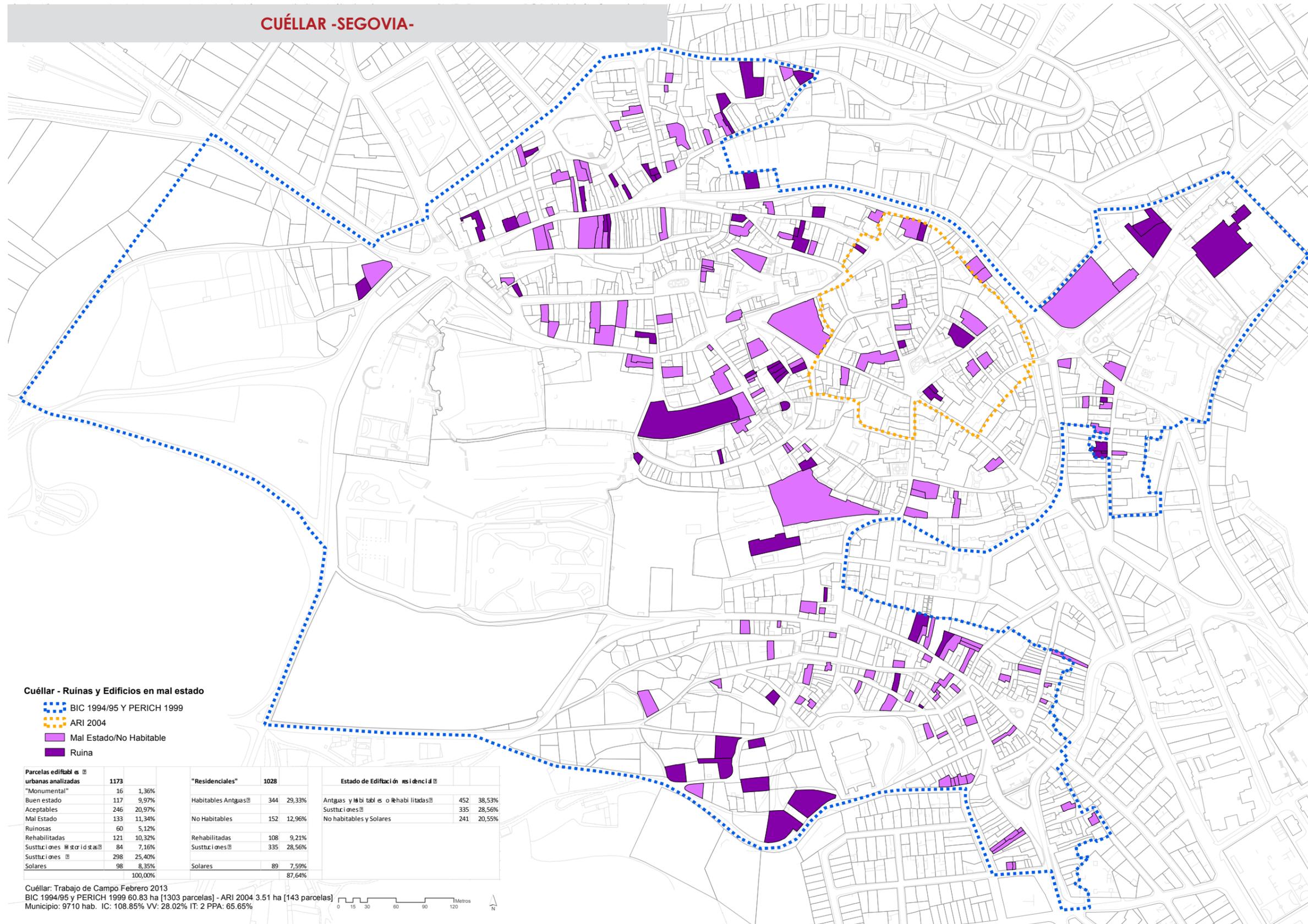
Parcelas edificadas urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosa	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%		87,64%		
Sustituciones fachadista	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%				

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-



Cuéllar - Ruinas y Edificios en mal estado

- ⋯ BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ⋯ ARI 2004
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina

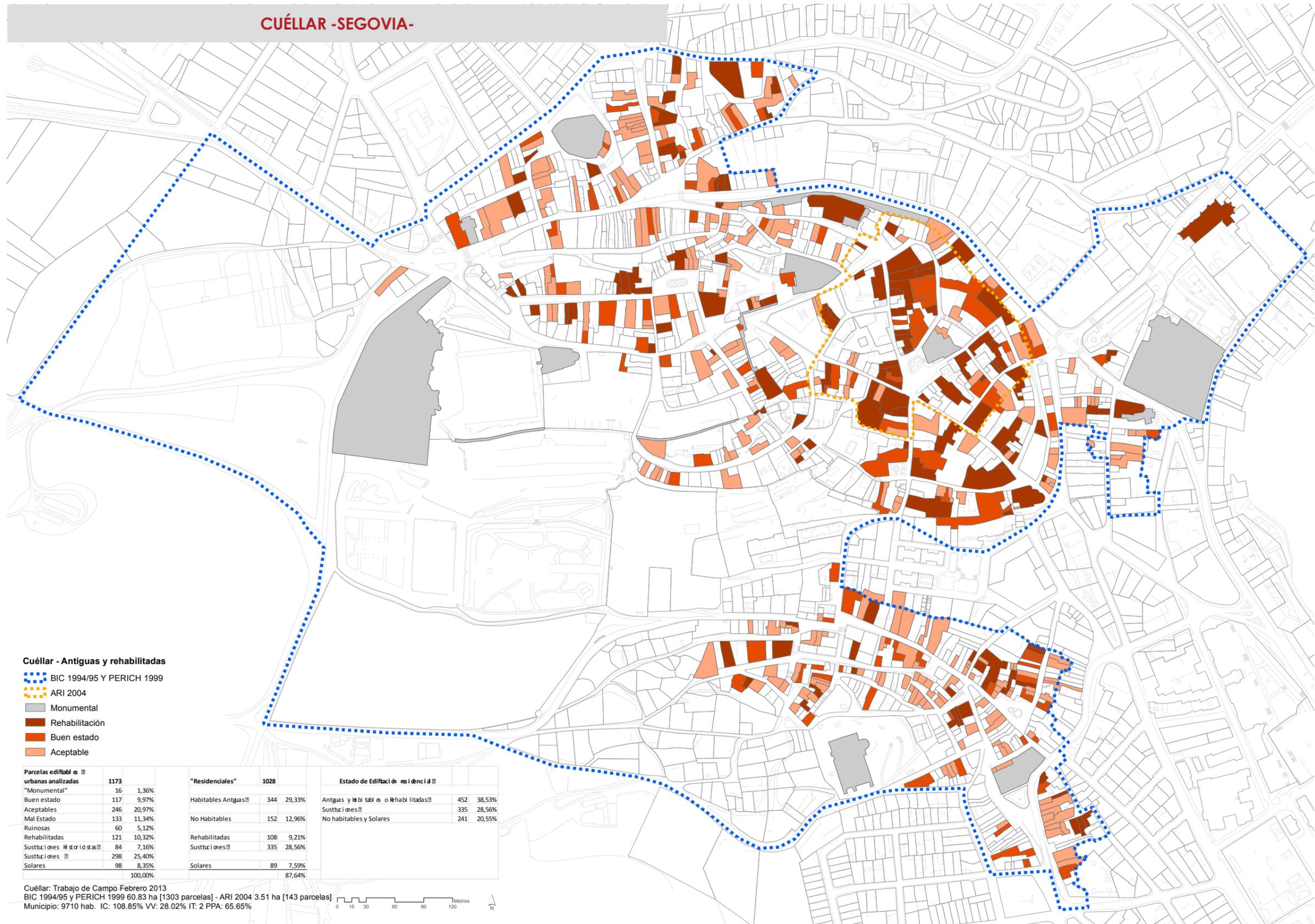
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1173		1028			
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y Habitable o Rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosa	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%				
Sustituciones de edificios	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60,83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3,51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108,85% VV: 28,02% IT: 2 PPA: 65,65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-



Cuéllar - Antiguas y rehabilitadas

- BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ARI 2004
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable

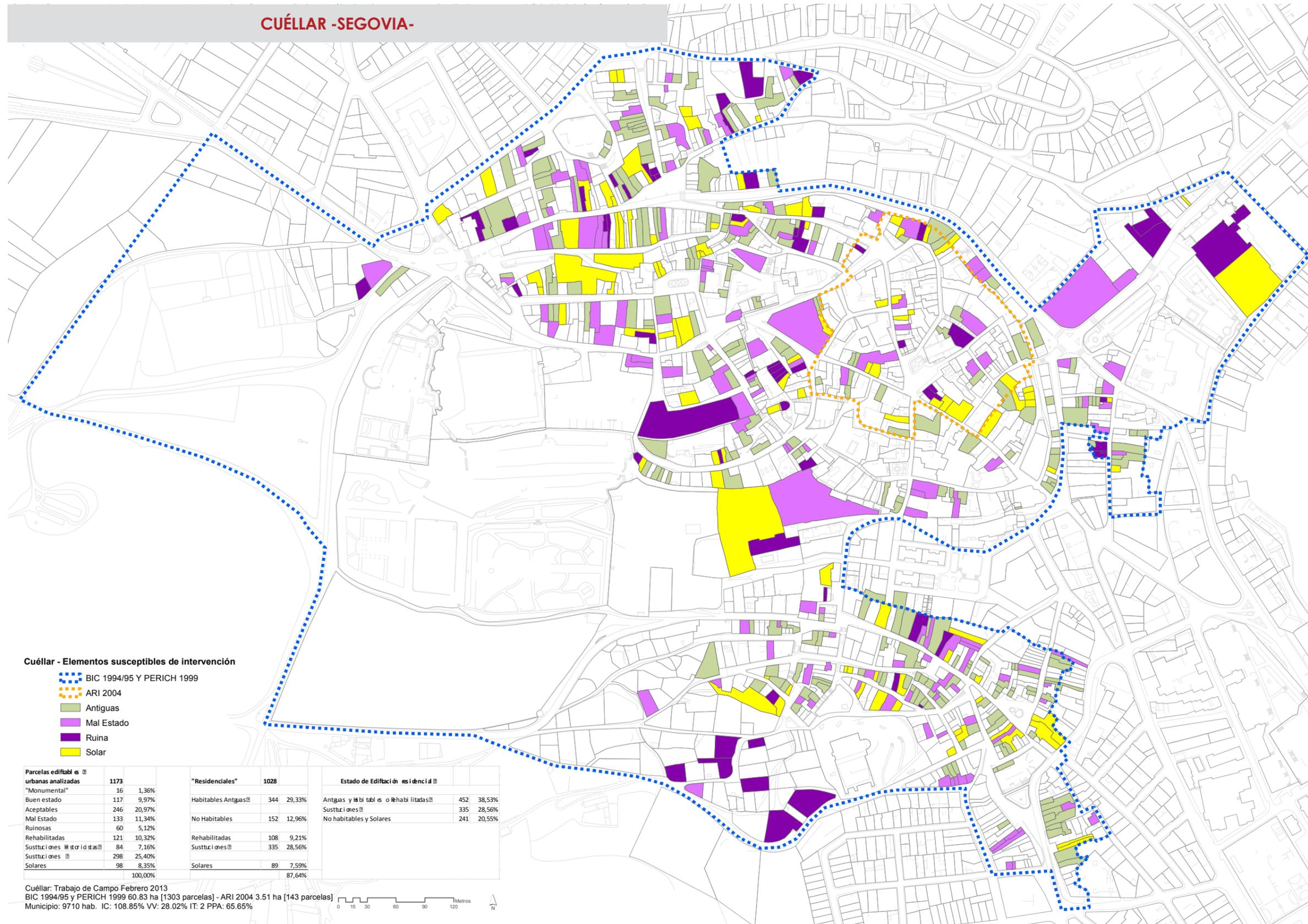
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1173		1028			
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y Rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosa	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%				
Sustituciones	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-



Cuéllar - Elementos susceptibles de intervención

- ⋯ BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ⋯ ARI 2004
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar

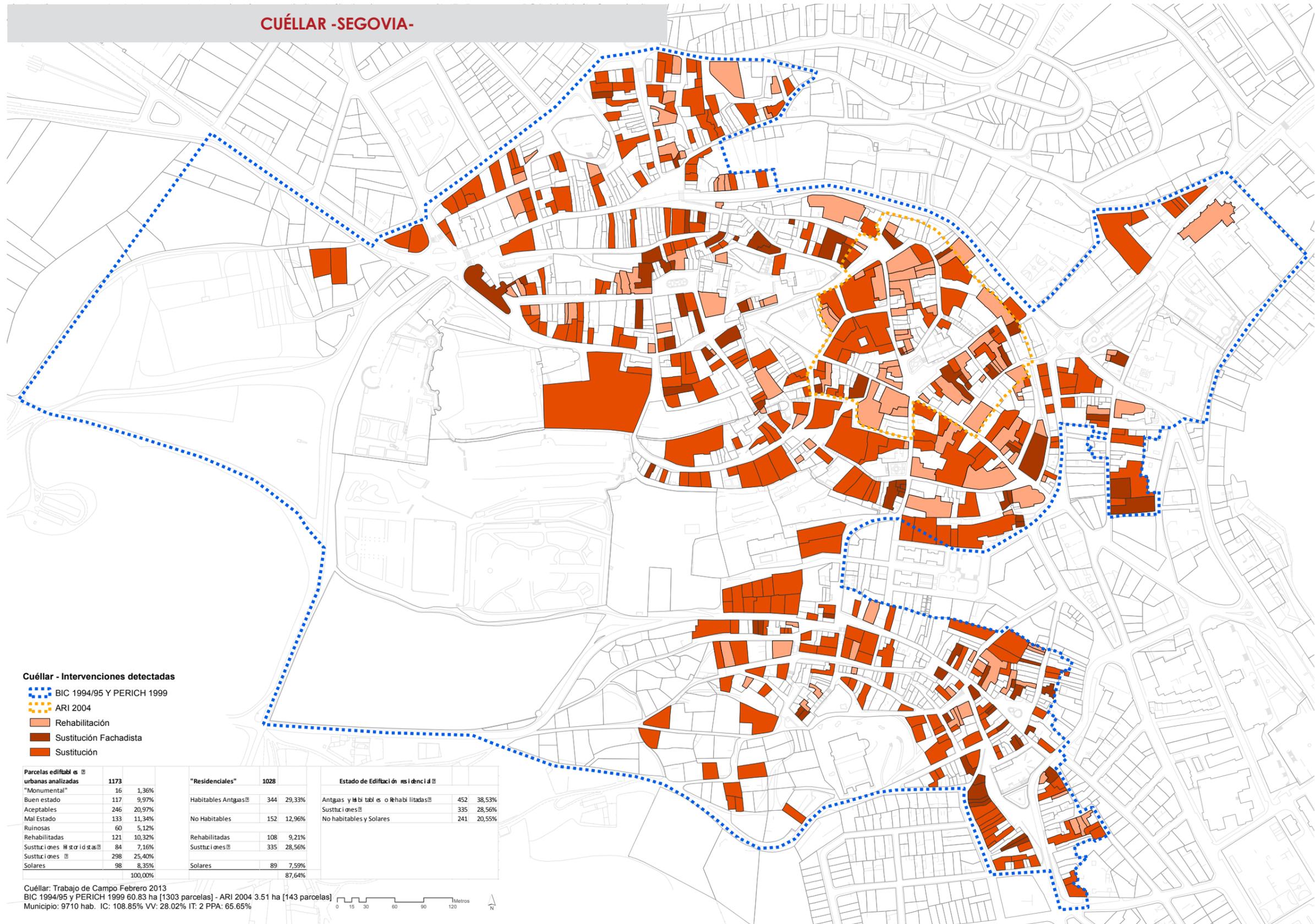
Parcelas edificadas urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y habitables rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosa	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%				
Sustituciones residenciales	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-

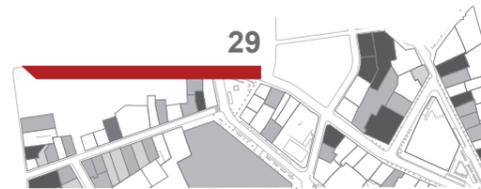


Cuéllar - Intervenciones detectadas

- ⋯ BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ⋯ ARI 2004
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

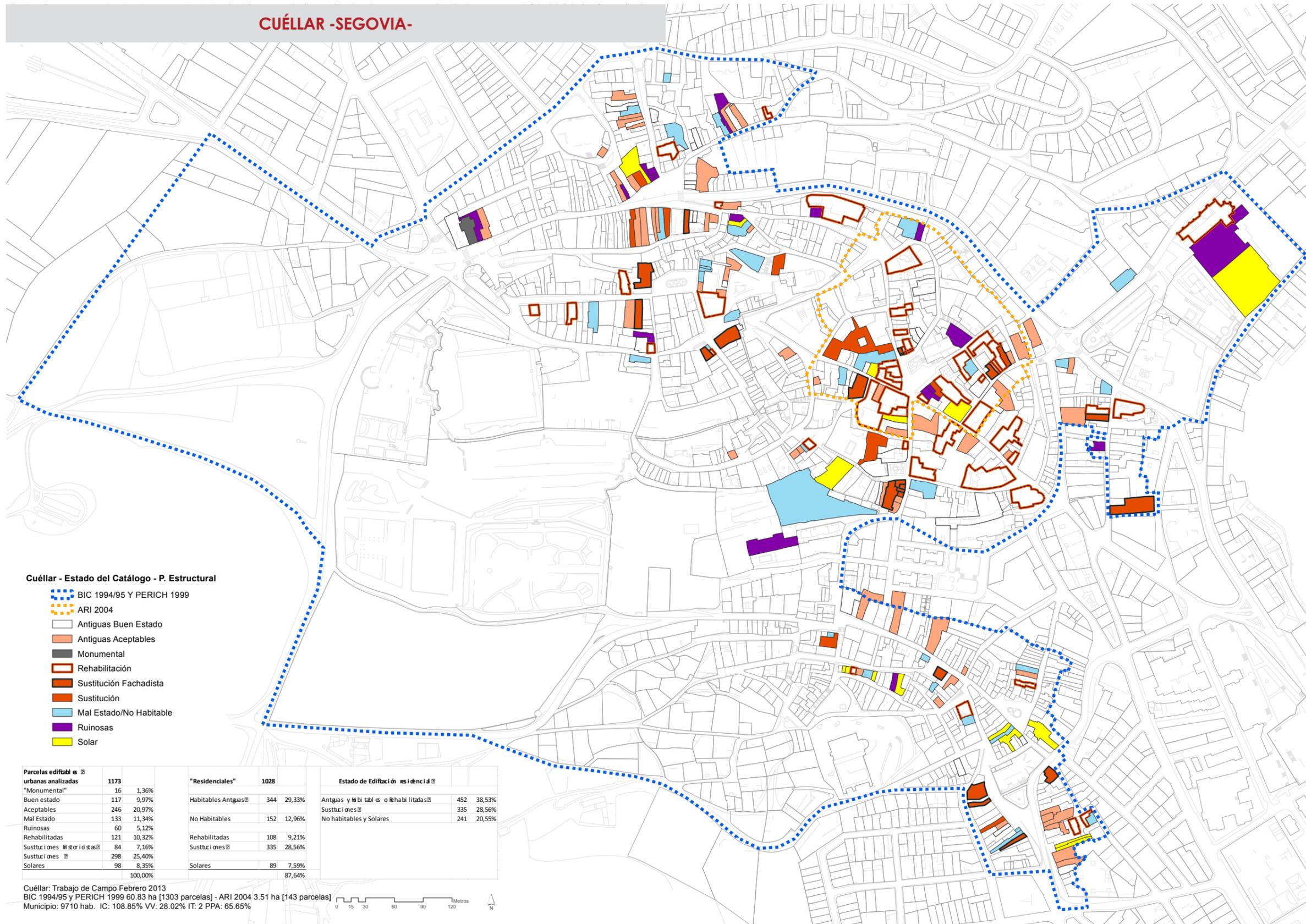
Parcelas edificadas urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1173		1028			
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y Rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosa	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%				
Sustituciones Fachadista	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CUÉLLAR -SEGOVIA-



Cuéllar - Estado del Catálogo - P. Estructural

- ⋯ BIC 1994/95 Y PERICH 1999
- ⋯ ARI 2004
- Antiguas Buen Estado
- Antiguas Aceptables
- Monumental
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Mal Estado/No Habitable
- Ruinosas
- Solar

Parcelas edificadas urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1173		1028			
"Monumental"	16 1,36%	Habitables Antiguas	344 29,33%	Antiguas y habitables o rehabilitadas	452 38,53%
Buen estado	117 9,97%	No Habitables	152 12,96%	Sustituciones	335 28,56%
Aceptables	246 20,97%	Rehabilitadas	108 9,21%	No habitables y Solares	241 20,55%
Mal Estado	133 11,34%	Sustituciones	335 28,56%		
Ruinosas	60 5,12%	Solares	89 7,59%		
Rehabilitadas	121 10,32%				
Sustituciones fachadistas	84 7,16%				
Sustituciones	298 25,40%				
Solares	98 8,35%				
	100,00%		87,64%		

Cuéllar: Trabajo de Campo Febrero 2013
 BIC 1994/95 y PERICH 1999 60.83 ha [1303 parcelas] - ARI 2004 3.51 ha [143 parcelas]
 Municipio: 9710 hab. IC: 108.85% VV: 28.02% IT: 2 PPA: 65.65%





CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LEVANTE

Autor

Elena Fortes Arquero

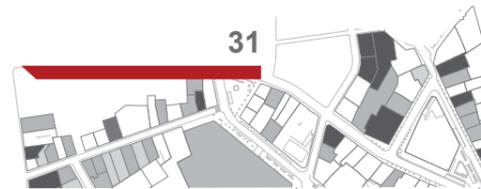
Colabora

Sara Ruiz Sepúlveda

Alejandro Cantón Fernández

Contenido

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la recopilación del Planeamiento
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas:
 - Plan general de Teruel 1985
 - Plan especial de Peñíscola 2009 -Alicante-
 - Área de rehabilitación de Hellín 2011 -Albacete-
4. Documento síntesis sobre la tres figuras de planeamiento utilizadas para encauzar las intervenciones en los CH
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
 - Orihuela -Alicante-
 - Beceite -Teruel-
 - Hellín -Albacete-
7. Conclusiones que se derivan de los trabajos de campo realizados





1. LISTADO DE MUNICIPIOS QUE CONTIENEN UN CONJUNTO HISTÓRICO, ESPECIFICANDO LA FECHA DE DECLARACIÓN, LOS PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ARI, APROBADOS Y EN ELABORACIÓN.

Municipios que contienen un Conjunto Histórico en la Comunidad Valenciana

COMUNIDAD VALENCIANA							
PROV	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	OBSERVACIONES
Castellón	ARES DEL MAESTRE	ARES DEL MAESTRAT	2010*				*Incoado
	SAN MATEO	SAN MATEO	2002				
	SEGORBE	SEGORBE	2002	1990	2000*		
	CULLA	CULLA	2004	DSU			
	CATÍ	CATÍ	2004	NS			
	JERICA	JERICA	2004	NS 1996			
	VILAFAMÉS	VILAFAMÉS	2005	1974/2003	2001*		*En tramitación
	BURRIANA	BURRIANA	2007	1982/1995		DAR 2007	
	ONDA	ONDA	1967	1995			
	PEÑISCOLA	PEÑISCOLA	1972	1977	2009		
MORELLA	MORELLA	1965	1994	PRI			
NULES	CJTO. FORTIFICADO MASCARELL	1949	1992	1997			
Valencia	ALZIRA	LA VILLA	1977*/2004	1985/ 2002**/2010***	En Tramitación****		*Incoado **Adap. LRAU ***Adap LUV ****Sólo redacción
	BOCAIRENT	LA VILLA	1972*/1975	1994**/2009***	1995/2003****		*Incoado **NS (revisión) ***En Tramitación adaptación a la LRAU ****Modificación CATALOGO En Tramitación
	CHELVA	VILLA Y HUERTAS	2011*	1989**/En Tramitación***			*Incoado (En trámite de inscripción) **NS ***Adap. LRAU
	ONTINYENT	ONTINYENT	1972*/1974	2007**	1995		BARRIO DE LA VILLA (INCLUYE LA IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA MARÍA) *Incoado **Adap. LRAU
	REQUENA	REQUENA	1966	1988*/2009**	2006***	2006	*NS **Adap.LUV ORDENANZA Catálogo Edificios Protegidos (1997) ***Existe una Modificación en tramitación
	SAGUNTO	SAGUNTO / SAGUNTO	1977*/1978	1992(1997)	2001 / 2002m**		LA VILLA DE SAGUNTO (ZONA ANTIGUA) *Incoado **Existe una modificación en tramitación
	VALENCIA	VALENCIA (NO MCU)	1993	1989/2010*	**01-08m / 91-01m-07 92-04m/93-03m/93-02m	2005/2007***	*En tramitación ** PEPRI Cabañal-Cañamelar / Barrio del Carmen / Barrio de Velluters / Barrio de la Seu-Xerea / Barrio del Mercado *** Cjto. Arq. Finca Roja+Plza. Redonda. Normas Cromatica Carmen y velluters (En Tramitación)
	XÀTIVA	XÀTIVA	1977*/1982**	2000***/2002****	En Tramitación*****	¿2006?	*Incoado **Delimitación Entorno ***Adap. LRAU ****Corrección errores *****Estudios Previos
Alicante	ALICANTE	TABARCA	1964	1987 / En Tramitación	1984/ En Tramitación	*	*ARU Centro Histórico Alicante
	ALCOI	ALCOI	1978*/1983	1989/2003**/En tramitación	2003**	2003***	*Incoado **Homologación PG y PEP Conservación Casco Antiguo ***Vila i Raval Vell-Sector 1-Casco Antiguo
	ALCOI	MOLINAR DE ALCOI	2004*/2005				*Incoado
	EL CAMPELLO	ILLETA DELS BANYETS	1978	1986 / 1997* / 2011			NO ES UN CENTRO HISTORICO COMO TAL, SON CONSTRUCCIONES DE LOS AÑOS 70. *La illeta.
	EL CASTELL DE GUADALEST	LA VILLA	1974	1992*			*NS. Existió un PG 2004 anulado en 2008
	ELCHE	ELCHE	1968	1998			
	VILLAJOSYA	VILLAJOSYA	1978*/2004	1999	En tramitación		*Incoado. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos 2004. Ordenanza Municipal Solares y Edificios a Rehabilitar 2008
	ORIHUELA	ORIHUELA	1969	1990/1995*/1997**/En tramit.	1994/2008m		*Modificación. Ámbito P.E.R.I Casco Histórico **Catálogo Bienes Protegibles
	TEULADA (NO MCU)	TEULADA	2008	2005			TEULADA GÓTICA AMURALLADA . Catalogación Bienes y Espacios Protegidos 2003.
	VILLENA	VILLENA	1968	1991	2010		

Municipios que contienen un Conjunto Histórico en Murcia

MURCIA							
PROV	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	OBSERVACIONES
Murcia	LORCA		1964	79/87/2005	2000*	2000*	* Plan especial y rehabilitación integral del CH
	TOTANA		1984*	77/2011**	1994***	2005****	** Pendiente de aprobación* Fecha de incoación*** M.P. normas subsidiarias****M.P. N.S. entorno ollerías
	CARAVACA DE LA CRUZ		1985	1984/2007	1985*		* PE REFORMA INTERIOR
	MULA		1981	2001	PEPRI 1999		
	MURCIA		1976	1977/2001/2005	1998		
	BENIEL		1983	N.S. 1990			
	CEHEGIN		1982	N.S. 1988, 2011*	PEPRI 1995, 2000		* Aprobación inicial
	JUMILLA		1981	1985/2004	PEPCHA 2011		
	CARTAGENA		1980	1987	2005		

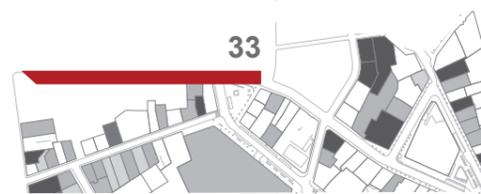


Municipios que contienen un Conjunto Histórico en Teruel (Aragón)

ARAGÓN							
PROV	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	OBSERVACIONES
Teruel	LA FRESNEDA		1983	(NS. 1985)2001			Normas subsidiarias posteriores a la aprobación del ch. Homologación de la NS A PGOU
	MOSQUERUELA	LA VILLA DE MOSQUERUELA	1982	2008			
	RAFALES	LA VILLA DE RAFALES	1983	2003			
	ALBALATE DEL ARZOBISPO		1983	NS			
	MIRAMBEL		1980	2000			
	CANTAVIEJA	LA VILLA DE CANTAVIEJA	1981	NS 1994	PEPRI 1996		
	VILLARROYA DE LOS PINARES		1982				
	LA IGLESUELA DEL CID		1982	2001	PEPRI 1993*		*MODIFICADO EN 1996
	TERUEL		1978	1985	PERI 1988	SI	*Fecha de incoación
	BECEITE	LA VILLA	2007	NS			
	CASTELLOTE	LA VILLA	1982*/2007	2002			* FECHA DE INCOACIÓN
	JABALOYAS		1982*				* FECHA DE INCOACIÓN
	RUBIELOS DE MORA		2007	2000			
	LINARES DE MORA		1982*	2001			* FECHA DE INCOACIÓN
	PUERTOMIGALVO		1982*	DSU			* FECHA DE INCOACIÓN
	MIRAVETE DE LA SIERRA		2007				
	MORA DE RUBIELOS		2004	2010			* FECHA DE INCOACIÓN
	TRONCHON		1983*	DSU (1982)			* FECHA DE INCOACIÓN
	VALDERROBRES		1983*/2004?	NS			* FECHA DE INCOACIÓN
	ALBARRACÍN		1961	NS*1984	P.E. 1997		* PGOU aprobado en abril del 2012 (no publicado)
ORIHUELA DEL TREMEDAL	IGLESIA SAN MILLAN DE LA COGOL	1972	NS				
CALACEITE			NS				
LAS CUEVAS DE CAÑART							
HIJAR	CJTO. URBANO DE LA JUDERÍA	2002		2005			

Municipios que contienen un Conjunto Histórico en Albacete y Cuenca (Castilla la Mancha)

CASTILLA LA MANCHA							
PROV	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	OBSERVACIONES
Albacete	LA RODA	LA RODA	1973	NS 1989			
	TARAZONA DE LA MANCHA	PLAZA MAYOR	1978	NS 1995			
	ALCALÁ DE JÚCAR	VILLA DE ALCALÁ DE JÚCAR	1982	DSU 1979			
	YESTE	YESTE	1982	NS 1981			
	LETUR	VILLA DE LETUR	1983	NS 1992			
	CHINCHILLA DE MONTE ARAGÓN	VILLA DE CHINCHILLA	1978	PGOU 2004			
	ALMANSA	ALMANSA	1982*	PGOU 1985**	PECH 1992		* FECHA DE INCOACIÓN** UNO NUEVO EN TRAMITACIÓN
	HELLÍN	HELLÍN	2007*	PGOU2010		ARI -2008	* FECHA DE APROBACIÓN PARCIAL. FECHA DE INCOACIÓN EN 1997
Cuenca	ALARCON	ALARCON	1981	DSU 1984			
	BELMONTE	BELMONTE	1968	NS 1993			
	CAÑETE (H-A)	CAÑETE (H-A)	1996	DSU 2005			
	CASTILLO DE GARCIMUÑOZ	CASTILLO DE GARCIMUÑOZ	2002	1994 NS Prov./En tram. DSU*			*Sin aprobación inicial
	CUENCA	CUENCA	1996*	1996	2001	ARI	*Declaración de Patrimonio Mundial de la Humanidad Ciudad Histórica Fortificada
	MOYA	MOYA	1982	1994 NS Prov.			
	SAN CLEMENTE	SAN CLEMENTE	1980	1982 NS			





2. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS QUE HAN SIDO SELECCIONADOS PARA LA SEGUNDA FASE DEL TRABAJO, EN LA QUE SE ABORDA LA RECOPIACIÓN DEL PLANEAMIENTO, RESEÑA DE CADA UNO DE ELLOS, ASÍ COMO UNA SÍNTESIS GENERAL DE SUS CONTENIDOS.

COMUNIDAD VALENCIANA			P. GENERAL FIGURA	P. ESPECIAL PLAN/AÑO	ARI FIGURA/AÑO	OBSERVACIONES
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO				
Castellón	SAN MATEO	2002	NS			
	SEGORBE	2002	1990	2000*		
	CULLA	2004	DSU			
	BURRIANA	2007	1982/1995		DAR 2007	
	PEÑISCOLA	1972	1977	2009		
	MORELLA	1965	1994	PRI		
Valencia	ONTINYENT	1972*/1974	2007**	1995		BARRIO DE LA VILLA (INC. IGLESIA PARROQUIAL DE S. MARIA) *Incoado **Adap. LRAU
	REQUENA	1966*	1988**/2009***	2006 / Modif. en tramit.	2006	BARRIO DE LA VILA *Sin aprobación definitiva **NS ***Adap.LUV ORDENANZA Catálogo 1997
	SAGUNT / SAGUNTO	1977*/1978	1992(1997)	2001 / 2002** / En Tramit.***		LA VILLA DE SAGUNTO (ZONA ANTIGUA) *Incoado **Subs. Errores-Modif. 1 ***Modif. 2
Alicante	ALCOI	1978* / 1983	1989/ 2003** / En Tramit.	2003**	2003***	*Incoado **Homologación Parcial PG y PEP Conserv. Casco Antiguo ***Vila i Raval Vell-Sector 1
	MOLINAR DE ALCOI	2004*/ 2005				*Incoado
	ELCHE	1968	1998			
	VILLAJOSYOSA	1978* / 2004	1999	En tramitación		*Incoado. Catálogo Bienes Protegidos 2004. Ordenanza Solares y Edificios a Rehabilitar 2008
	ORIHUELA	1969	1990 / 1995* / 1997** / En tramit.	1994/2008***		*Modificación. Ámbito P.E.R.I Casco Histórico **Catálogo Bienes Protegibles ***Modificación
	TEULADA	2008	2005			TEULADA GÓTICA AMURALLADA . Catalogación Bienes y Espacios Protegidos (2003).

MURCIA			P. GENERAL FIGURA	P. ESPECIAL FIGURA	ARI	OBSERVACIONES
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO				
Murcia	LORCA	1964	79/87/2005	2000*	2000*	* Plan especial y rehabilitación integral del CH
	CARAVACA DE LA CRUZ	1985	1984/2007	1985*	NO	* PE REFORMA INTERIOR
	MURCIA	1976	1977/2001/2005	1998	NO	
	BENIEL	1983	N.S. 1990		NO	
	CEHEGIN	1982	N.S. 1988, 2011*	PEPRI 1995, 2000	NO	* Aprobación inicial
	CARTAGENA	1980	1987	2005	NO	

ARAGÓN			P. GENERAL FIGURA	P. ESPECIAL FIGURA	ARI	OBSERVACIONES
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO				
Teruel	LA FRESNEDA	1983	(NS 1985)2001			Normas subsidiarias posteriores a la aprobación del ch. Homologación de la NS A PGOU
	CANTAVIEJA	1981	NS 1994	PEPRI 1996		
	VILLARROYA DE LOS PINARES	1982	SIN PLANEAM,			
	LA IGLESUELA DEL CID	1982	2001	PEPRI 1993*		*MODIFICADO EN 1996
	TERUEL	1978	1985	PERI 1988	SI	*Fecha de incoación
	BECEITE	2007	NS			
	MIRAVETE DE LA SIERRA	2007	SIN PLANEAM,			
	MORA DE RUBIELOS	2004	2010			* FECHA DE INCOACIÓN
	TRONCHON	1983*	DSU (1982)			* FECHA DE INCOACIÓN
ALBARRACÍN	1961	NS*1984	P.E. 1997		* PGOU aprobado en abril del 2012 (no publicado)	

CASTILLA LA MANCHA			P. GENERAL FIGURA	P. ESPECIAL FIGURA	ARI	OBSERVACIONES
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO				
Albacete	LA RODA	1973	NNSS 1989			
	CHINCHILLA DE MONTE ARAGÓN	1978	PGOU 2004			
	ALMANSA	1982*	PGOU 1985**	PECH 1992		* FECHA DE INCOACIÓN** UNO NUEVO EN TRAMITACIÓN
	HELLÍN	2007*	PGOU2010		ARI -2008	* FECHA DE APROBACIÓN PARCIAL. FECHA DE INCOACIÓN EN 1997
Cuenca	BELMONTE	1968	NNSS 1993			
	CUENCA	1996*	1996	2001	ARI	*Declaración de Patrimonio Mundial de la Humanidad Ciudad Histórica Fortificada
	SAN CLEMENTE	1980	1982 NNSS			



3. EJEMPLOS DE RESEÑAS DE PLANES ELABORADAS: PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN.

TERUEL

PLAN GENERAL DE 1985. Adaptación-Revisión del Plan General e Ordenación Urbana de Teruel de 1965 para adaptarlo a la nueva ley del suelo

-Conjunto histórico coincide prácticamente con el antiguo recinto amurallado

1. ¿A qué es debida la revisión?

- Incumplimiento de las hipótesis de desarrollo, con exceso de suelo calificado, y elevados índices de edificabilidad.
- Variación del modelo espacial de ciudad: variación de la estructura radiocéntrica con anillos de comunicación.
- Uso principalmente terciario con desarrollo de pequeña industria.
- Crecimiento de áreas de segunda residencia en zonas de cultivo con necesidad de regulación.
- Desarrollo de actividad industrial intentando potenciarla, en zonas específicas para ir sacándolas del núcleo de población.
- Diversificación de actividad en el centro, (terciaria) para acoger áreas residenciales que se están abandonando, incrementando los servicios.
- Existencia de áreas abandonadas: tareas de rehabilitación.

Problemas del Centro Histórico:

- Tercerización de unas zonas y abandono de otras.
- Falta de accesibilidad para parque móvil de la ciudad
- Renovación del patrimonio de viviendas (sin pérdida de carácter) y de su población.

Recoge los monumentos y conjuntos histórico artísticos de la ciudad.

Criterios de la ordenación y objetivos

- Utilizar mecanismos sencillos de gestión.
- Evitar zoning
- Potenciar intervención pública
- Centro histórico: descentralizar servicios territoriales para “destercializar” el centro, potenciar rehabilitación, recuperación de espacios de uso cívico, descongestionar de tráfico y aparcamiento el centro.

Se propone un cambio de modificación del perímetro de Teruel sobre el se ha incoado el expediente del conjunto histórico.

Lega al futuro Plan especial el estudio exhaustivo del patrimonio. Protección global del conjunto y dependencia de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico –Artístico hasta que no se apruebe dicho plan.

Protección de edificios en 4 categorías (pág 267 memoria explicativa)

- Edificios y ambientes de conservación integral.
- Conservación Integral recomendada y parcial obligatoria.
- Sustitución controladas: permitida demolición previa autorización.
- Reconversión ambiental: aquellos que resultan nocivos para el conjunto.

Centro histórico con extensión de 22'54 Has, con previsión de capacidad para 5.769 hab (una vez edificados los solares), densidad de 71 viv/ha; existencia de muchos servicios, para frenar despoblación se proponen: favorecer rehabilitación, y aumentar la densidad (para aumentar rentabilidad de actuar en él).

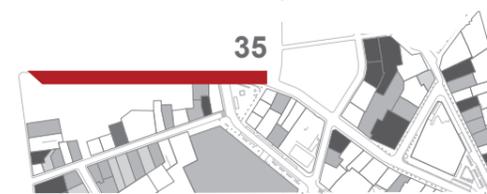
	Extensión en Has.	Porcentaje respecto del Término Municipal
NUCELOS RURALES	82,609	0,2 %
TERUEL CIUDAD (con Jorgito y la Muela)	500,181	1,14 %
T O T A L	582,790	1,34 %

Cuadro de superficies de suelo urbanizado
Fuente: PGOU 1985 Teruel

Régimen transitorio de normas generales sobre centro histórico ya que dejan mayor detalle para el Plan Especial. Las normas del PGOU encaminadas a fomentar la revitalización de los más degradados, regulando los usos, conservando nivel de servicios del centro, fomentando aumento de su población, huyendo de operaciones de cirugía urbana.

2. Normas

- Inclusión del catálogo, y descripción de protección.
- El aprovechamiento de edificios catalogados: el existente. Cuando el edificio se pueda demoler el aprovechamiento será el de la zona al que pertenezca.
- Actuaciones en edificios catalogados requerirán autorización previa, de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
- Usos: residencial intensivo en todas sus tipologías, y usos compatibles.
- Establecimiento de edificabilidad y cálculo de la altura del edificio.
- Establecimiento de parcela características de parcela mínima.
- Establecimiento de plazas de aparcamiento mínimo por vivienda.
- Objetivos del P.E.R.I.:
 - Mantener carácter vivo del centro, equilibrando uso residencial y terciario
 - Plantear rehabilitación y mejora de barrios más degradados.
 - Señalar: alturas, alineaciones y rasantes, índices de edificabilidad.
 - Establecer un catálogo definitivo y ordenanzas de estética y protección del patrimonio.
 - Peatonalización de plazas, con soluciones par el tráfico, transporte público y aparcamientos.
 - Solución para forestación de zonas determinadas.
 - Medidas para paliar la existencia de edificios y ambientes nocivos.
 - Comprobar la validez de las infraestructuras.
 - Mantener zonas no edificables junto a la murallas.
 - Garantizar la ausencia de edificación para lienzos de muralla existente.





PEÑISCOLA -CASTELLÓN-

PLAN ESPECIAL DE CONJUNTO HISTÓRICO DE 2009. Aprobación inicial en 1999

1. Datos generales

En 1972 se produce la declaración de CH. En 1977 se aprueba el PGOU (actualmente en revisión), y en 2009 el Plan Especial.

2. ¿Cómo se gestiona la protección del Conjunto histórico?

Se encuentra dividido en 2 zonas :

-Zona Casco Antiguo (C.A.): tómbolo con recinto amurallado el exterior del recinto sobre el istmo; Zona de Influencia Casco Antiguo (I.C.A.): Comprende el exterior del recinto.

-Área de influencia: Se determina para esta zona el desarrollo posterior de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.), cuyo objetivo: renovación urbana, mediante la ordenación de volúmenes, para su integración en el paisaje y que a la vez cree una zona cualificada de servicios de calidad. El plazo para la redacción de dos años, desde la aprobación definitiva de este P.E.P. Tiene 2 subsectores (I y II), el sector I: zona de servicios cualificados; sector II, zona básicamente residencial.

Para su recuperación se creará una Oficina de Restauración del Conjunto Histórico (Oficina del C.H.) cuyo cometido es gestionar y desarrollar el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola.

3. ¿Cuales son sus objetivos?

- La gestión y desarrollo del Plan Especial de Protección del C.H.A. de Peñíscola.
- El cumplimiento de la Normativa con campañas de sensibilización y difusión.

Competencias:

- Elaborar o promover los proyectos y las actuaciones del Plan Especial de Protección.
- Dirigir y coordinar las actividades entre las diversas administraciones.
- Gestionar los beneficios fiscales y las subvenciones o ayudas.
- Fomentar la rehabilitación de edificios en el C.H.
- Elaborar un informe anual de las actividades de la oficina.

Tipos de actuaciones para el desarrollo del plan.

- Dotación de espacios libres. (Sección 2ª): definición, asociados en general con elementos catalogados, descripción de uso y obras permitidas; Espacios libres abiertos, espacios libres para ocio y cultura, espacio libre para ocio y cultura con apertura controlada.
- Dotación de equipamientos. (Sección 3ª), definición y creación de equipamiento comunitario complementario para reactivar valores internos del ch, será la oficina del H la encargada de su creación y deberán incluir los usos: educativos, sanitario y asistencial, museos, administrativo complementario, esparcimiento y espectáculo, talleres museo, locales de reunión, equipamiento turístico y puesto de información turística, Para ello: bolsa de edificaciones y solares en CA. Ayudas mediante la gestión de subvenciones a los propietarios y mediante la bonificación en tasas municipales.

- Proyectos de obras de Restauración ambiental. (Sección 4ª): enumeración de elementos prioritarios para la restauración, así como de las obras que comprendería cada uno de los elementos.
- Proyectos de obras de reurbanización para soterramiento de redes y renovación de infraestructuras. (Sección 5ª)
- Actuaciones en edificación singular. (Sección 6ª): enumeración de los edificios objeto y de las obras para instalación de actividad programada.
- Actuaciones en monumentos. (Sección 7ª) sobretodo en las fortificaciones en colaboración con el ministerio de cultura (propietarios) con enumeración del orden de prioridad.
- Estudios de detalle. (Sección 8ª): 3 estudios de detalle: reordenación con corrección de alineaciones, volúmenes y rasantes.
- Actuaciones Especiales. (Sección 10ª): PRI en el área de influencia, con la definición de 2 subsecciones, y como objetivo la renovación urbana para mejorar la imagen del CH desde el exterior.
- Plan Regulador del Color en C.A. según conclusiones de estudio de paisaje.
- Plan Especial de Iluminación del Casco Antiguo: principalmente de monumentos.
- Campaña de Mejora de la Imagen Comercial de acuerdo con su implantación en el CH: ayudas, manuales, cursos de escaparatismo, etc
- Campaña de tratamiento de fachadas, medianeras y cubiertas
- Dotación de aparcamientos y control del tráfico rodado. (Sección 11ª) para residentes,

4. Normativa para edificación

- Establecimiento de parcela mínima.
- Elaboración de ordenanza gráfica para la recuperación de la imagen del CH, con plantas y alzados de cada manzana con representación gráfica de volumen para cada parcela.
- El tratamiento de la cubierta será el existente o plana. Regulación de vuelos.
- Fachadas. Fomento de conservar la existente, y las sustituciones seguirán el diseño tradiciones, con criterios estéticos y compositivos muy definido. Control exhaustivo del diseño, determinación de las dimensiones de todas las tipologías de huecos. Determinación de materiales, texturas, etc. Realización de un estudio cromático.

- Redacción de 2 catálogos: del patrimonio arquitectónico y urbano, y del patrimonio medioambiental.

Tipos de protección y catalogación:

Nivel 1: P. Integral: para BIC's y elementos que sin serlo merecen protección integral. Obras de conservación, consolidación y restauración; con rehabilitación condicionada.

Nivel 2: P. Tipológica estructural: conservación de elementos tipológicos básicos que definen su estructura arquitectónica. Conservación y mantenimientos, consolidación y refuerzo, restauración y rehabilitación; reestructuración y reforma condicionada.

Nivel 3: Protección ambiental 1: ayudan a conformar el espacio urbano con valor ambiental. Obras de hasta demolición interior, reutilización solo para usos adecuados. Condicionadas las demoliciones, modificación de fachada, obra nueva.



Nivel 3: P. singular: valor de uso peculiar o representativas de una etapa constructiva. Obras de hasta demolición interior, reutilización solo para usos adecuados. Condicionadas las demoliciones, modificación de fachada, obra nueva.

Nivel 4: P. ambiental 2: con valor urbanístico o ambiental, de menor medida que la protección ambiental 1. Todas, con condición de la demolición y sustitución por obra nueva.

Elementos no catalogados: neutros o distorsionadores, aplicándoles a éstos últimos la calificación de fuera de ordenación.

- Para los espacios urbanos también se establecen protecciones y niveles de protección:

Nivel 1: Protección urbana integral: entorno del castillo y murallas; las obras indicadas en el catálogo: conservación y mantenimiento, restauración y reurbanización condicionada.

Nivel 2: Protección urbana ambiental: sin relación directa con la edificación monumental. conservación y mantenimiento, restauración y reurbanización .

Protección general: resto de espacios del ámbito de ch.

- Existen también normas de patrimonio etnológico, patrimonio documental, arqueológico, del paisaje y del patrimonio medioambiental (zona de protección de vistas, área de influencia se redactará en PRI) y normas de urbanización: normativa exhaustiva: infraestructuras, mobiliario, pavimentación, iluminación, señalización, etc.

- Plan Dinamización del CH: 2 meses antes de la aprobación definitiva del PEP; documento no oficial pero con gran recopilación de datos.



Plano de delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Peñíscola
Fuente: Dirección General de Bellas Artes, Patrimonio nacional

HELLÍN -ALBACETE-

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL de 2011

Hellín es Conjunto Histórico declarado desde el año 2007, habiendo sido incoado el proceso en 1977. Cuenta con un Plan General del año 2010 que sustituye al PGOU del año 1994.

Aprobación y actuaciones previstas

Resolución de 10/02/2011, de la Dirección General de la Vivienda, por la que se declara Área de Rehabilitación Integral de centro urbano en Hellín (Albacete), a los efectos del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010. [2011/2669].

Actuaciones previstas:

a) Rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.

b) Operaciones de urbanización y reurbanización.

CONCEPTO		IMPORTE % presupuesto total de la obra	LÍMITE
(1)	Ayuda General	50 %	6.600 euros / vivienda
(2)	Ayudas CLM		
	Obras de rehabilitación	+ 5,0 %	+ 400 euros / vivienda
	Elaboración de proyectos Direcciones de obra	+10,0 % + 7,5 %	+ 1.300 euros / vivienda + 1.000 euros / vivienda
(3)	Ayuda CLM para colectivos	+ 7,5 %	+ 3.200 euros / vivienda

Cuadro de intervenciones subvencionables

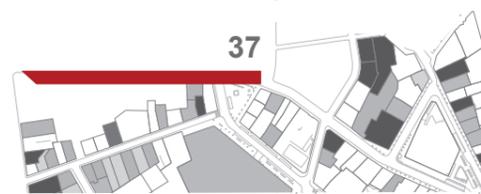
Fuente: ARI 2010 Hellín

(1) Para personas propietarias o inquilinas de las viviendas rehabilitadas, con ingresos inferiores a 6,5 veces el IPREM

(2) Para personas propietarias o inquilinas de las viviendas rehabilitadas, con ingresos inferiores a 25.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM)

(3) Para personas propietarias o inquilinas de las viviendas rehabilitadas, con ingresos inferiores a 25.000 euros brutos anuales aproximadamente (hasta 2,5 veces el IPREM), que pertenezcan a algunos de los siguientes colectivos: mayoresde 65 años, familias numerosas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familiascon dependientes a su cargo

El IPREM del 2011. IPREM anual: 6.390,13 euros/año; IPREM en cómputo anual (incluye prorrata de pagas extraordinarias): 7.455,14 euros.





4. DOCUMENTO SÍNTESIS A PROPÓSITO DE LAS DETERMINACIONES QUE, DESDE LA TRES FIGURAS DE PLANEAMIENTO UTILIZADAS, ESTÁN ENCAUZANDO LAS INTERVENCIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

Los conjuntos analizados en la Comunidad Valenciana tienen, en su mayoría, desarrollado un plan general.

Los que poseen un plan especial son más bien escasos, aunque cabe destacar la presencia de planes de reforma interior que abarcan grandes áreas urbanas que sirven principalmente para la reordenación y construcción de viviendas sociales.

El planeamiento que afecta al conjunto histórico recoge una serie de objetivos más o menos comunes en todos ellos, pero destaca que en su desarrollo posterior no plantea medidas para lograr dichos objetivos. En algunos casos se llega a plantear la dinamización del sector inmobiliario y del sector turístico, pero sin líneas claras de actuación a nivel urbano.

Los planes especiales se convierten en instrumentos de catalogación del patrimonio, y escasamente desarrollan otros objetivos. El catálogo establece de forma más o menos restrictiva el nivel permitido de intervención sobre la edificación, en función de su clasificación y grado de protección. Se hace mucho hincapié en establecer las líneas estéticas que deben seguir los edificios de nueva construcción.

El análisis del patrimonio y su clasificación es, en general, de tipo fachadista, dejando a un lado la tipología constructiva y en ocasiones, la tipología edificatoria, permitiendo la construcción en régimen de propiedad horizontal, con limitaciones tan solo con respecto a las alturas permitidas.

Ninguno de ellos destaca o analiza en profundidad los trazados urbanos ni se plantea el modelo urbano establecido, tan solo, pequeñas correcciones de alineaciones.

A pesar de que todos ellos destacan la ausencia de dotaciones y déficit de equipamientos, no se establecen líneas para incrementarlos, y las pocas actuaciones que se plantean a nivel urbano, son puntuales.

Son escasas las poblaciones que tienen ARI, y en todos los casos se plantean como líneas de ayuda exclusivamente económicas, destinadas a los propietarios de los inmuebles para llevar a cabo obras de mejora o rehabilitación, y exención en el pago de impuestos de construcción.

Los ARI en ningún caso plantean actuaciones de tipo urbano, se centran únicamente en la intervención sobre el patrimonio arquitectónico.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN MURCIA.

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

A excepción de Beniel, todos los municipios analizados poseen las dos figuras principales de planeamiento, Plan General y Plan Especial.

Las líneas generales acerca del tratamiento de los conjuntos históricos de todos ellos coinciden. En los Planes Generales establecen la delimitación del conjunto histórico y desarrollan unas ordenanzas específicas para el área; y los Planes Especiales determinan de forma más específica las reglas estéticas y compositivas que deben seguir las nuevas construcciones, con limitaciones en cuanto a la morfología de huecos, tipo de cubierta, materiales de revestimiento, etc. También se prioriza una determinada tipología edificatoria con limitaciones en cuanto a alturas y volumetría.

Los Planes Especiales además enuncian una serie de objetivos comunes: el aumento de la calidad de vida de sus habitantes y el incremento de equipamientos y dotaciones para equiparar los estándares mínimos del conjunto histórico con los del resto de la ciudad. Sin embargo, ningún Plan Especial propone actuaciones concretas para cumplir con dichos objetivos.

Destaca el peso que el catálogo tiene en la redacción del Plan Especial. Éste establece una ficha por cada elemento con valor patrimonial, otorgándole un grado de protección. En función de cada grado, las intervenciones sobre el elemento son más o menos restrictivas.

Destaca el caso de Cartagena, en el que se permite para la protección del patrimonio intervenciones que tienen por objeto la adecuación, supresión o eliminación de edificios y elementos disonantes para el conjunto.

Tan solo el conjunto histórico de Lorca posee un ARI, aunque no se han encontrado datos ni documentos del mismo.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ARAGON.

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

El análisis que se ha realizado de la Comunidad Autónoma de Aragón, se restringe a la provincia de Teruel.

En muchos de los casos destaca la ausencia de un planeamiento general, rigiéndose por normas subsidiarias o normas de Delimitación de Suelo Urbano. Dos de los casos analizados carecen de planeamiento, por lo que se rigen por normas provinciales, autonómicas y estatales.



A excepción de Teruel ciudad, los municipios de la provincia destacan en sus memorias de planeamiento la pérdida de población de sus municipios, y la ausencia de actividad económica suficiente que sea capaz de fijarla en ellos. En su mayoría ven la declaración de conjunto histórico como un reclamo turístico capaz de dar un impulso económico a la zona, y esto se convierte en el argumento principal para la conservación y rehabilitación del patrimonio existente.

Por ello, el planeamiento se convierte en un mero trámite para alcanzar la declaración de conjunto histórico. La propia legislación urbanística de Aragón facilita esta gestión, permitiendo la homologación de las normas subsidiarias a planes generales, añadiendo pequeñas modificaciones en la normativa urbanística existente. Incluso los planes especiales son copias de unos municipios a otros, variando poco más que la toponimia de cada uno. En muchos casos no se observa ningún tipo de mejora o análisis del modelo urbano, tan solo en cubrir los requisitos mínimos para obtener la aprobación.

Cabe destacar que en algunos de los Planes Especiales analizados reconoce al propio ciudadano como promotor de la conservación y rehabilitación del conjunto histórico, dejando abierta la posibilidad de desarrollar un ARI con el fin de obtener financiación para llevar a cabo las políticas urbanas recogidas en el planeamiento.

En los planes especiales obtiene gran peso el establecimiento de los condicionantes estéticos y morfológicos, tanto en las intervenciones sobre el patrimonio arquitectónico como urbanístico.

No se tiene conocimiento de la existencia de ningún ARI que afecte al conjunto histórico declarado. En Teruel ciudad existió uno de hace más de 10 años del que no se ha podido obtener información.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN CASTILLA LA MANCHA

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

La mayor parte de los municipios analizados poseen algún tipo de figura de planeamiento, en su mayor parte, Plan General. El desarrollo de los Planes Especiales es minoritario.

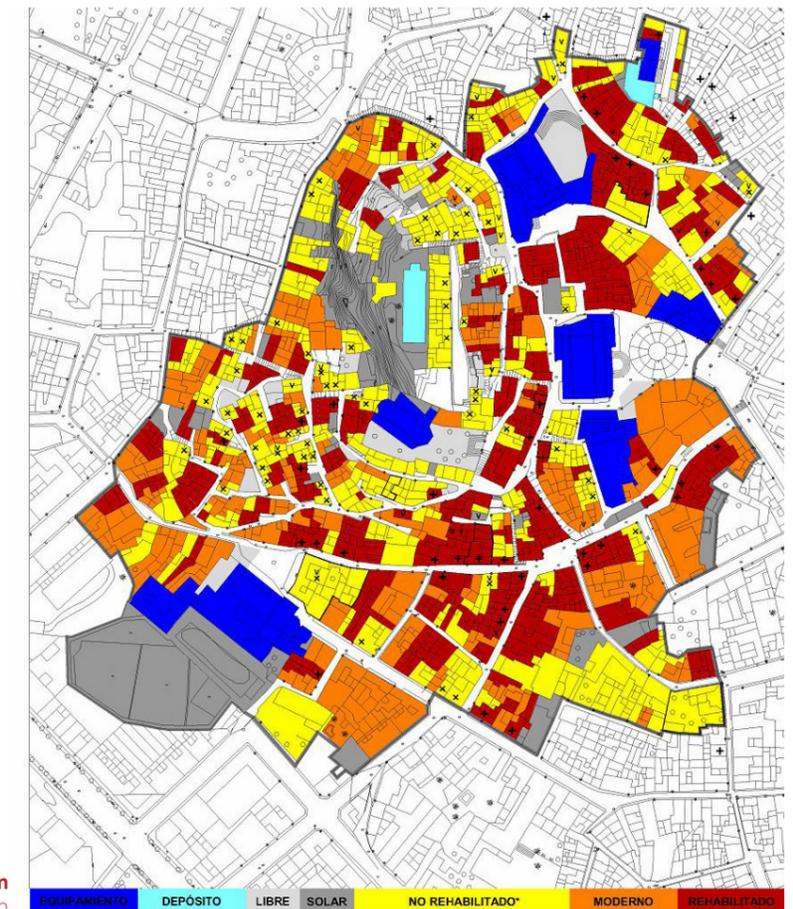
Los Planes generales se centran en objetivos que conciernen a la ciudad en su conjunto. La mención que se realiza de los conjuntos históricos se reduce a la protección del patrimonio, estableciendo diferentes grados de protección, según el valor histórico otorgado. En función del nivel de protección se permiten intervenciones más o menos restrictivas. En las ordenanzas también se establecen criterios estéticos relativos a la composición y a los materiales de revestimiento, haciendo hincapié en la armonía del conjunto. También se recogen limitaciones estéticas en cuanto a la urbanización de las calles.

Tan solo poseen Planes Especiales Cuenca y Almansa. En ambos se prioriza el desarrollo del catálogo que confiere un grado de protección a los bienes, y determinar el tipo de intervención sobre ellos.

Cabe destacar el caso de Cuenca, en el que desde el Plan Especial se especifican una serie de edificios que servirán para el desarrollo de dotaciones y equipamientos. El desarrollo de los mismos podrá ser de titularidad pública o privada. También desarrolla la normativa de protección del entorno paisajístico del conjunto histórico.

En Almansa, destaca la existencia de una ordenanza de ayuda a la rehabilitación, que implica no solo la de tipo económico, sino también de asesoramiento técnico.

Tan solo existen dos poblaciones con Áreas de Rehabilitación Integrada, aunque en Cuenca, además, se han llevado a cabo campañas de rehabilitación de viviendas. Estas iniciativas municipales han transcurrido de forma paralela a las ayudas económicas estatales. En Hellín, destaca la existencia de una partida económica para actuaciones urbanas dentro de la declaración del ARI.





5. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS CONJUNTOS HISTÓRICOS HAN SIDO OBJETO DE UN TRABAJO DE CAMPO, JUSTIFICANDO LA SELECCIÓN Y EXPLICANDO EL CONTENIDO DEL MISMO.

SELECCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO

El objetivo del trabajo de campo es el de comprobar el resultado de las políticas urbanas llevadas a cabo sobre los conjuntos históricos. Más concretamente, el efecto que las figuras del planeamiento tienen sobre los mismos, verificando su realidad urbana.

Bajo esta premisa, la selección de los conjuntos históricos que han sido objeto del trabajo de campo, ha tenido en cuenta que los municipios reúnan las tres figuras de planeamiento básicas contempladas a lo largo de la fase de análisis, y de todas sus posibles combinaciones. A esta selección, se han añadido conjuntos históricos que carecen de planeamiento, que se rigen por normas provinciales, autonómicas y estatales.

En el cuadro adjunto, se muestran los municipios elegidos para elaborar el trabajo de campo. Estos son una muestra de la variada casuística que puede presentarse, en cuanto al planeamiento se refiere, estando cada caso representado por alguno de ellos.

COMUNIDAD VALENCIANA					
PROVINCIA	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI
CASTELLÓN	CULLA	2004	DELIMITACION SUELO URBANO	NO	NO
CASTELLÓN	BURRIANA	2007	PGOU	NO	SI
CASTELLÓN	PEÑISCOLA	1972	PGOU	SI	NO
CASTELLÓN	MORELLA	1965	PGOU	PRI	NO
ALICANTE	ALCOI	1983	PGOU	SI	SI
ALICANTE	ORIHUELA	1969	PGOU	SI	NO
MURCIA					
PROVINCIA	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI
MURCIA	CARTAGENA	1980	PGOU	SI	NO
ARAGON					
PROVINCIA	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI
TERUEL	LA FRESNEDA	1983	PGOU	NO	NO
TERUEL	CANTAMEJA	1981	NORMAS SUBSIDIARIAS	SI	NO
TERUEL	LA IGLESUELA DEL CID	1982	PGOU	SI	NO
TERUEL	BECEITE	2007	NORMAS SUBSIDIARIAS	NO	NO
CASTILLA LA MANCHA					
PROVINCIA	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI
ALBACETE	ALMANSA	1982	PGOU	SI	NO
ALBACETE	HELLIN	2007	PGOU	NO	SI
CUENCA	CUENCA	1996	PGOU	SI	SI

Cuadro resumen de los Trabajos de campo realizados
Fuente: Elaboración Propia

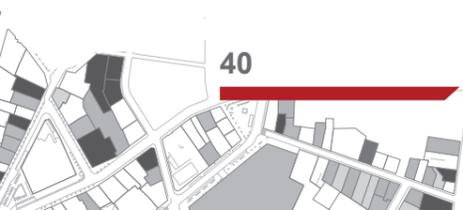
CONTENIDO DEL TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo se restringió al área delimitada como conjunto histórico, al afectada por un Plan Especial y/o por un Área de Rehabilitación Integrada. Las visitas procuraron recoger las actuaciones llevadas a cabo sobre el patrimonio arquitectónico y urbanístico en los últimos 40 años, así como realizar una valoración socio- económica del conjunto en la actualidad.

Las actuaciones sobre el patrimonio pretendían recoger las intervenciones que habían podido sufrir las edificaciones y los espacios urbanos, haciendo distinción entre nuevas construcciones, rehabilitaciones, inmuebles en estado ruinoso o de abandono, y vacíos urbanos. Para ello, se tomaron fotografías de los edificios existentes en el conjunto histórico, haciendo una primera valoración in situ de su estado de conservación. Posteriormente, se traspasó la información recogida a una base cartográfica, procediendo a la verificación de los datos iniciales, gracias al material gráfico recabado.

La valoración socio-económica tenía en cuenta el uso actual que se está haciendo de los edificios existentes en la trama urbana, distinguiendo entre los que estaban destinados a dotaciones, a equipamientos, a uso residencial y los de carácter monumental. Se procuró también realizar una valoración del tipo de población existente en el conjunto histórico, si es residente o visitante, su nivel económico, etc.

Con todo lo anterior, se ha elaborado una cartografía temática, de la cual se pueden sustraer los resultados de las políticas urbanas llevadas a cabo en los diferentes conjuntos históricos durante los últimos 50 años.

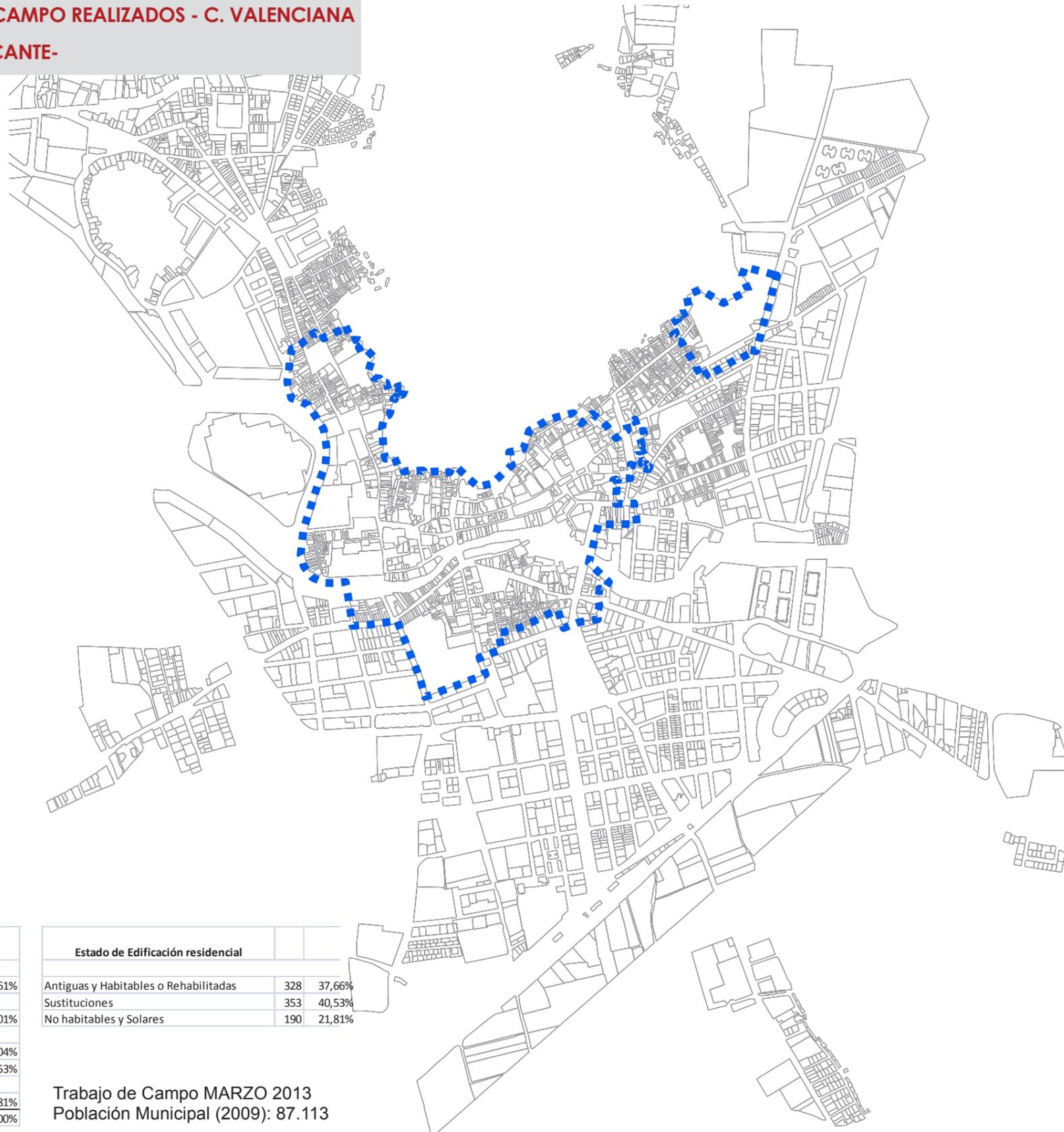




6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS - C. VALENCIANA
ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
 Plano Delimitaciones

 BIC1969 / PECH1995

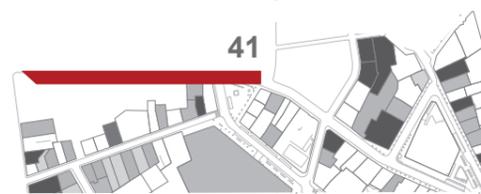


Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosas	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

Trabajo de Campo MARZO 2013
 Población Municipal (2009): 87.113

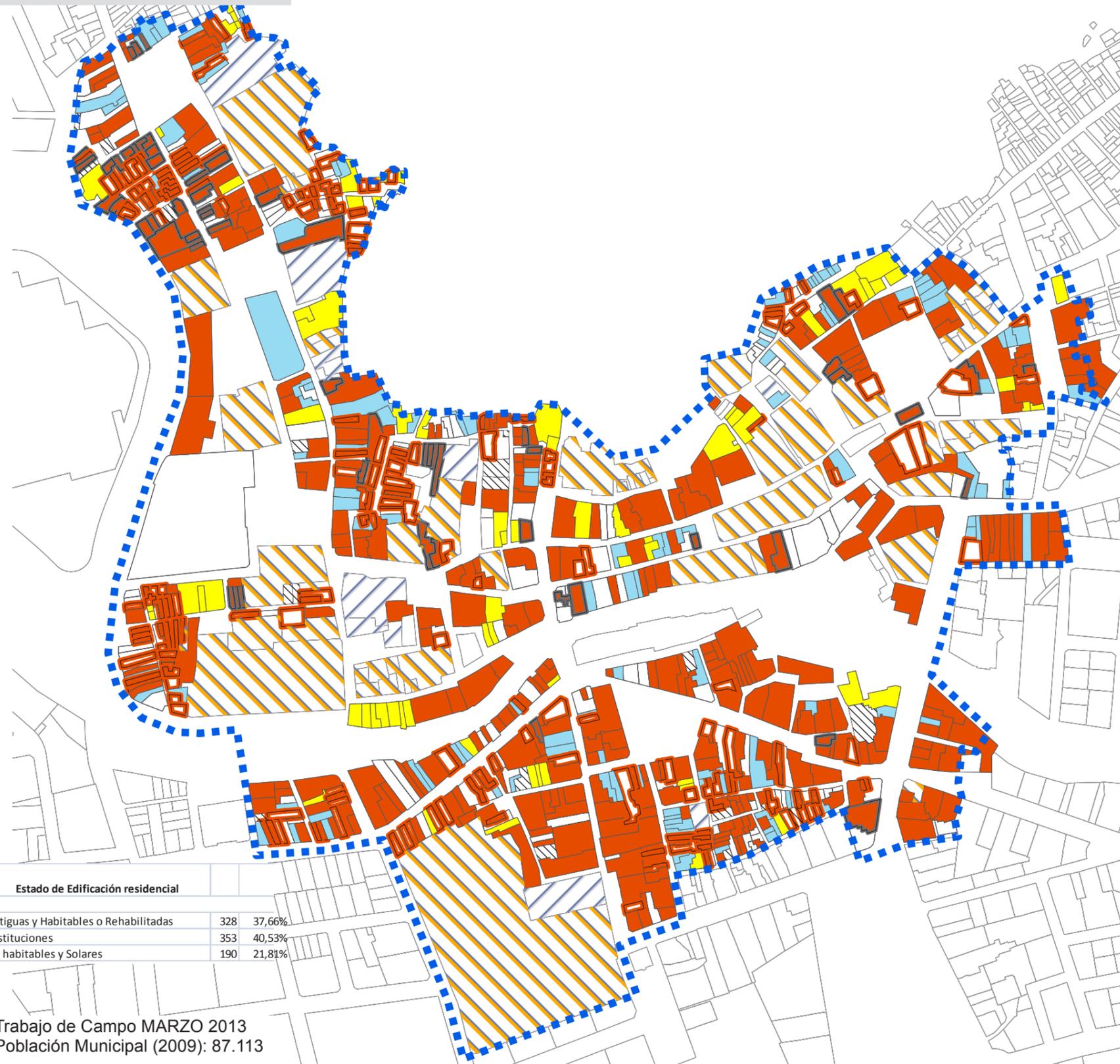




ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
Plano Síntesis

-  BIC1969 / PECH1995
-  Otros Usos
-  Servicios a nivel ciudad
-  Servicios habitabilidad diaria
-  Solar
-  Sustitución
-  Sustitución Fachadista
-  Rehabilitación
-  Mal estado/No habitable/Ruina
-  Antiguas



Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosas	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

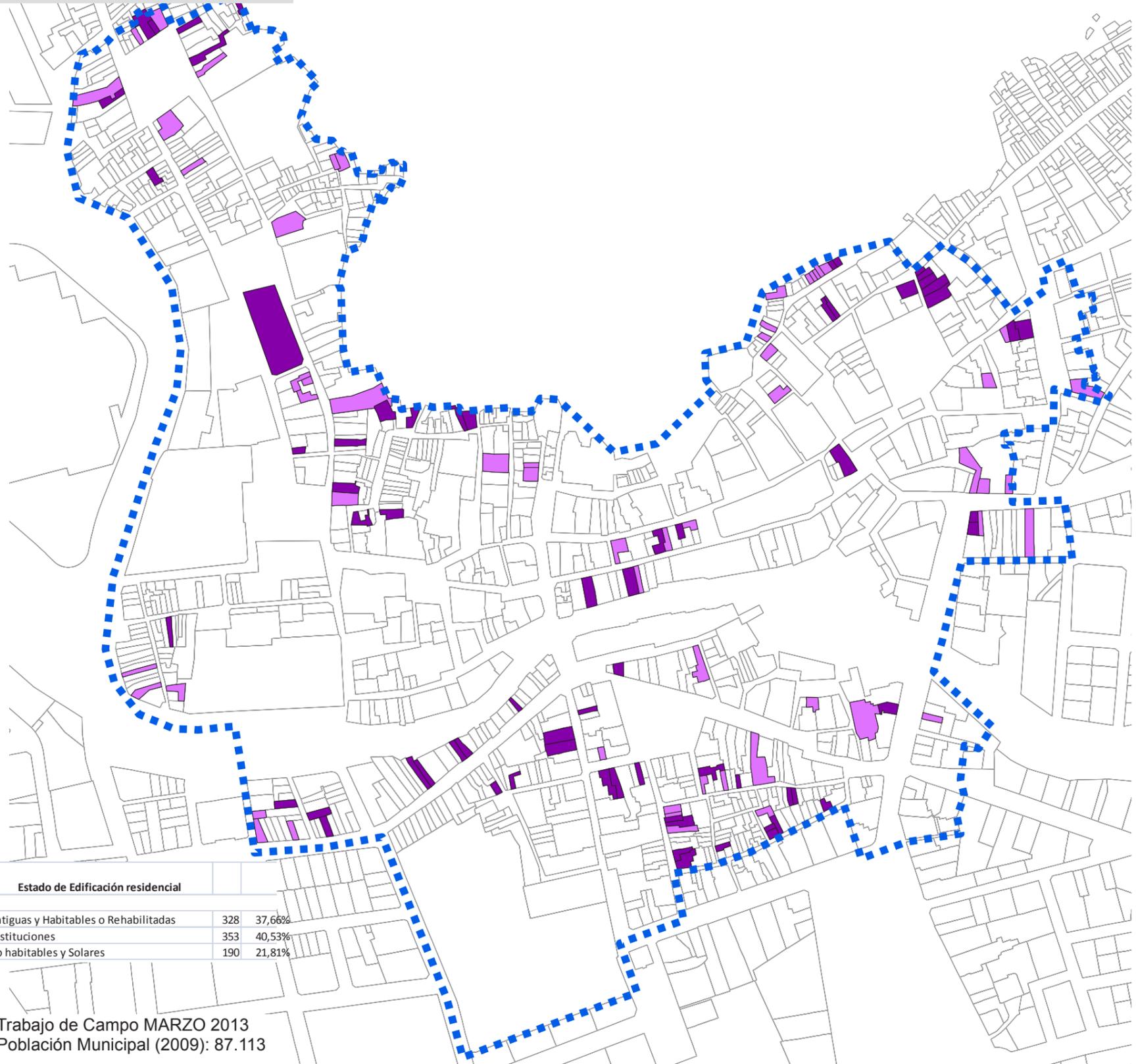
Trabajo de Campo MARZO 2013
Población Municipal (2009): 87.113



ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
Ruinas y Edificios en mal estado

- BIC1969 / PECH1995
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina



Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosas	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

Trabajo de Campo MARZO 2013
Población Municipal (2009): 87.113

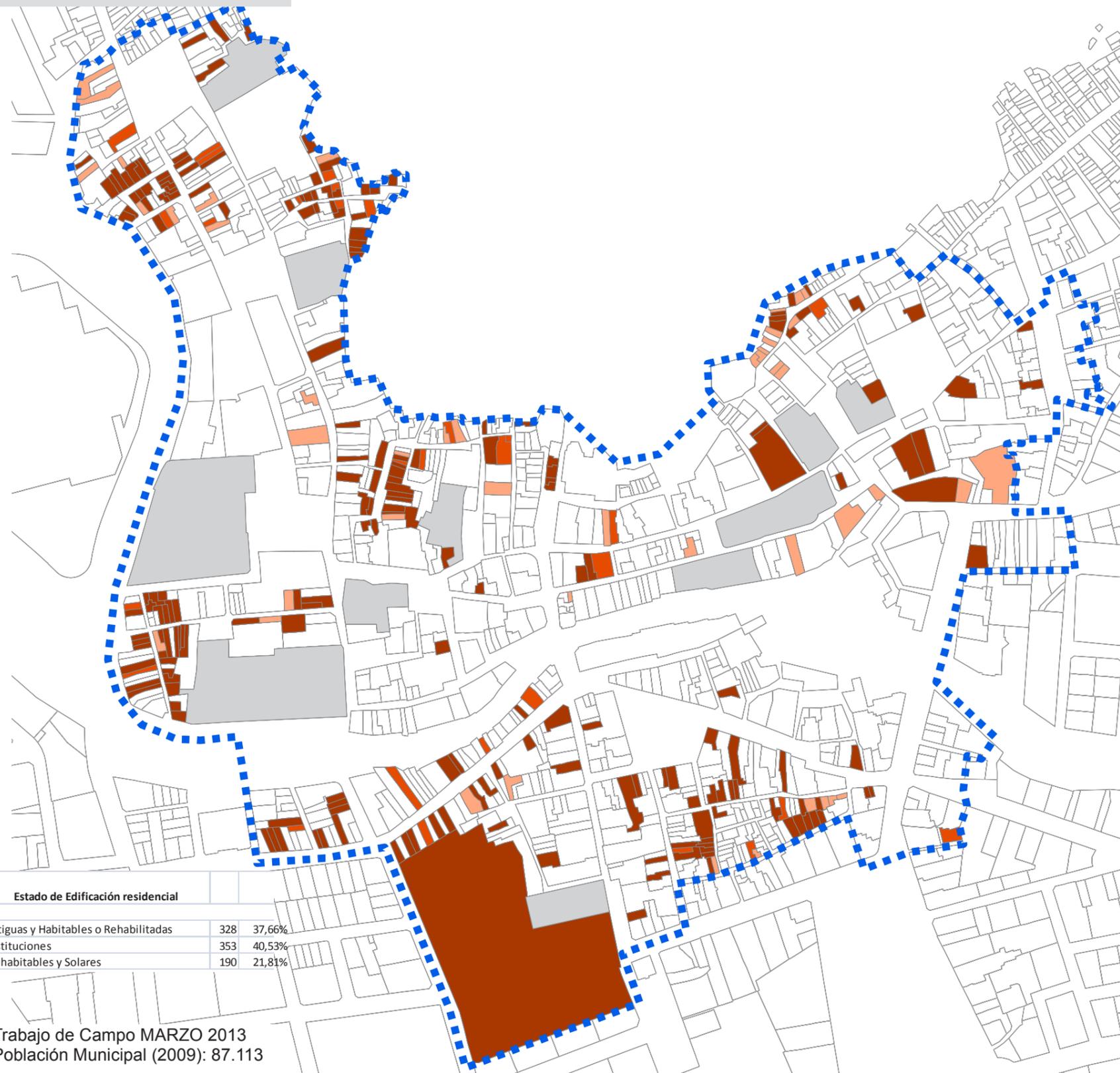




ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
Antiguas y Rehabilitadas

-  BIC1969 / PECH1995
-  Monumental
-  Rehabilitación
-  Buen estado
-  Aceptable



Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosas	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

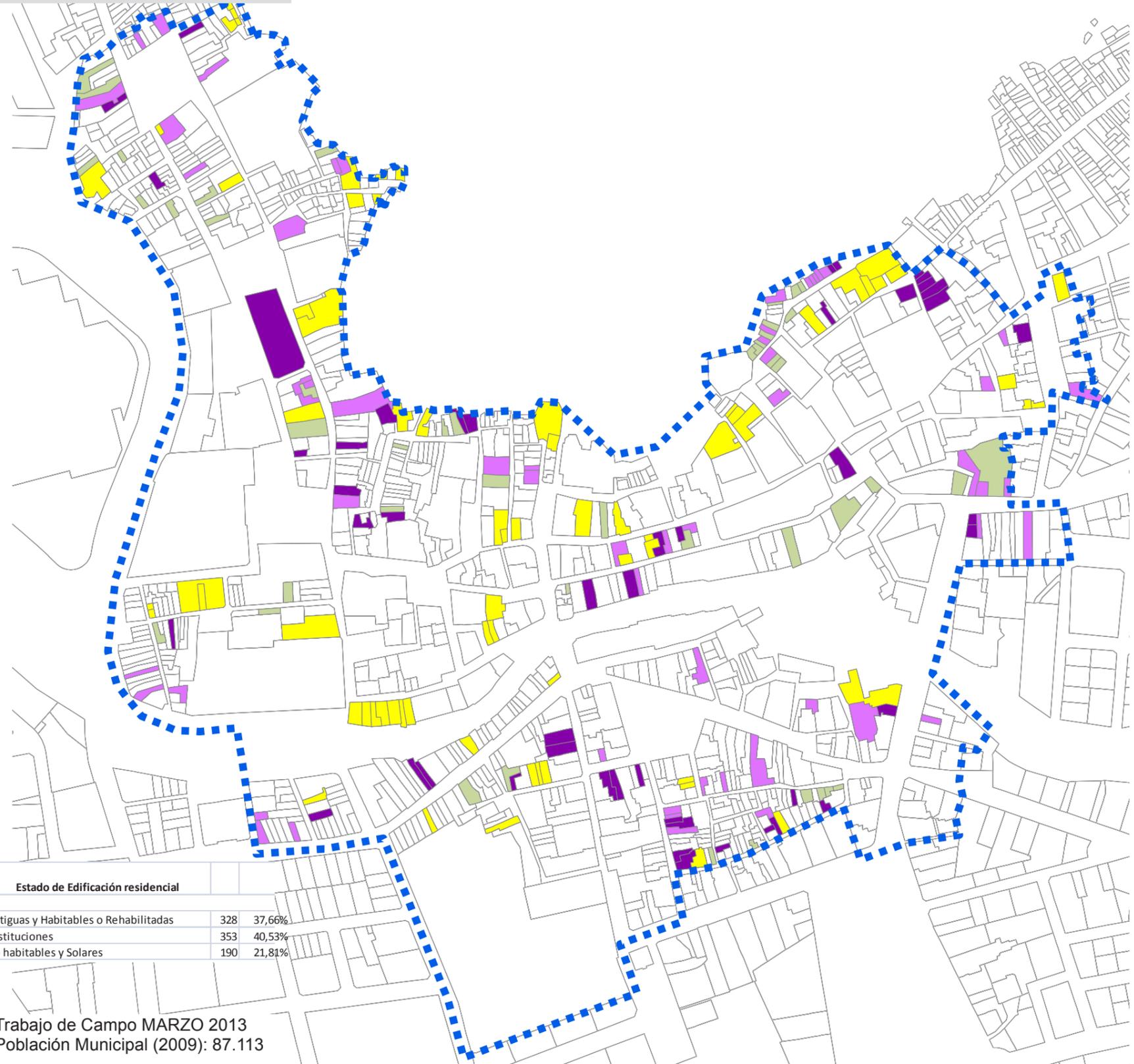
Trabajo de Campo MARZO 2013
Población Municipal (2009): 87.113



ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
Elementos susceptibles de intervención

-  BIC1969 / PECH1995
-  Antiguas
-  Mal Estado
-  Ruina
-  Solar

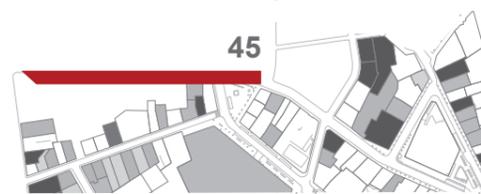


Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosa	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

Trabajo de Campo MARZO 2013
Población Municipal (2009): 87.113

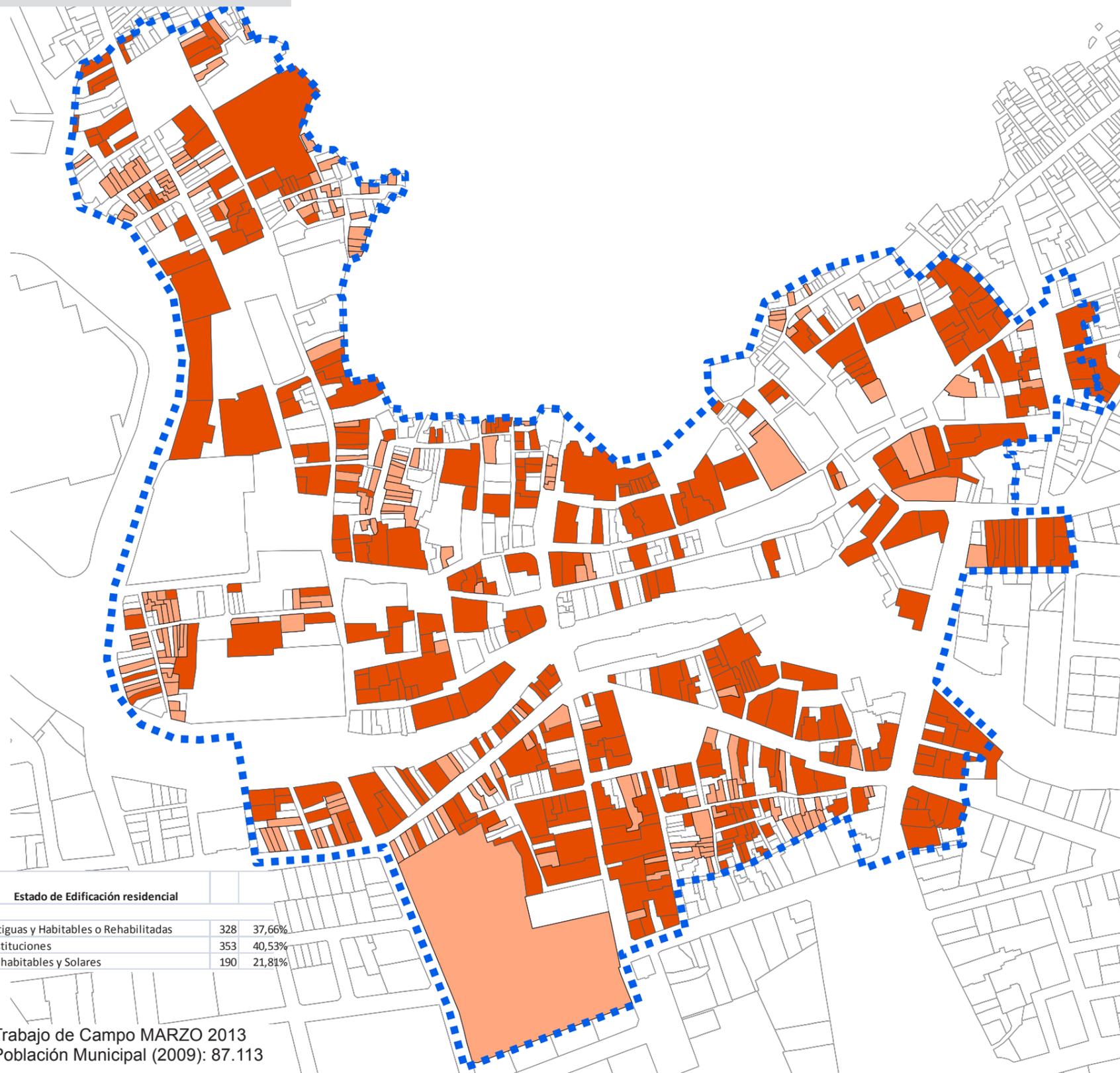




ORIHUELA -ALICANTE-

ORIHUELA
Intervenciones detectadas

-  BIC1969 / PECH1995
-  Rehabilitación
-  Sustitución Fachadista
-  Sustitución



Parcelas edificables urbanas analizadas	963	
"Monumental"	11	1,14%
Buen estado	102	10,59%
Aceptables	46	4,78%
Mal Estado	57	5,92%
Ruinosas	68	7,06%
Rehabilitadas	201	20,87%
Sustituciones Historicistas	63	6,54%
Sustituciones	346	35,93%
Solares	69	7,17%
		100,00%

"Residenciales"	871	
Habitables Antiguas	136	15,61%
No Habitables	122	14,01%
Rehabilitadas	192	22,04%
Sustituciones	353	40,53%
Solares	68	7,81%
		100,00%

Estado de Edificación residencial		
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	328	37,66%
Sustituciones	353	40,53%
No habitables y Solares	190	21,81%

Trabajo de Campo MARZO 2013
Población Municipal (2009): 87.113

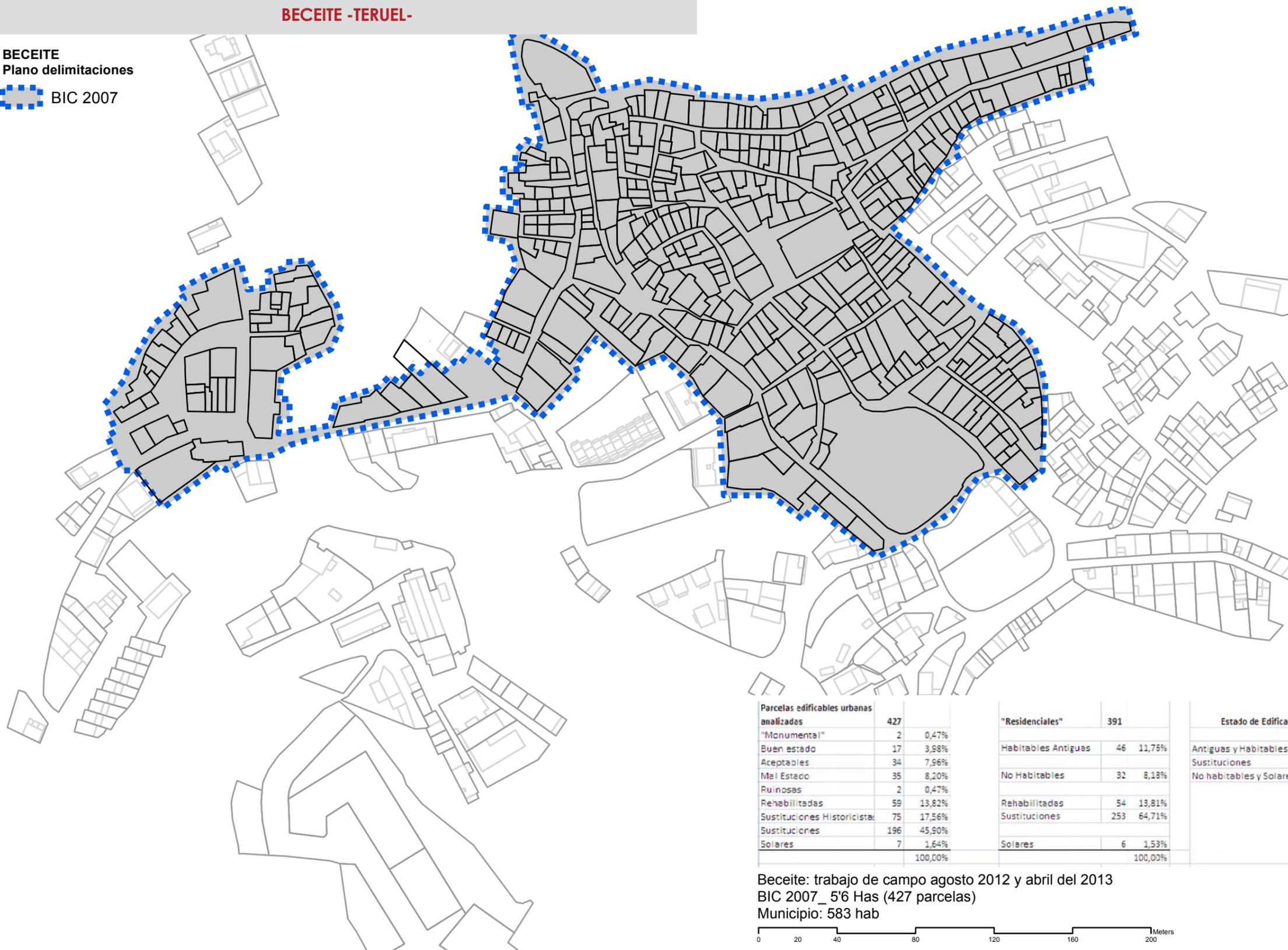


6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS - ARAGÓN

BECEITE - TERUEL -

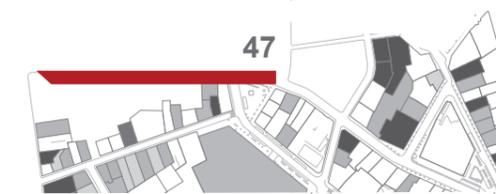
BECEITE
Plano delimitaciones

BIC 2007



Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosas	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%						

Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
Municipio: 583 hab



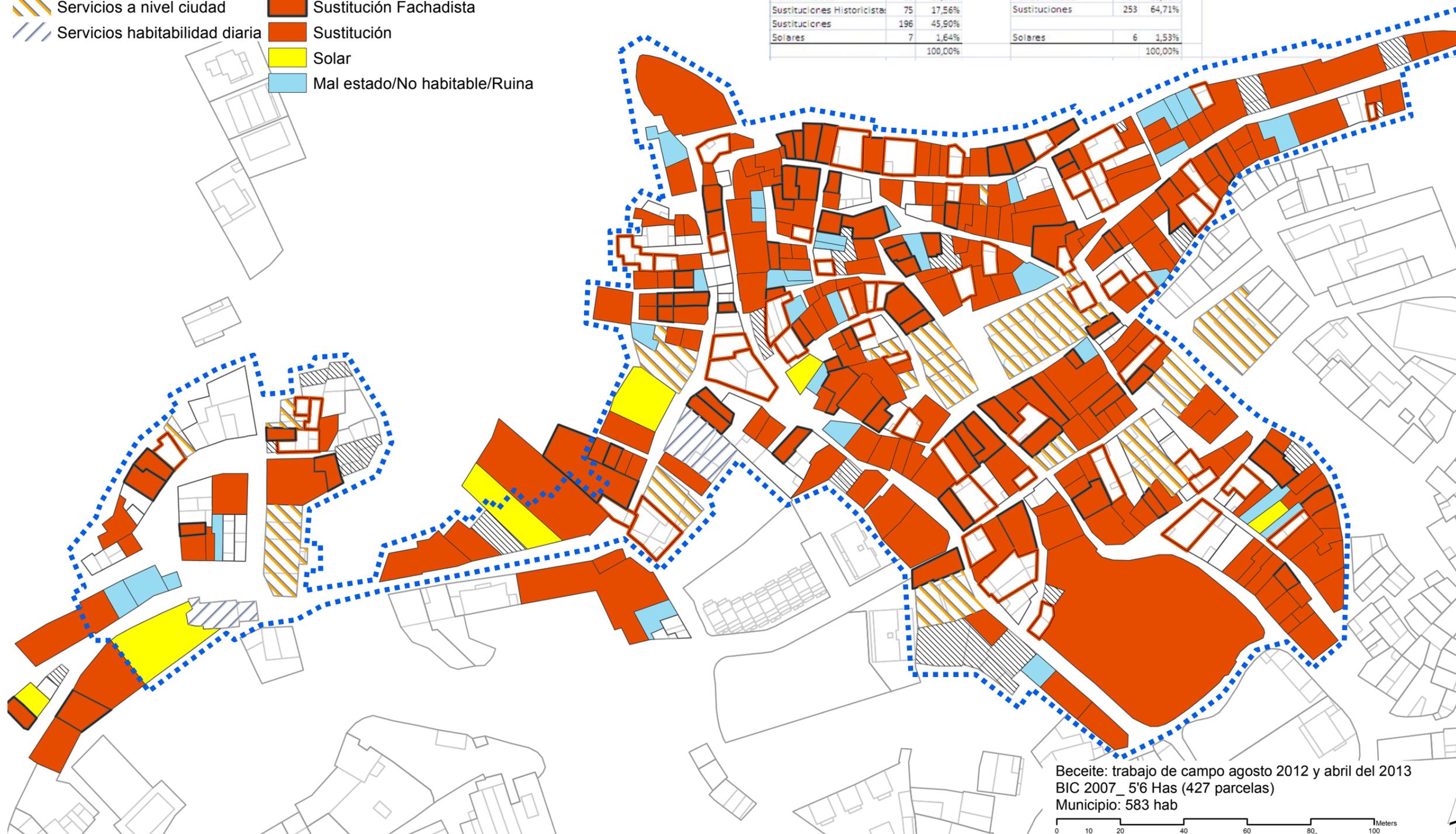


BECEITE -TERUEL-

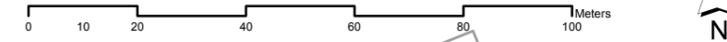
**BECEITE
Plano síntesis**

- BIC 2007
- Otros usos
- Servicios a nivel ciudad
- Servicios habitabilidad diaria
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosas	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%						



Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
 BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
 Municipio: 583 hab



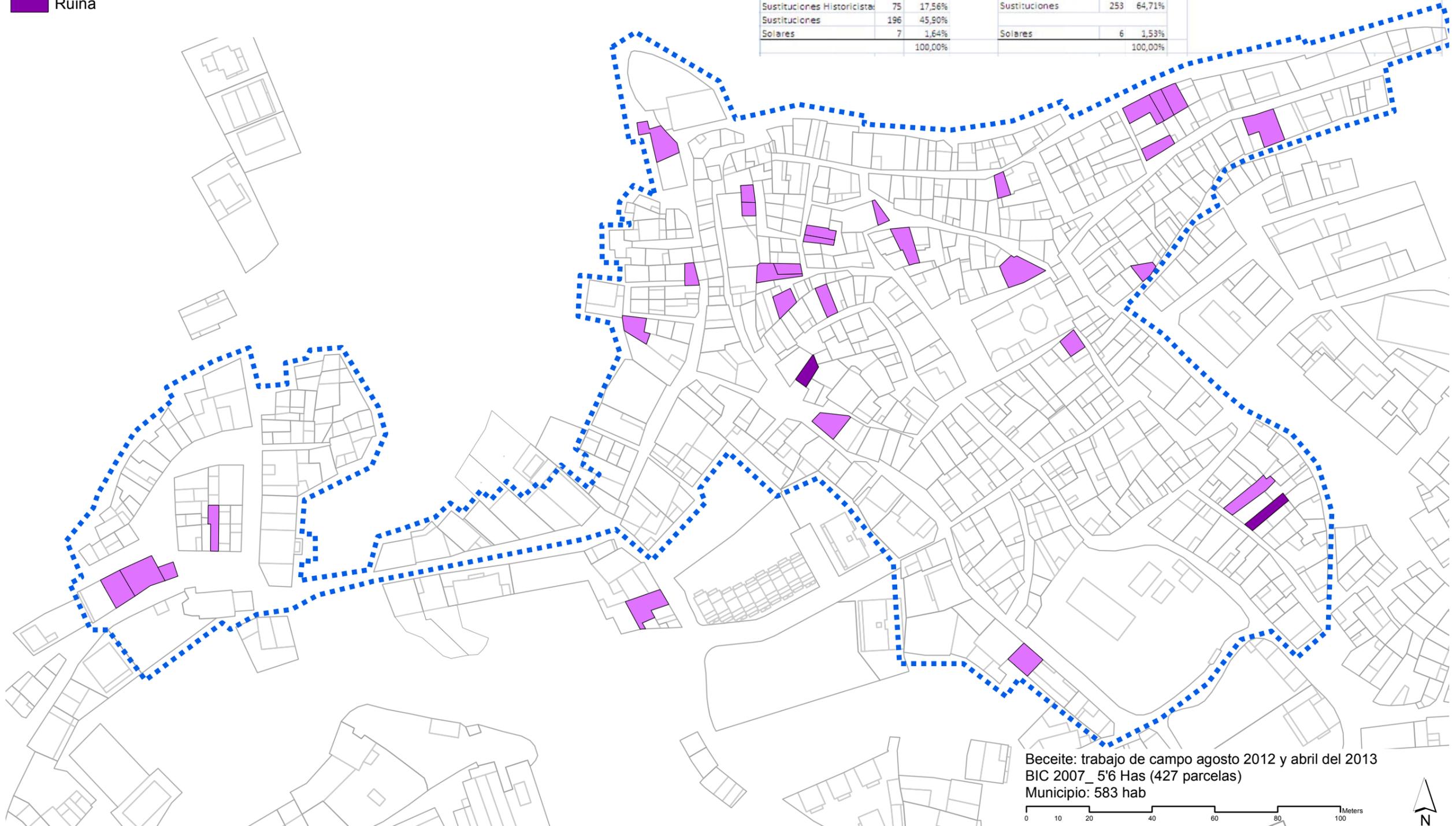


BECEITE -TERUEL-

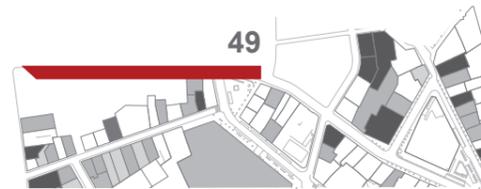
BECEITE
Plano ruinas y mal estado

-  BIC 2007
-  Mal Estado/No Habitable
-  Ruina

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosa	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%						



Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
Municipio: 583 hab



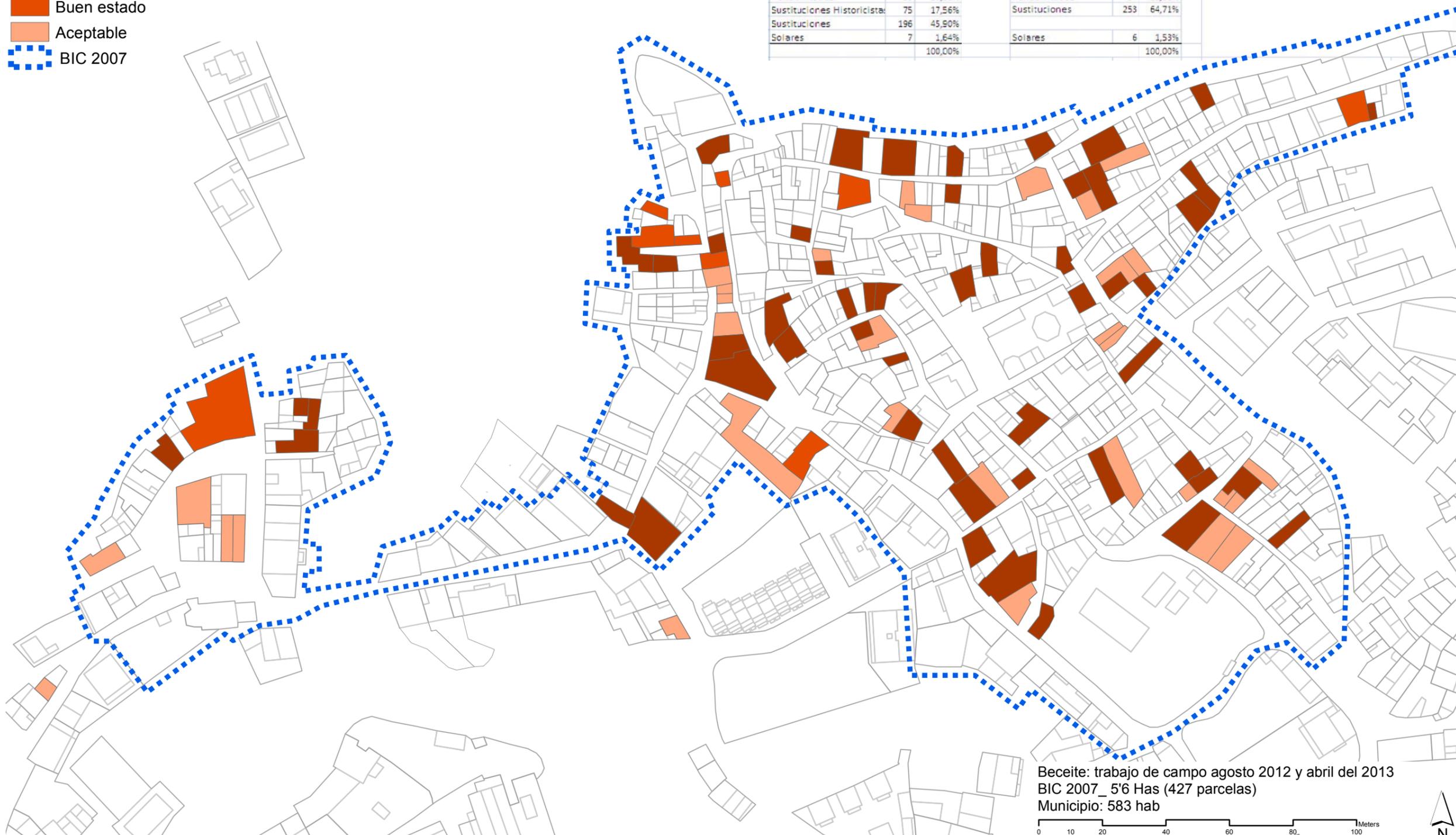


BECEITE -TERUEL-

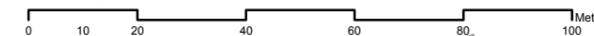
BECEITE
Plano antiguas y rehabilitadas

- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable
- BIC 2007

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosas	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%						



Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
Municipio: 583 hab



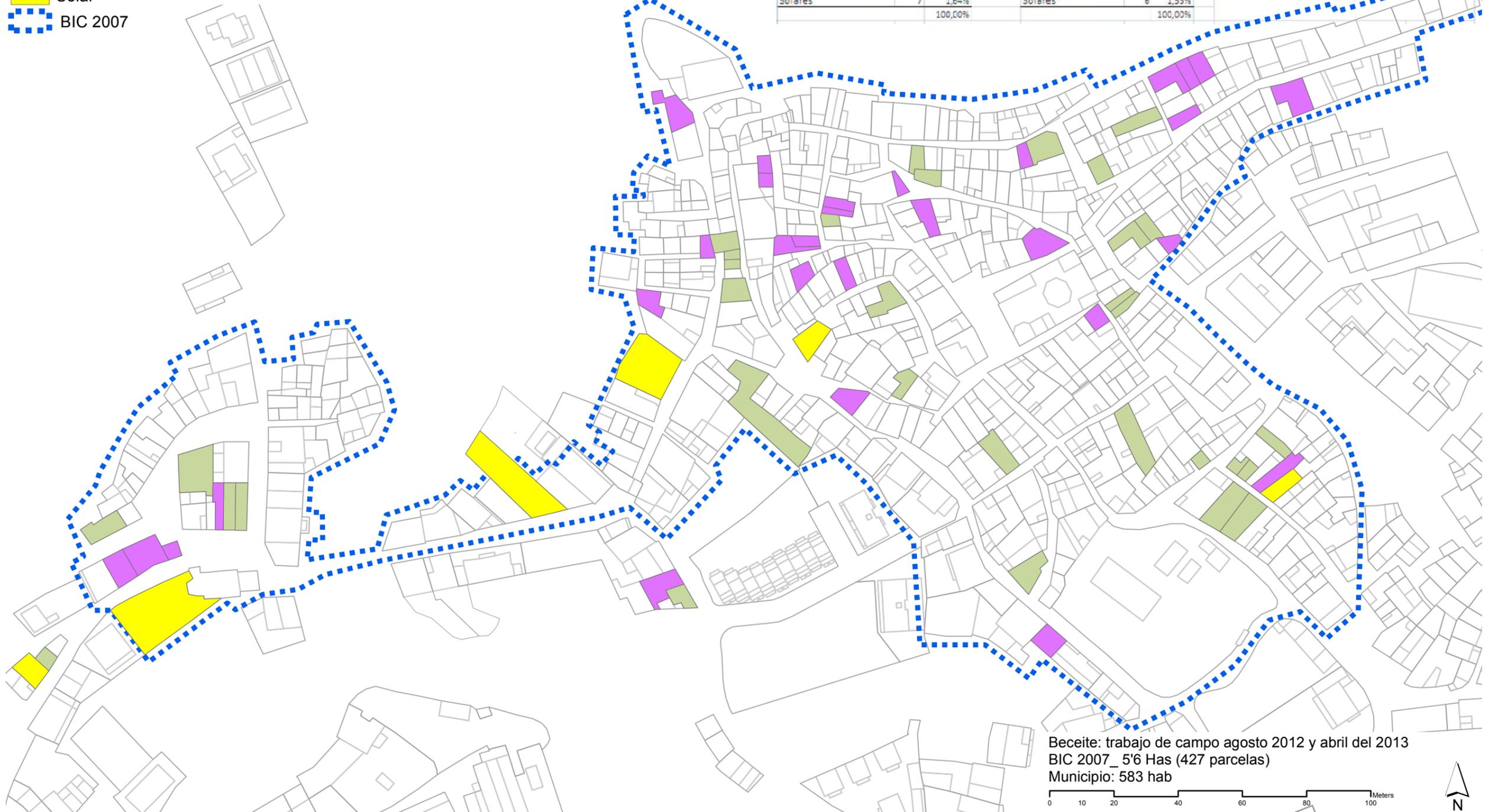


BECEITE -TERUEL-

BECEITE
Plano áreas de oportunidad

- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar
- BIC 2007

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosa	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%						



Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
 BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
 Municipio: 583 hab



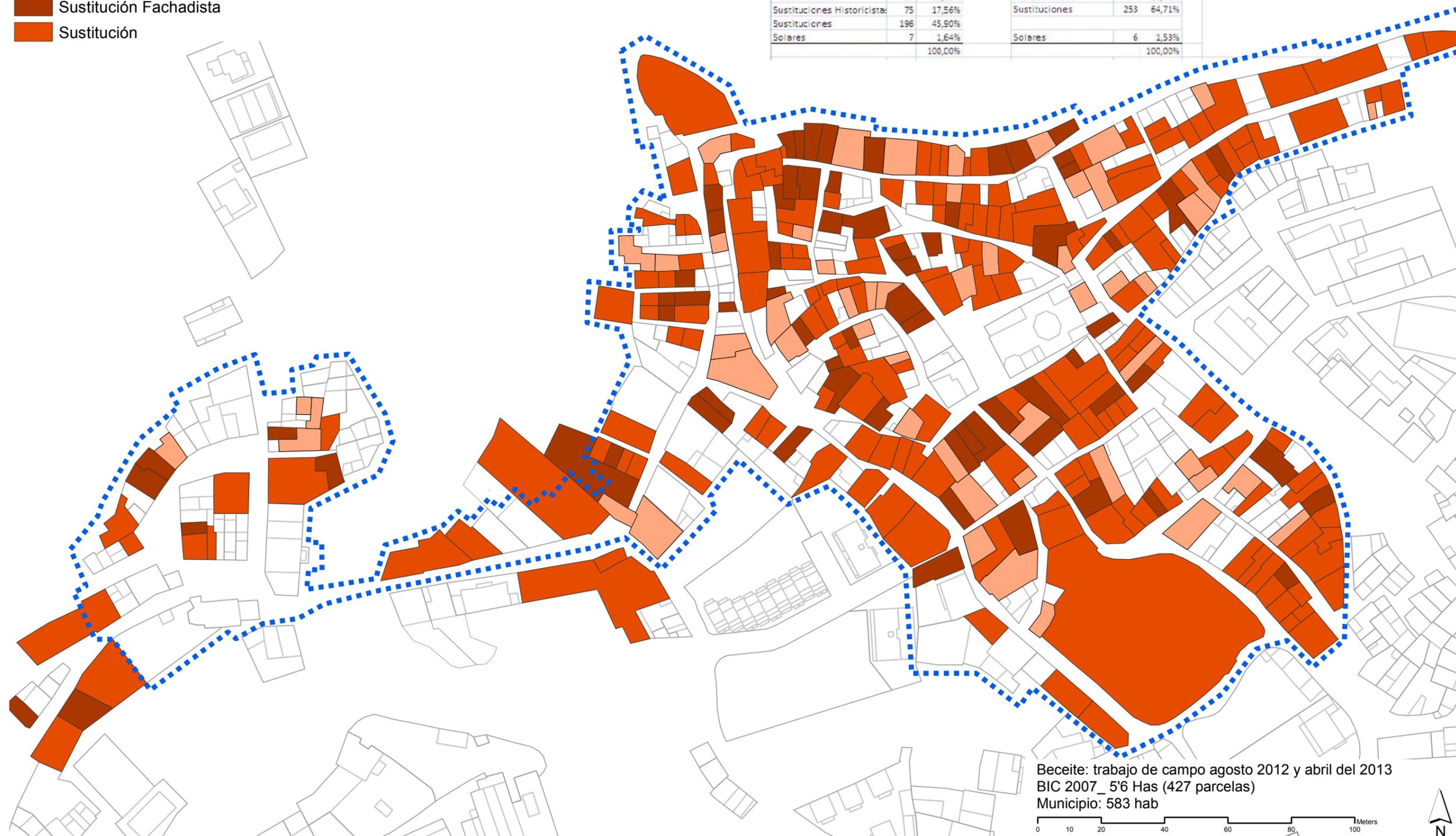


BECEITE - TERUEL -

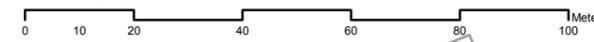
BECEITE
Plano intervenciones

- BIC 2007
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	2	0,47%	Habitables Antiguas	46	11,75%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	100	25,58%
Buen estado	17	3,98%	No Habitables	32	8,18%	Sustituciones	253	64,71%
Aceptables	34	7,96%	Rehabilitadas	54	13,81%	No habitables y Solares	38	9,72%
Mal Estado	35	8,20%	Sustituciones	253	64,71%			
Ruinosas	2	0,47%	Solares	6	1,53%			
Rehabilitadas	59	13,82%						
Sustituciones Historicista	75	17,56%						
Sustituciones	196	45,90%						
Solares	7	1,64%						
		100,00%			100,00%			



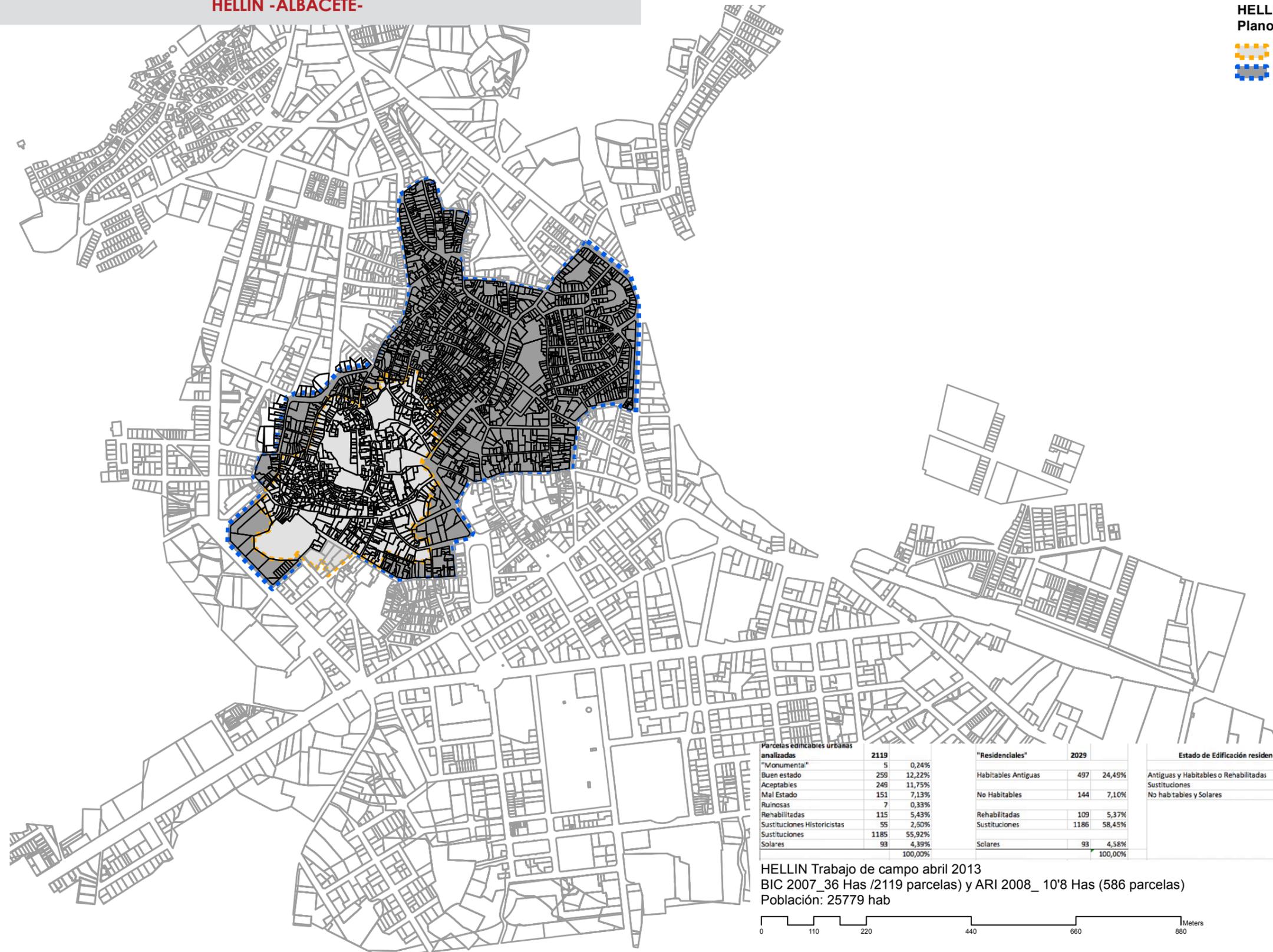
Beceite: trabajo de campo agosto 2012 y abril del 2013
BIC 2007_ 5'6 Has (427 parcelas)
Municipio: 583 hab





6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS - CASTILLA LA MANCHA

HELLÍN -ALBACETE-



HELLIN
Plano delimitaciones

- ARI 2008
- BIC 2007

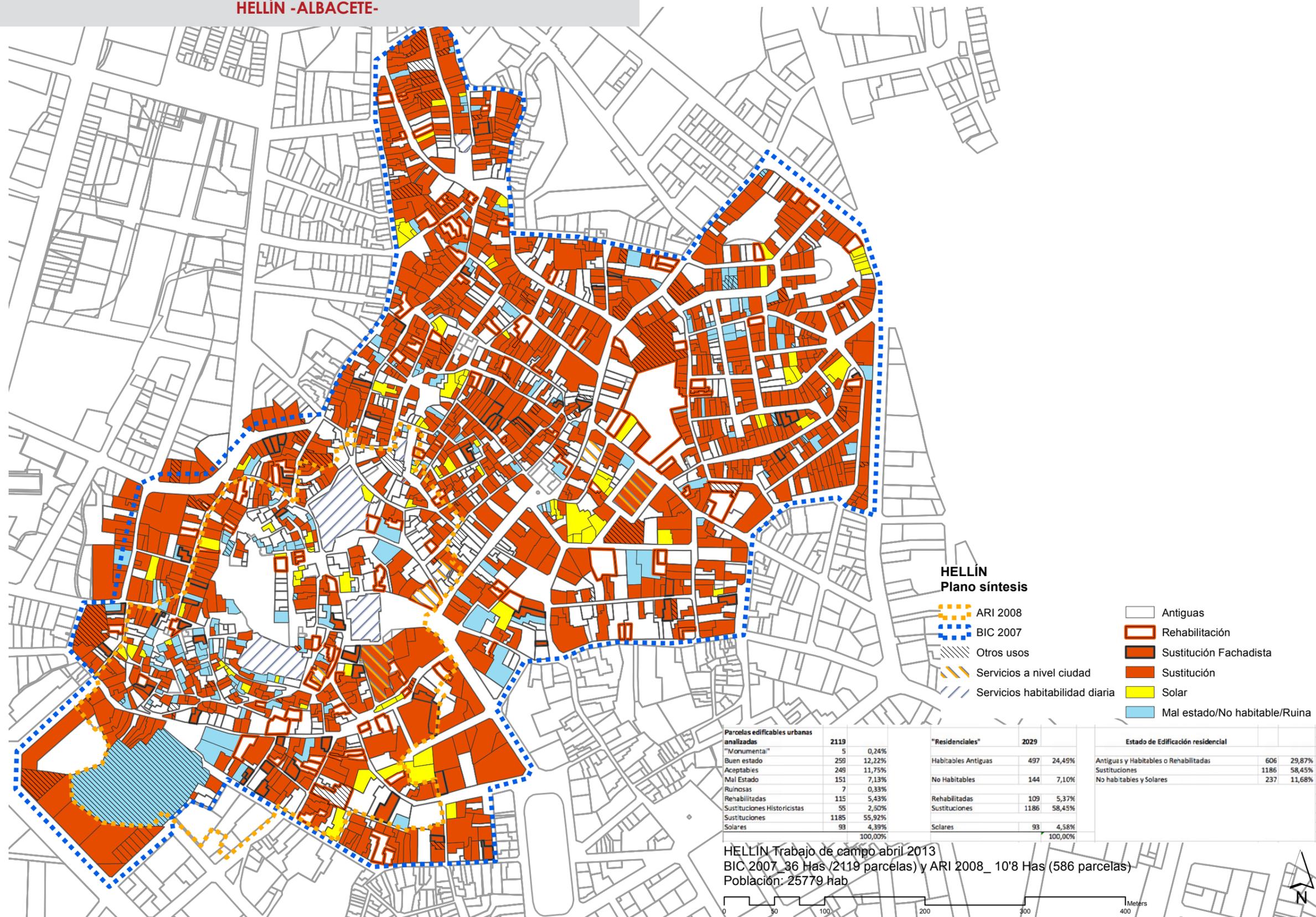
Parcelas edificables urbanas analizadas			"Residenciales"		Estado de Edificación residencial			
"Monumental"	5	0,24%	Habitables Antiguas	497	24,45%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	606	29,87%
Buen estado	259	12,22%	No Habitables	144	7,10%	Sustituciones	1186	58,45%
Aceptables	249	11,75%	Rehabilitadas	109	5,37%	No habitables y Solares	237	11,68%
Mal Estado	151	7,13%	Sustituciones	1186	58,45%			
Ruinosa	7	0,33%	Solares	93	4,56%			
Rehabilitadas	115	5,43%						
Sustituciones Historicistas	55	2,60%						
Sustituciones	1185	55,92%						
Solares	93	4,39%						
		100,00%			100,00%			

HELLIN Trabajo de campo abril 2013
BIC 2007_36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
Población: 25779 hab





HELLÍN -ALBACETE-



**HELLÍN
Plano síntesis**

- ARI 2008
- BIC 2007
- Otros usos
- Servicios a nivel ciudad
- Servicios habitabilidad diaria
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución
- Solar
- Mal estado/No habitable/Ruina

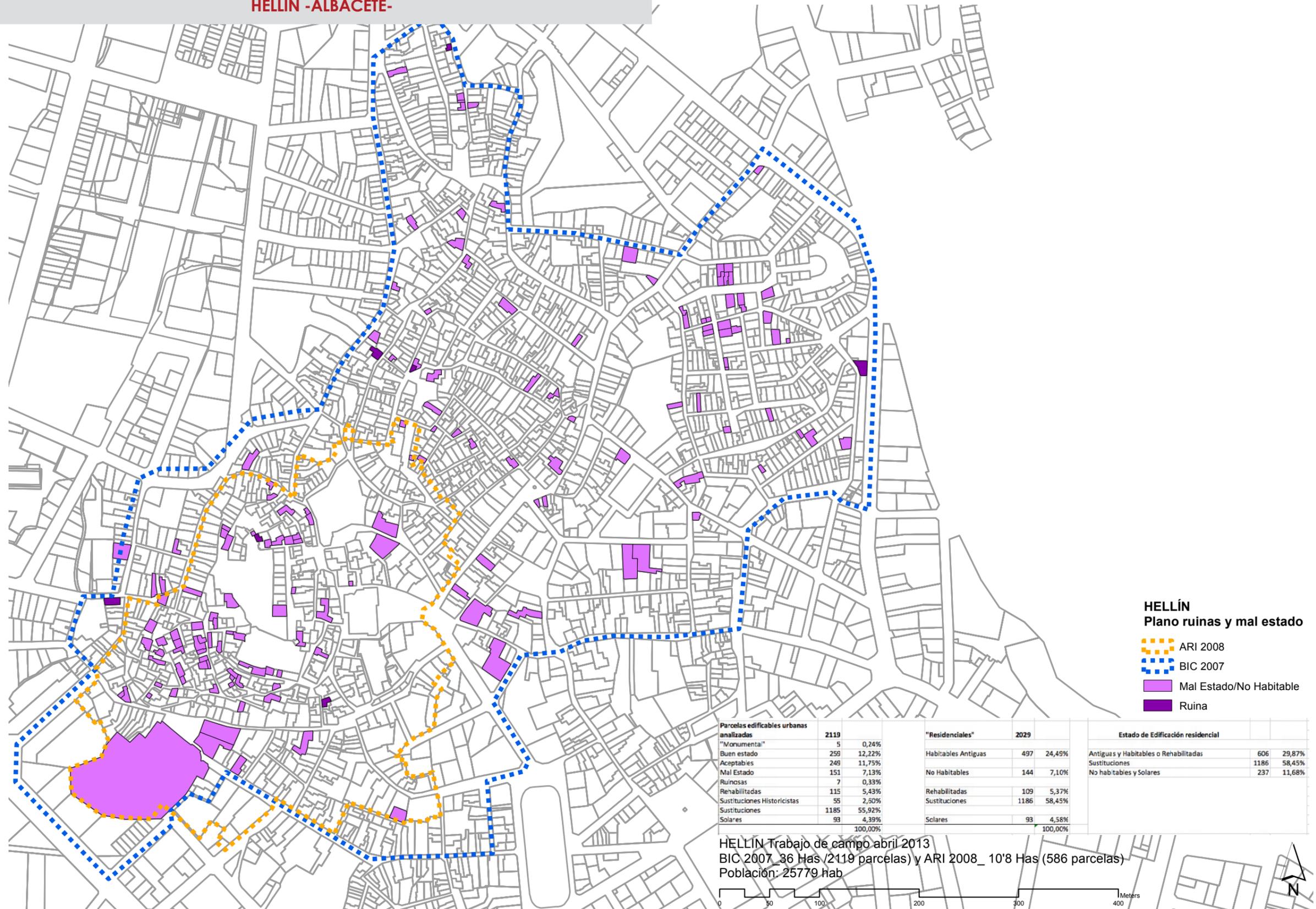
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial		
	2119		2029			
"Monumental"	5	0,24%				
Buen estado	258	12,22%	Habitables Antiguas	497	24,49%	
Aceptables	248	11,75%	No Habitables	144	7,10%	
Mal Estado	151	7,13%	Rehabilitadas	109	5,37%	
Ruinadas	7	0,33%	Sustituciones	1186	58,45%	
Rehabilitadas	115	5,43%	Solares	93	4,58%	
Sustituciones Historicistas	55	2,50%			100,00%	
Sustituciones	1185	55,92%				
Solares	93	4,39%				
		100,00%				
				Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	606	29,87%
				Sustituciones	1186	58,45%
				No habitables y Solares	237	11,68%

HELLÍN Trabajo de campo abril 2013
 BIC 2007_ 36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
 Población: 25779 hab





HELLÍN -ALBACETE-

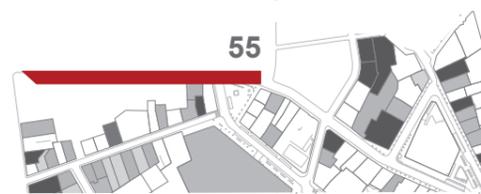
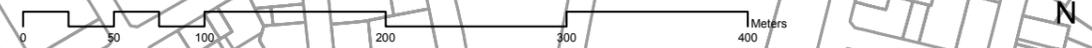


HELLÍN
Plano ruinas y mal estado

- ARI 2008
- BIC 2007
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina

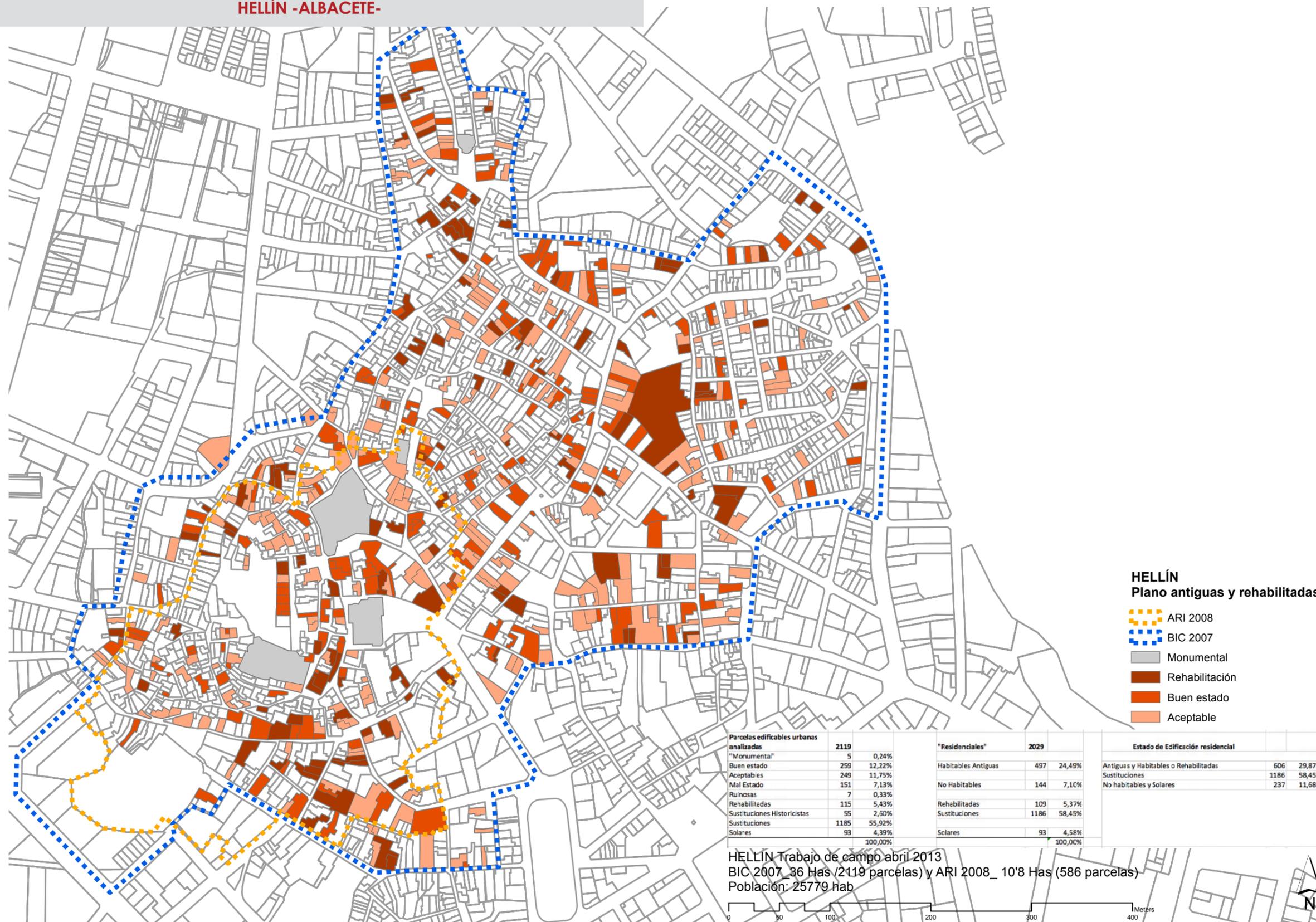
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial		
	2119		2029			
"Monumental"	5	0,24%				
Buen estado	258	12,22%	Habitables Antiguas	497	24,49%	
Aceptables	248	11,75%	No Habitables	144	7,10%	
Mal Estado	151	7,13%	Rehabilitadas	109	5,37%	
Ruinosas	7	0,33%	Sustituciones	1186	58,45%	
Rehabilitadas	115	5,43%	Solares	93	4,58%	
Sustituciones Historicistas	55	2,50%			100,00%	
Sustituciones	1185	55,92%				
Solares	93	4,39%				
		100,00%				
				Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	606	29,87%
				Sustituciones	1186	58,45%
				No habitables y Solares	237	11,68%

HELLÍN Trabajo de campo abril 2013
BIC 2007_ 36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
Población: 25779 hab





HELLÍN -ALBACETE-



HELLÍN
Plano antiguas y rehabilitadas

- ARI 2008
- BIC 2007
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable

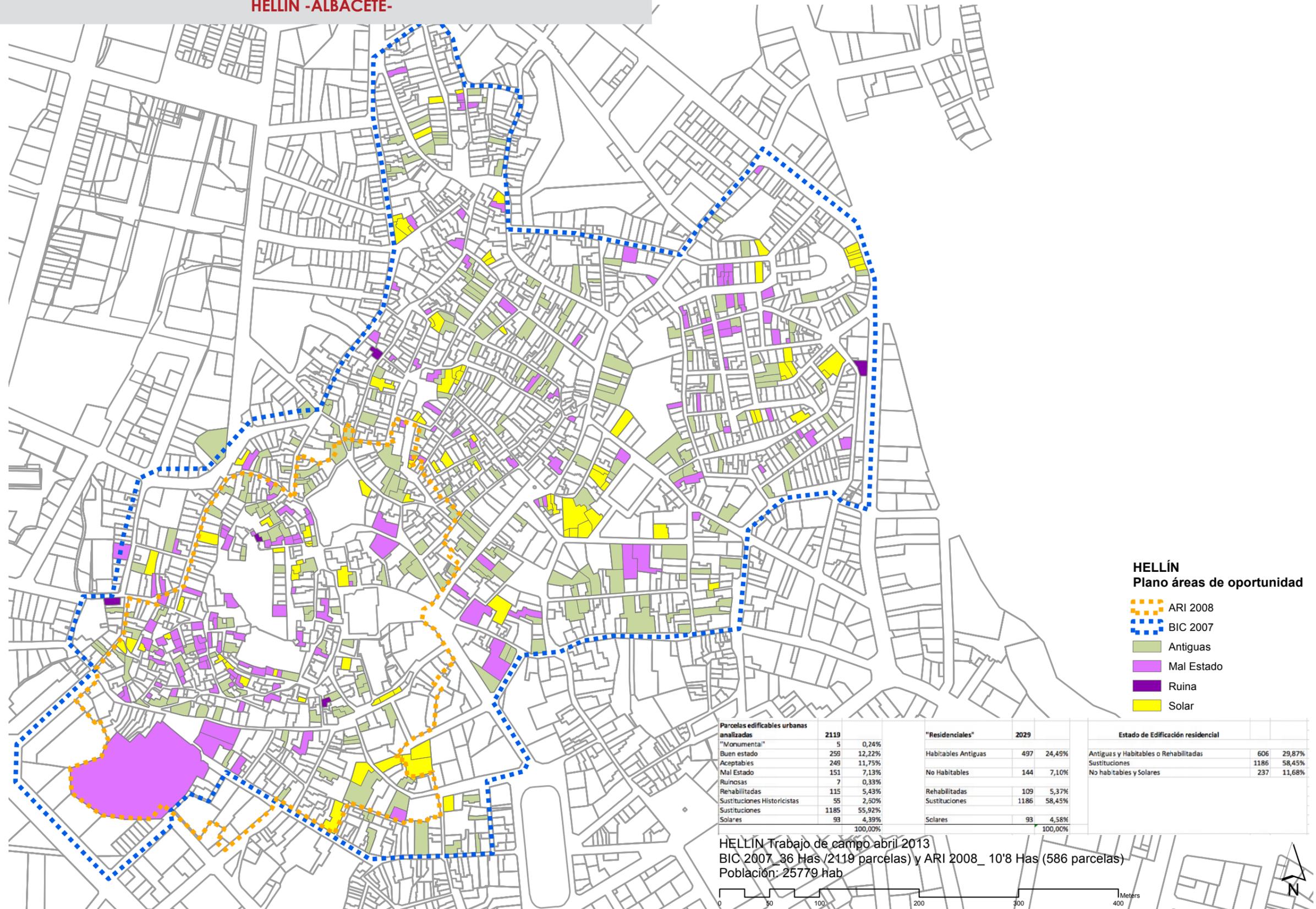
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
	2119		2029		
"Monumental"	5	0,24%			
Buen estado	258	12,22%	Habitables Antiguas	497	24,49%
Aceptables	248	11,75%	No Habitables	144	7,10%
Mal Estado	151	7,13%	Rehabilitadas	109	5,37%
Ruinosa	7	0,33%	Sustituciones	1186	58,45%
Rehabilitadas	115	5,43%	Solares	93	4,58%
Sustituciones Historicistas	55	2,50%			100,00%
Sustituciones	1185	55,92%			
Solares	93	4,39%			
		100,00%			

HELLÍN Trabajo de campo abril 2013
BIC 2007_ 36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
Población: 25779 hab





HELLÍN -ALBACETE-

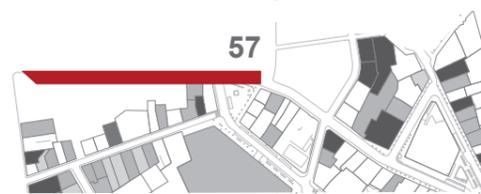


HELLÍN
Plano áreas de oportunidad

- ARI 2008
- BIC 2007
- Antiguas
- Mal Estado
- Ruina
- Solar

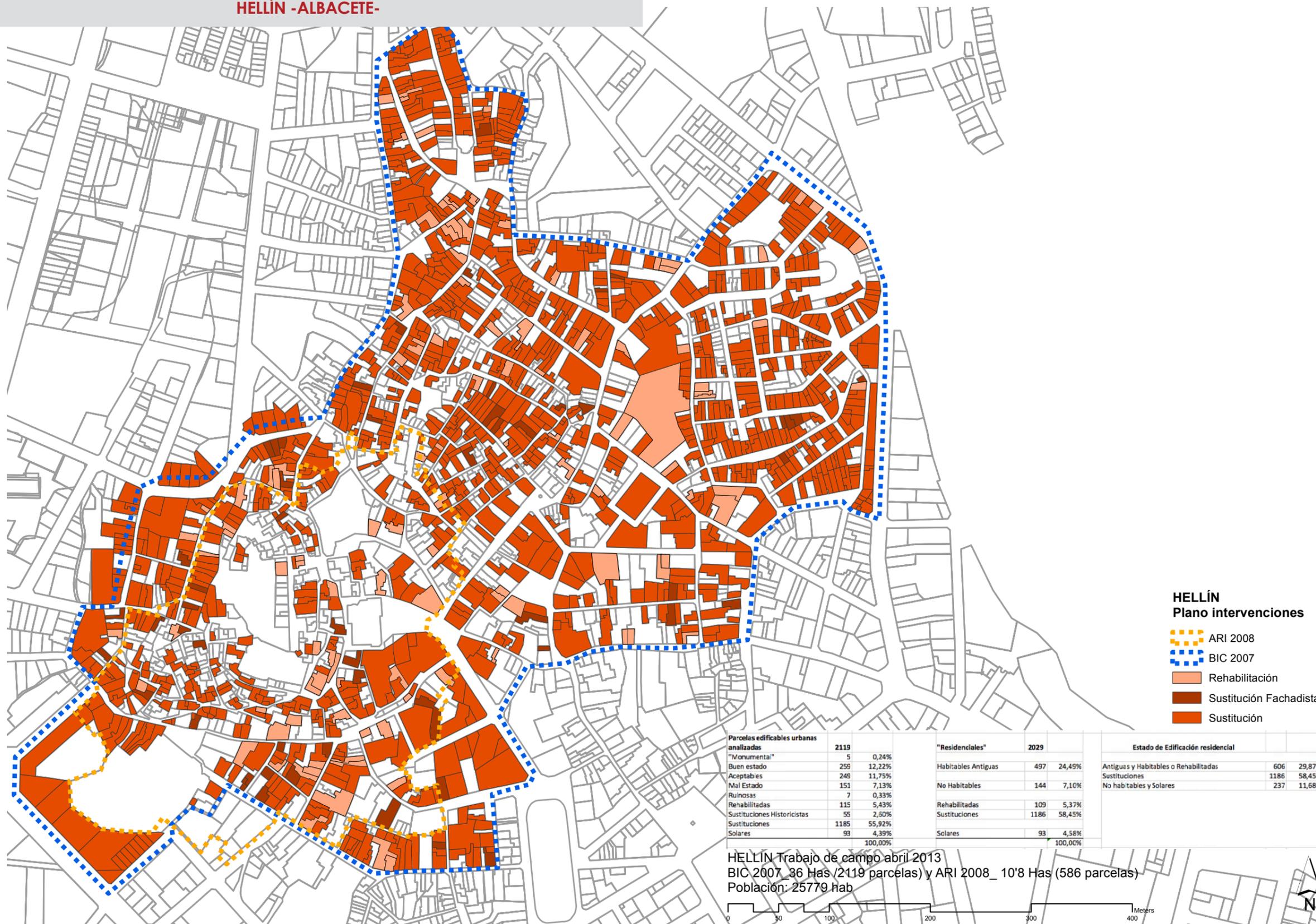
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
	2119		2029		
"Monumental"	5	0,24%			
Buen estado	258	12,22%	Habitables Antiguas	497	24,49%
Aceptables	248	11,75%	No Habitables	144	7,10%
Mal Estado	151	7,13%	Rehabilitadas	109	5,37%
Ruinadas	7	0,33%	Sustituciones	1186	58,45%
Rehabilitadas	115	5,43%	Solares	93	4,58%
Sustituciones Historicistas	55	2,50%			100,00%
Sustituciones	1185	55,92%			
Solares	93	4,39%			
		100,00%			

HELLÍN Trabajo de campo abril 2013
BIC 2007_ 36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
Población: 25779 hab





HELLÍN -ALBACETE-



HELLÍN
Plano intervenciones

- ARI 2008
- BIC 2007
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
	2119		2029		
"Monumental"	5	0,24%			
Buen estado	258	12,22%	Habitables Antiguas	497	24,49%
Aceptables	248	11,75%	No Habitables	144	7,10%
Mal Estado	151	7,13%	Rehabilitadas	109	5,37%
Ruinadas	7	0,33%	Sustituciones	1186	58,45%
Rehabilitadas	115	5,43%	Solares	93	4,58%
Sustituciones Historicistas	55	2,50%			100,00%
Sustituciones	1185	55,92%			
Solares	93	4,39%			
		100,00%			

HELLÍN Trabajo de campo abril 2013
BIC 2007_ 36 Has /2119 parcelas) y ARI 2008_ 10'8 Has (586 parcelas)
Población: 25779 hab





7. CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS

COMUNIDAD VALENCIANA

Los conjuntos históricos analizados en la Comunidad Valenciana, responden a diferentes situaciones geográficas, demográficas y económicas.

Las intervenciones y los usos predominantes parecen depender más de políticas o estrategias llevadas a cabo a nivel local, que al planeamiento o a la existencia áreas de rehabilitación. De hecho, no se observa más cantidad ni mayor calidad de las intervenciones sobre el patrimonio en los conjuntos que tienen declarada un área de rehabilitación, que de los que no la poseen.

Lo que sí es común en todos los núcleos, es que las intervenciones sobre el patrimonio son en su mayoría de tipo fachadista o sustituciones totales, reservando en la mayor parte de las ocasiones, las rehabilitaciones para edificios de carácter monumental. Las transformaciones urbanas se restringen a mejora de infraestructuras o peatonalización de calles de zonas puntuales.

Las grandes áreas urbanas rehabilitadas son en su mayor parte reordenaciones que han dado lugar a la construcción de viviendas sociales, de tipo plurifamiliar, como ocurre en Morella y Alcoi.

Destaca también la presencia de dotaciones de carácter administrativo en edificios de tipo monumental, aunque en su mayor parte, el centro histórico carece de equipamientos y dotaciones de uso diario para la población residente.

A excepción de zonas turísticas, como es el caso de Culla y Peñíscola, la población de conjunto histórico es residente habitual. A pesar de ello, no se observa un incremento de dotaciones destinadas a los usuarios que viven en ellos.

ARAGÓN

Los conjuntos históricos analizados en la provincia de Teruel son en su mayoría pueblos situados en el interior, lejos de capitales de provincia, cuya actividad económica principal procede del sector primario y del turismo rural. Gracias a la catalogación de sus conjuntos históricos se han convertido en centros turísticos.

Del trabajo de campo realizado se deduce que el patrimonio construido ha sufrido grandes transformaciones, siendo en la mayor parte de los casos, actuaciones fachadistas o de nueva planta que siguen en mayor o menor medida los criterios estéticos que marcan las normas urbanísticas. Son escasas las rehabilitaciones, y casi todas las que existen, se restringen a los edificios de tipo monumental. A excepción de los edificios de carácter monumental, en ningún caso se respeta el deber de conservación, en el sentido de que las intervenciones deben respetar al máximo el patrimonio edificado existente evitando, en la medida de lo posible, las demoliciones totales o parciales. En general, no existen gran cantidad de solares o edificios abandonados.

También hay escasez de dotaciones y equipamientos dentro de las áreas de los conjuntos históricos. Los existentes son en su mayor parte Ayuntamientos e Iglesias, que ocupan edificios monumentales. El resto son de tipo turístico: alojamientos rurales u hoteles.

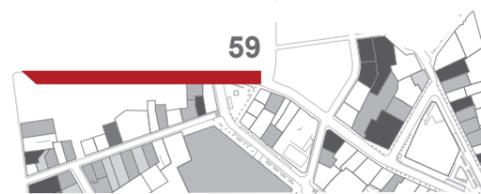
Las intervenciones urbanas se reducen a peatonalización de calles o mejora de infraestructuras, aunque en su mayor parte de forma aislada.

La población existente es en su mayoría de tipo turístico o estacional. Son emigrantes o descendientes de emigrantes, que vuelven al municipio en periodos vacacionales, por lo que la mayor parte de las construcciones son de segunda residencia. Son este tipo de habitantes los que suelen llevar a cabo las intervenciones sobre la edificación privada, y se establecen en las casas del conjunto histórico pertenecientes a sus antepasados. El resultado final de las actuaciones suelen ser a menudo hoteles o casas rurales, edificios plurifamiliares, etc.

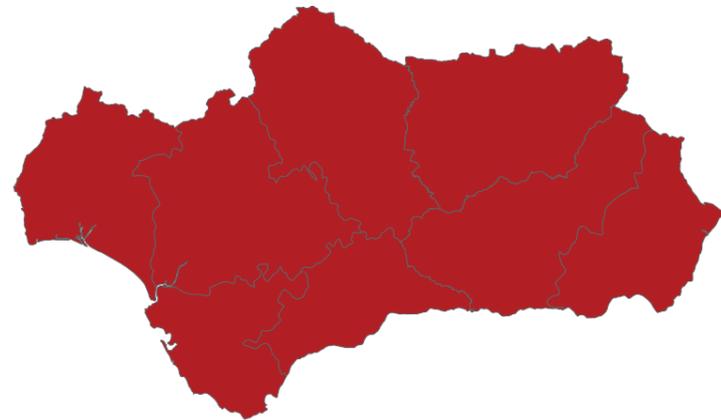
La población que reside de forma permanente en el municipio ha abandonado el centro histórico, y se establece, si existe, en la periferia, en viviendas mejor acondicionadas, con mejor accesibilidad y más cercanas a las dotaciones y equipamientos.

Plano de Protecciones del Plan Especial de Teruel

Fuente: Plan Especial de Protección de Teruel







CONJUNTOS HISTÓRICOS DE ANDALUCÍA

Autores

Isabel María Reinoso Torres

Contenido

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la recopilación del Planeamiento
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas:
 - Plan general de Jerez de la Frontera 2009 -Cádiz-
 - Plan especial de Baeza 1990 -Jaén-
 - Área de rehabilitación de Montoro 2004 y 2011 -Córdoba-
4. Documento síntesis sobre la tres figuras de planeamiento utilizadas para encauzar las intervenciones en los CH
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
 - Aracena -Huelva-
7. Conclusiones que se derivan de los trabajos de campo realizados



1. LISTADO DE MUNICIPIOS QUE CONTIENEN UN CONJUNTO HISTÓRICO, ESPECIFICANDO LA FECHA DE DECLARACIÓN, LOS PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ARI, APROBADOS Y EN ELABORACIÓN.¹

PROV	Cod. MUN.	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI (ARC)	POBLACIÓN 2009		OBSERVACIONES
								Municipal	Núcleo	
Almería	04139	Almería	Almería	1999			11.11.2003	212.527	187.521	
	04830	Vélez Blanco	Vélez Blanco	2002	2005/2006*			3.652	2.223	* corrección errores
	04820	Vélez Rubio	Vélez Rubio	2002		1998		9.037	7.147	
Cádiz	11125	Cádiz	Cádiz	1972, 1978*	1995		10.06.2003	127.200	127.200	* ampliación a totalidad casco
	11180	Alcalá de los Gazules	Alcalá de los Gazules	1985			21.09.2003	5.660	5.660	
	11680	Algodonales	Algodonales	1985	2003			6.288	5.743	
	11630	Arcos de la Frontera	Arcos de la Frontera	1962, 2004*	1994, 1995**	2007	20.01.2004	42.981	31.017	* ampliación delimitación CH ** texto refundido
	11640	Bornos	Bornos	2003	2006/2007*			9.184	8.123	* texto refundido
	11350	Castellar	Castellar	2006	2003/2005*/2006**			3.382	3.109	* texto refundido ** corrección errores
	11130	Chiclana de la Frontera	Chiclana de la Frontera	2005	2003/2005*			92.389	76.171	* texto refundido
	11140	Conil de la Frontera	Conil de la Frontera	1983	2001/2003*/2004**			28.042	20.752	* texto refundido ** ejecución sentencia
	11610	Grazalema	Grazalema	2003	2004/2006*			2.780	2.227	* texto refundido y corrección errores
	11201	Jerez de la Frontera	Jerez de la Frontera	1982	2009		22.01.2004	227.820	205.369	
	11330	Jimena de la Frontera	Jimena de la Frontera	2004			3.02.2007	17.295	10.330	
	11170	Medina-Sidonia	Medina-Sidonia	2001				12.925	11.514	
	11500	Puerto de Santa María (El)	Puerto de Santa María (El)	1980	1991*			137191	86.288	* revisión de PGOU
	11510	Puerto Real	Puerto Real	1984	1993*			55.420	39.648	* revisión adaptación PGOU
	11520	Rota	Rota	2003				28.308	27.418	
	11100	San Fernando	San Fernando	1996	1992/1993*			96.168	96.155	* texto refundido
	11360	San Roque	San Roque	1975	2000	2009	20.01.2004	55.299	28.653	
	11540	Sanlúcar de Barrameda	Sanlúcar de Barrameda	1973	1996*		23.02.2006	85.907	64.434	* pendiente de subsanaciones
11692	Setenil	Setenil	1985	2006/2008*			5.988	5.864	* cumplimiento resolución	
11380	Tarifa	Tarifa	2003	1990			22.144	17.736		
11680	Zahara de la Sierra	Zahara de la Sierra	1983	2007/2009*			1.690	1.523	* cumplimiento resolución	
Córdoba	14214	Córdoba	Córdoba	1929, 2003*	2001/2003**	2003/2007***	6.11.2006	365.132	325.455	* ampliación delimitación CH ** cumplimiento resolución *** modificación
	14100	Carlota (La)	Carlota (La)	2001	2008			19.031	12.827	
	14460	Dos Torres	Dos Torres	2003	2008*			2.566	2.566	* con suspensiones
	14520	Fernán Núñez	Fernán Núñez	1983	1990/91*/97**			9.594	9.594	* texto refundido ** cumplimiento resolución
	14900	Lucena	Lucena	1972*	1999/2001**			86.217	41.698	* Incoado ** subsanación deficiencias, texto refundido y correcc. errores
	14600	Montoro	Montoro	1969		1995/1996*	20.01.2004	10.689	9.895	* cumplimiento resolución
	14700	Palma del Río	Palma del Río	2002	2005			23.058	21.440	
	14800	Priego de Córdoba	Priego de Córdoba	1972, 2002*		2001		28.045	23.309	* ampliación delimitación CH
Granada	18877	Granada	Granada (Albaicin)	1929, 2003*	2001/2002**	2002***	29.11.2001	240.740	236.988	* ampliación delimitación CH ** cumplimiento resolución *** pendien. subsa.
	18690	Almuñécar	Almuñécar	1976	1987			35.888	27.544	
	18800	Baza	Baza	2003	2010		20.01.2004	23.513	23.287	
	18500	Guadix	Guadix	1976, 2009*	2002**		29.12.2005	23.112	20.326	* delimitación CH ** revisión del PGOU
	18300	Loja	Loja	2001			20.01.2004	28.099	21.570	
	18680	Salobreña	Salobreña	1965*	2000**			16.446	12.684	* Incoado ** pendiente de subsanaciones
	18320	Santa Fe	Santa Fe	1970, 2007*			31.10.2002	16.177	15.107	* ampliación delimitación CH
Huelva	21412	Huelva	Huelva	2002	1999/2004*			148.027	148.027	* cumplimiento resolución
	21750	Almonte	El Rocío	1973, 2006*		2007		25.990	1.634	* delimitación
	21200	Aracena	Aracena	1991		2003/2005*	20.01.2004	8.457	7.468	* modificación
	21208	Cortelazor	Cortelazor	2005	2006			311	311	
	21208	Marines (Los)	Marines (Los)	2002	2004/2005*			349	349	* texto refundido
	21700	Palma del Condado (La)	Palma del Condado (La)	2002	2005/07*			10.340	10.340	* cumplimiento resolución
Jaén	23503	Jaén	Jaén	1973, 1991*	1995		20.01.2004	120.166	116.417	* incoado ampliación CH
	23680	Alcalá la Real	Alcalá la Real	1967	2005		20.01.2004	28.747	22.524	
	23740	Andujar	Andujar	2007	2010*			41.605	38.979	* pendiente de subsanaciones
	23440	Baeza	Baeza	1966	1997		24.10.2006	16.992	16.197	
	23120	Cambil	Cambil	1983*	1989			3.729	2.967	* Incoado
	23600	Martos	Martos	2005	1999		20.01.2004	26.094	24.520	
	23650	Torre Don Jimeno	Torre Don Jimeno	2005	1984*			14.153	14.138	* revisión PGOU
	23400	Úbeda	Úbeda	1955	1996*/1997**	1997/2004/2005	28.05.2003	35.511	34.462	* revisión PGOU ** cumplimiento resolución
Málaga	29672	Málaga	Málaga	1985*	1997**		30.12.2003	619.841	566.447	* Incoado ** pendiente de subsanaciones
	29200	Antequera	Antequera	1982*	2010**			53.242	45.037	* Incoado ** AD parcial
	29690	Casares	Casares	1978			20.01.2004	6.909	4.797	
	29680	Estepona	Estepona		1994*	2009		84.381	62.848	* Revision
	29691	Marbella	Marbella		2010		25.05.2007	191.530	130.549	
	29705	Mijas	Mijas	1969	1999			169.709	70.437	
	29400	Ronda	Ronda	1966, 2001*	1991/1993**/1995***			39.593	36.532	* ampliación delimitación CH ** cumplimiento resolución *** correcc. errores
	29700	Vélez-Málaga	Vélez-Málaga	1970, 2007*	1996			110.648	72.842	* ampliación delimitación CH
Sevilla	41917	Sevilla	Sevilla	1964, 1990*	2006	2010	20.11.2007	709.358	699.759	* ampliación delimitación CH
	41500	Alcalá de Guadaira	Alcalá de Guadaira		2005		23.10.2006	77.670	68.452	
	41410	Carmona	Carmona	1963	2003	2009	8.03.2004	31.833	27.950	
	41400	Ecija	Ecija	1966	2009*			42.545	40.143	* AD parcial
	41740	Lebrija	Lebrija	1985	2001		20.01.2004	26.046	26.046	
	41620	Marchena	Marchena	1966, 2010*	1995	2001	20.01.2004	19.497	19.497	* nueva delimitación CH
	41804	Olivares	Olivares	1971	2006			9.182	9.182	
	41710	Utrera	Utrera	2002	2001	2009		56.148	50.098	

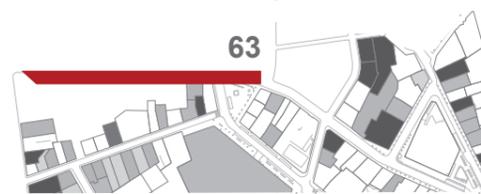
¹ De los Conjuntos Históricos existentes en Andalucía en 2011, en este listado solo se han incluido aquellos conjuntos con planeamiento general o especial aprobado, así como áreas de rehabilitación aplicadas.



2. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS QUE HAN SIDO SELECCIONADOS PARA LA SEGUNDA FASE DEL TRABAJO, EN LA QUE SE ABORDA LA RECOPIACIÓN DEL PLANEAMIENTO, RESEÑA DE CADA UNO DE ELLOS, ASÍ COMO UNA SÍNTESIS GENERAL DE SUS CONTENIDOS.¹

ANDALUCÍA			P. GENERAL	P. ESPECIAL	ARCH	ARI	OBSERVACIONES
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO					
Almería	Vélez Blanco	2002	2005/2006*	1998			* corrección errores
	Vélez Rubio	2002					
Cádiz	Arcos de la Frontera	1962, 2004*	1994, 1995**	2007	20.01.2004		* ampliación delimitación CH ** texto refundido
	Conil de la Frontera	1983	2001/2003*/2004**				* texto refundido ** ejecución sentencia
	Jerez de la Frontera	1982	2009		22.01.2004	16.03.2010	
	Medina-Sidonia	2001		2007			
	San Roque	1975	2000	2009	20.01.2004		
	Sanlúcar de Barrameda	1973	1996*		23.02.2006		* pendiente de subsanaciones
Córdoba	Córdoba	1929, 2003*	2001/2003**	2003/2007***	6.11.2006	16.03.2010	* ampliación delimitación CH ** cumplimiento resolución *** modificación
	Montoro	1969		1995/1996*	20.01.2004	6.04.2011	* cumplimiento resolución
	Priego de Córdoba	1972, 2002*		2001			* ampliación delimitación CH
Granada	Baza	2003	2010		20.01.2004	tramitación	
	Guadix	1976, 2009*	2002**		29.12.2005	tramitación	* delimitación CH ** revisión del PGOU
	Loja	2001			20.01.2004		
	Santa Fe	1970, 2007*			31.10.2002		* ampliación delimitación CH
Huelva	El Rocio	1973, 2006*		2007			* delimitación
	Aracena	1991		2003/2005*	20.01.2004	tramitación	* modificación
	Palma del Condado (La)	2002	2005/07*				* cumplimiento resolución
Jaén	Alcalá la Real	1967	2005		20.01.2004	6.04.2011	
	Baeza	1966	1997		24.10.2006	tramitación	
	Martos	2005	1999		20.01.2004	tramitación	
	Úbeda	1955	1996*/1997**	1997/2004/2005	28.05.2003	tramitación	* revisión PGOU ** cumplimiento resolución
Málaga	Antequera	1982*	2010**	1993			* Incoado ** AD parcial
	Casares	1978			20.01.2004		
	Estepona		1994*	2009			* Revisión
	Marbella		2010		25.05.2007	6.04.2011	
	Ronda	1966, 2001*	1991/1993**/1995***				* ampliación delimitación CH ** cumplimiento resolución *** correcc. Errores
Sevilla	Alcalá de Guadaira		2005		23.10.2006	6.04.2011	
	Carmona	1963	2003	2009	8.03.2004		
	Lebrija	1985	2001		20.01.2004	tramitación	
	Marchena	1966, 2010*	1995	2001	20.01.2004		* nueva delimitación CH
	Utrera	2002	2001	2009			

¹ ARCH: Área de Rehabilitación Centros Históricos (Declaración Comunidad Autónoma Andaluza)
ARI: Área de Rehabilitación Integral (Declaración Estatal)





3. EJEMPLOS DE RESEÑAS DE PLANES ELABORADAS: PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN.

JEREZ DE LA FRONTERA¹ -CÁDIZ-

Plan General de Ordenación Urbana 2009
AD 17/04/2009 (BOP 02/07/09)

MEMORIA INFORMATIVA:

1. PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS: Un urbanismo sostenible

La búsqueda en nuestra ciudad de equilibrios entre naturaleza y ciudad, entre tradición y progreso, entre procesos globales y procesos locales, y en definitiva entre individuo y sociedad, precisan de una planificación urbana sostenible, que permita:

1. La máxima eficiencia y ahorro en cuanto a los recursos penenergéticos y materiales
2. Un reequilibrio entre Naturaleza y ciudad, poniendo límites a la extensión incontrolada de lo urbano Regenerando este tejido urbano, con estrategias de recualificación de espacios públicos, reequipamiento de zonas deprimidas, y rehabilitación de viviendas y espacios obsoletos
3. Potenciando estrategias de desarrollo local basadas en la promoción de nuestras propias tradiciones
4. Considerando como factores clave para la sostenibilidad del sistema urbano su habitabilidad, tanto en los espacios interiores como exteriores, y su contribución a la cohesión social.

Una ciudad mas compacta, más densa

Una parte importante de la sostenibilidad de la ciudad, y de cada barrio de la misma, reside en su carácter denso y compacto, que facilite la prestación de todo tipo de servicios públicos, redes de transporte, la construcción de equipamientos que tengan una ratio aceptable de uso, y genere nuevas oportunidades sociales

Desplazarse a pie es factible en la ciudad compacta y el consumo de suelo es menor porque la ocupación es vertical. Jerez ha consumido en estos últimos años demasiado suelo en urbanizaciones, acercándose al modelo de ciudad difusa zonificada por funciones, con oficinas en el centro, centros comerciales y de ocio en las afueras, y barrios residenciales conectados por rondas.

2. PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA REVISION DEL PLAN:

Entre otros:

- Establecimiento de medidas urbanísticas que contribuyan a dar satisfacción al derecho reconocido a todos los ciudadanos de disfrutar de una vivienda digna y adecuada al entorno rural o urbano, en el que estuviera ubicada.
- Garantizar la protección del Patrimonio Histórico, cultural y artístico del municipio, con especial énfasis en la arquitectura tradicional y el trazado urbano del centro, en las bodegas

¹ Este PGOU puede encontrarse y descargarse en: <http://www.pgou.jerez.es/menu.html>

3. PLAN LOCAL DE VIVIENDA.

SINTESIS Y CONCLUSIONES DEL MERCADO DE VIVIENDA:

1. La población de Jerez de la Frontera continuará creciendo
2. El número de hogares se incrementará en casi 24.500 unidades
3. El número de personas por hogar continuará descendiendo
4. La vivienda de obra nueva de Jerez de la Frontera tenía durante la segunda mitad del año 2006 unos 87 m², entre 2 y 3 dormitorios, se ubicaba en la Zona Centro
6. El perfil típico de la demanda de vivienda libre en Jerez de la Frontera es una pareja, con o sin hijos, de entre 25 y 39 años que reside en el mismo municipio, con una dimensión media por hogar de 2'67 miembros.
4. La vivienda libre más deseada es una vivienda ubicada en las zonas Centro, Este y Norte –por este orden-, plurifamiliar del mercado de compraventa, de obra nueva con una superficie de entre 60 y 89 m²,

4. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PREVIO:

A- El PGOU de 1984

El tratamiento dado por el Plan al Suelo Urbano consistía en su división en las denominadas Zonas de Ordenanza, entre otras:

Zona 1: Conjunto Histórico-Artístico:

Abarcaba esta zona la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico definida por ED 1.390/1982 de 17 de Abril (BOE nº 151 de 25 de Junio de 1982).

El Centro Histórico, de acuerdo con los objetivos generales formulados para el PGOU, se constituía en una zona esencial de la Ciudad cuyo relanzamiento e integración tanto social como urbana se planteaba de forma irrenunciable. Era preciso recuperarlo tanto desde el punto de vista "material", es decir, con la renovación y/o la rehabilitación de las calificaciones, como desde un punto de vista socio-cultural, reintegrando en el centro a todos aquellos grupos que tradicionalmente tenían cabida en este área urbana, evitando con ello la terciarización y las situaciones de marginalidad de determinadas zonas.

Se establecieron diferentes áreas, se con distintas morfologías:

- Revitalización de interiores de manzanas, antes obsoletos o sin uso, dotándolos además de mayor permeabilidad y recuperando, según el uso, lienzos de muralla almohade
- Renovación de manzanas o solares concretos. Antes ocupados por edificaciones inadecuadas o sin uso.

De todos estos, era común el caso de zonas con instalaciones bodegueras sin uso y sin posibilidad de reintegrar dicho uso, dadas las malas condiciones de accesibilidad rodada que presentan dichas instalaciones respecto a las formas actuales de producción vinícolas.



En esas actuaciones se tendió, como posteriormente en el PGMO-95, al respeto de las edificaciones de interés que pudieran existir, experimentando además con innovadoras propuestas de nuevos usos.

En lo referente al objetivo de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, el Plan de 1984, pese a recibir críticas de un excesivo conservacionismo, detuvo el proceso de destrucción sistemático que ponía en peligro muchas de las señas de identidad de nuestra arquitectura.

B- EL P.G.M.O. DE 1995.-

Entre los aspectos más relevantes de este periodo, conviene resaltar, entre otros:

- Generalización del Registro Municipal de Solares en especial en el Centro Histórico.
- Aplicación de la disciplina urbanística.
- Notable incremento del Patrimonio Municipal de Suelo y configuración del Ayuntamiento como agente activo de importancia.

Respecto al Conjunto Histórico-Artístico el Plan establece como objetivos, la conservación y revitalización tanto funcional como arquitectónica. El Conjunto Histórico precisa regenerar, renovar las edificaciones que se encuentren en mal estado a fin de posibilitar su utilización efectiva como viviendas o para la implantación de actividades económicas.

C- EL PLANEAMIENTO ACTUAL (Julio 2005)

En relación a:

- Zona 1. Conjunto Histórico-Artístico.

Fundamentalmente el estudio del Conjunto Histórico en el Plan General se realizó a través de seis áreas de análisis que a continuación enumeramos: Bodegas, Edificios singulares, Bienes de Interés Cultural, Áreas residenciales, Zona de servidumbre de la Muralla y Sistema de espacios públicos.

El P.G.M.O. vigente, además de contener una ordenación precisa y una adecuada catalogación de todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, contiene una serie de determinaciones especiales y figuras de planeamiento de desarrollo para zonas concretas en que por sus condiciones de degradación, despoblación o desuso, lo requieren.

El trabajo realizado durante los años de vigencia del Plan General ha permitido acumular un mejor conocimiento de nuestro patrimonio edificado. Así mismo, la aprobación del Avance del Plan de Promoción Integral del Centro Histórico ha supuesto la generación de un número considerable de iniciativas en los aspectos sociales, medioambientales, de espacios públicos, de equipamientos, etc.

Podemos señalar, también, la importancia del Plan de Excelencia Turística, que se encuentra en elaboración, cuya relación con el Centro Histórico, en todo lo referente a turismo patrimonial, es determinante.

Todas estas circunstancias obligan a que, partiendo de los notables avances realizados en la planificación urbanística y de protección por parte del PGMO vigente, se formulen unas nuevas propuestas urbanísticas que se adecuen a las tendencias apuntadas para el desarrollo económico, recuperación física y repoblación de nuestro Centro Histórico

MEMORIA DE ORDENACION:

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA: Zonas de Ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

- Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

En esta zona de la ciudad es necesario hacer compatible la modernización y recualificación de la trama urbana y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes con la conservación de los elementos patrimoniales. Es necesario, en primer lugar, identificar los elementos que deben ser protegidos y determinar las condiciones de su protección. De esta manera quedará liberada la parte de la trama que puede ser reestructurada y modernizada de una forma más intensa pero siempre con un respeto absoluto a su entorno.

Se mantiene vigente la estrategia de protección-intervención que se planteó en el Plan General de 1995 y que ha dado resultados más que satisfactorios al evitar la muerte y fosilización del tejido urbano. Existe pues una clara línea de continuidad en la estrategia de conservación de nuestro patrimonio histórico entre el Plan General vigente hasta la fecha y el nuevo que aquí se presenta.

De esta forma se contemplan cuatro niveles de protección:

NIVEL 1. Interés Específico.

NIVEL 2. Interés Genérico.

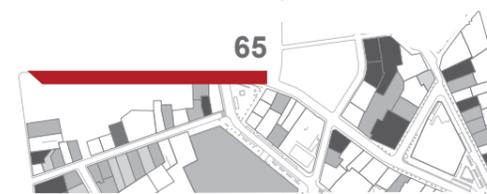
NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.

NIVEL 4. Conservación Cautelar.

Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis.

La conservación del Centro Histórico debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

En definitiva debemos concluir que la única manera de conservar nuestro Centro Histórico es procediendo a su rehabilitación entendida en sentido amplio, pues una conservación "estricta" de lo existente está condenada al fracaso y conducirá a la muerte del centro por "inanición"





BAEZA -JAÉN-

Plan Especial De Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana¹ y Catálogo Del Conjunto Histórico De Baeza (AD 12/07/1990)

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA:

ÁMBITO:

El ámbito recoge totalmente el del Conjunto Histórico aprobado por Cultura y donde considera adecuado incluye una zona de entorno de influencia del conjunto

NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL:

El PEPRI+Catálogo surge como necesidad real a partir del carácter de conjunto histórico, en desarrollo de la ley de Patrimonio Español

SUPUESTOS DE PARTIDA:

La metodología del Plan se redacta sobre dos supuestos:

- el proceso histórico de la ciudad, sus necesidades y contradicciones
- basar las propuestas en la necesidad de rehabilitación de su patrimonio edificado, fundamentalmente el más numeroso: el residencial de propiedad y uso privado, que es actualmente el más resentido y afectado
- Ámbitos históricos:
 1. Zona intramuros hispano-árabe- señalada de especial interés por motivos históricos y sociales, nivel económico de la población y estado de la edificación. Esta zona se trata mediante ficha “especial”
 2. Segundo recinto, Baeza de los SXIII-XVI, con dos zonas:
 - Barrio del Salvador, trama Bajo-medieval. Esta zona se trata mediante ficha “especial”
 - Barrio de Vicario Esta zona se trata mediante ficha “general”
 3. Extramuros de los SXVI.
 4. Barrio de San Vicente

4. ANÁLISIS:

Se realiza un análisis de dos tipos:

- de todas las calles y plazas
- de cada edificio con base en 2 fichas; especial y general

5. OBJETIVOS:

Los objetivos del PE se centran:

- ordenación estructural y funcional de la ciudad-histórica
- Normativa de todo el ámbito, induciendo zonas de rehabilitación para la edificación pública y privada y cuando sea necesario ámbitos de remodelación urbana.
- El PE no pretende una remodelación estructural salvo en puntos donde sea necesario por motivos funcionales, formales, estéticos. En cuanto a los usos el PE intervendrá manteniendo o modificando los actuales en función de las necesidades de cada parte de la ciudad y estas en el conjunto
- Es también objetivo del PE definir los instrumentos de gestión necesarios para que las acciones sobre la ciudad no representen una carga excesiva para la hacienda pública local y la economía privada.
- Definición mediante ordenanzas de las posibilidades de nueva edificación o conservación de la existente, así como asignación de nuevos usos o mantenimiento de los existentes
- Redactar un catálogo de edificios con su correspondiente protección, que fija y limita operaciones de sustitución y renovación
- Orientar a la Administración sobre las áreas homogéneas más conflictivas de la ciudad, para desarrollar en ellas programas específicos de rehabilitación.
- Tratamiento global y puntual de espacios libres
- Apertura de viales peatonales
- Delimitación de áreas para la redacción de programas de rehabilitación

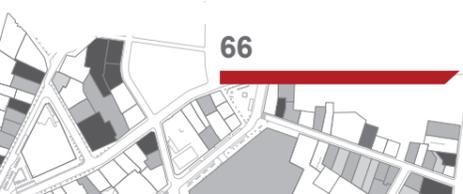
6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Su función principal era “desvelar los problemas que pudieran presentarse al proceso de rehabilitación de viviendas” en este sentido se llega a las siguientes conclusiones:

La población que habita el casco, presenta unas características socio-económicas muy similares a las que vive en Baeza en su conjunto. Las notas que lo caracterizan son:

- Alta tasa de paro
- Escasa actividad de las mujeres
- Elevado peso del sector primario
- Excesiva importancia del trabajo eventual
- El grueso de las familias viven del trabajo de un solo miembro
- Escaso peso de jóvenes, frente al conjunto de adultos y viejos
- Importancia de los mayores de 64 años. Esta tasa se sitúa por encima de la de Jaén y España
- Los viejos constituyen un amplio colectivo con predominio de las mujeres
- Alto porcentaje de viudos de los cuales el 80% son de sexo femenino
- Alto nº de hogares en que habita 1 sola persona
- Precario nivel educativo

¹ Este plan se puede encontrar y descargar en: <http://www.juntadeandalucia.es/viviendayordenaciondelterritorio>





Estas conclusiones han hecho que el Plan centrara sus propuestas en relación a las enormes dificultades que supone para muchos hogares del conjunto acometer cualquier proyecto derivado del Plan.

Por eso la ordenación y sus propuestas se centran en la necesidad de una coordinación entre organismos públicos, capaces de hacerse cargo, tanto de la gestión como de la financiación de las obras de rehabilitación.

7. ESPACIOS URBANOS:

El PE plantea una jerarquización de espacios de distintos niveles:

1º nivel:

- Espacios nivel ciudad
- Charnelas nivel ciudad
- Espacios estructurantes nivel ciudad- ejes que estructuran la trama

2º nivel:

- Espacios nivel ciudad
- Espacios estructurantes nivel ciudad- ejes que estructuran la trama

3º nivel:

- Espacios nivel barrio
- Espacios estructurantes nivel barrio

Otras categorías:

- Espacios de nueva creación

Categoría especial: (espacios naturales que rodean al núcleo en su totalidad)

8. ACTUACIONES PUNTUALES CON AFECCIÓN A LA PROPIEDAD:

Se plantean 7 UA de forma individualizada; son 7 situaciones donde no es suficiente una ordenanza de edificación al ser casos especiales de intervención.

La delimitación de la UA se realiza pensando en su gestión.

9. OBRAS EN EDIFICIOS:

Obras con las cuales se pretende intervenir en edificios catalogadas

- Conservación-obras de mantenimiento y consolidación
- Restauración:
 - Arqueológica
 - Intervención con criterios científicos
- Rehabilitación:
 - Modernización- sin modificación estructural ni tipológicas
 - Reforma- mayor libertad, mantenimiento de fachada
- Reestructuración:
 - Reconstrucción integral
 - Sustitución con vaciado interior

NORMAS URBANÍSTICAS:

1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO:

Se establecen 2 niveles de clasificación del patrimonio arquitectónico en función de su interés de conservación: Individualizada o Genérica.

- Patrimonio catalogado:

- Grado I (Integral): mantener su total integridad con recuperación funcional y monumental
- Grado II (Estructural): mantener condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, permite obras interiores y exteriores de adaptación
- Grado III (Ambiental): edificios que por sus características son piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales exteriores e interiores que los caracterizan.

- Patrimonio no catalogado:

- Conformes con la ordenación
 - Protección de conjuntos menores – afecta a edificios que por hallarse próximos a monumentos o edificaciones catalogadas deben mantener sus detalles esenciales, en cuanto a: altura, volumen, colores, perfiles etc.
 - No adaptados – no son disconformes con la ordenación, si bien tienen condiciones de volumen, uso, tipología... no adaptados completamente a la nueva ordenación. Se pueden realizar las obras de conservación necesarias durante la vida útil del edificio.
- Disconformes con la ordenación (“fuera de ordenación”)

2. GESTIÓN:

Se establecen las pautas para la gestión del Plan Especial.

MEMORIA DE REHABILITACIÓN:

1. INTRODUCCIÓN:

La rehabilitación de las unidades residenciales del CH ha sido uno de los objetivos fundamentales del PE.

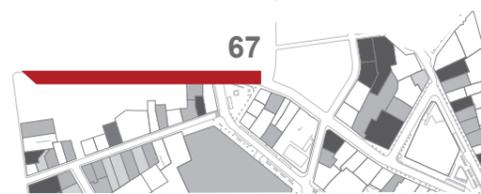
Uno de los grandes problemas relacionados con el planeamiento en el CH, es el par opuesto Conservación-Renovación.

Se establece la necesidad de creación por el Ayuntamiento de una “oficina de rehabilitación” encargada de gestionar la rehabilitación residencial en materia: financiera, material, acercamiento a los usuarios, actualización en decretos, ordenes, ayudas etc.

Se reflejan diferentes: ordenes decretos, ayudas y los edificios que se propone desde el PE se acojan a ellas

El PE plantea una serie de propuestas de actuación. Se trata de un Plan que señala los casos en que debe intervenir y muchos de ellos de forma urgente. Por lo tanto el camino debe ser el de la búsqueda de la forma idónea para financiarlas. Por ello solo se han considerado los casos mas urgentes.

El PE propone la exención de pago de licencias para las rehabilitaciones.





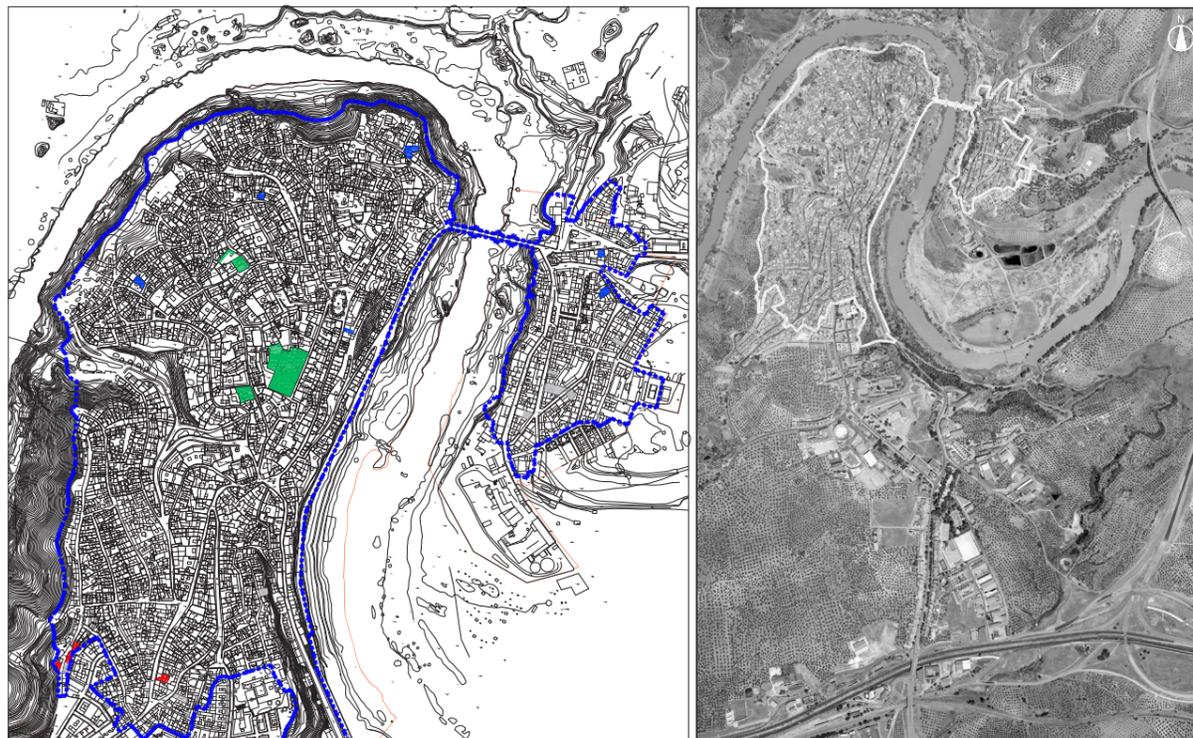
MONTORO -CÓRDOBA-

AREA DE REHABILITACION DEL CENTRO HISTORICO (ARCH)

El 28 de enero de 2004 con la Resolución de delimitación del Área (por el Consejero de Obras Públicas y Vivienda), se inicia el expediente de Declaración del ARCH de Montoro. En base a dicha resolución se crea la Oficina Técnica a fin de redactar el Programa de Actuación, cuyo objetivo es definir el contenido de las actuaciones a desarrollar, determinar la viabilidad de las mismas, y su programación económica y temporal, garantizando el equilibrio entre los compromisos de los distintos agentes intervinientes, así como las distintas fuentes de financiación de las actuaciones.

Desde ese momento, la Oficina Técnica, comienza a funcionar como organismo de gestión. Para su funcionamiento se acoge a los programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo en tanto el Área no hubiera sido definitivamente Declarada y el Programa de Actuación Aprobado.

DELIMITACION



Área de Rehabilitación del Centro Histórico de Montoro con fecha septiembre de 2010
Fuente: Consejería de obras públicas y vivienda. Junta de Andalucía

En el ámbito de delimitación del área que actualmente maneja la Oficina del Área, queda incluida algo más del 45% (45,80%) de la población de Montoro

CONDICIONES

La resolución de inicio de Declaración del ARCH, habilita para poner en marcha programas de vivienda y suelo que se ejecuten en el ámbito territorial de las áreas de rehabilitación concertada, así como a iniciar las actuaciones de carácter prioritario en base a lo establecido en el artículo 36.3 de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 15 de septiembre de 2003,

sobre desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de rehabilitación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003- 2007.

Los programas establecidos por dicho Plan (que son comunes para todas las ARCH) son los siguientes:

1. 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

2. 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.



3. 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

4. Rehabilitación Singular

Actuaciones específicas en materia de rehabilitación no contempladas expresamente en los programas del PC.

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

DATOS ESPECÍFICOS DEL ARCH DE MONTORO

Superficie	47,42 Ha
Nº de viviendas en el ámbito del ARCH	2.147 vivs
Población en el ámbito del ARCH	4.438 hab

FINANCIACION

El programa de las ARCH, es un programa ambicioso donde se implican distintos agentes (diferentes administraciones: particulares etc.)

En relación a la financiación es la Consejería de Obras Publicas y Vivienda, la que realiza mayor inversión, siendo estos los datos que se aportan.

La inversión estimada a realizar por la COPV en el ámbito del ARCH de Montoro es de 22.237.000 €. De dicha inversión a día 31/12/10 se habían aprobado 7.574.000 €, y 172 viviendas aprobadas afectadas a los diferentes programas de Rehabilitación suponiendo esto un 8% del total de las viviendas del AREA Habiéndose ejecutado a fecha de finales 2010 4.005.000€ de la inversión aprobada.

AREA DE REHABILITACION INTEGRAL (ARI)

Por ORDEN de 6 de abril de 2011, se declara Área de Rehabilitación Integral (ARI), a los efectos de lo establecido por el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2008-2012 el centro histórico de Montoro (Córdoba). El ámbito coincide en sus límites y extensión con el declarado por la Consejería de vivienda de la Junta de Andalucía como ARCH.

OBJETO

Las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano o rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos que precisen de la rehabilitación de sus edificios y sus viviendas, la superación de situaciones de infravivienda y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

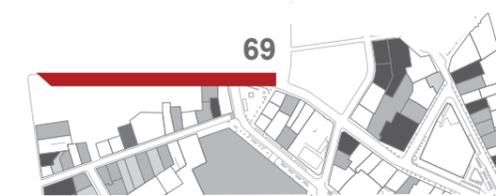
INVERSIÓN-APORTACIONES

	Ministerio	Consejería	Ayuntamiento	Propietarios	total
Edificios	198.000	57.562	0	182.625	438.187
Urbanización	0	0	0	0	0
Equipo	21.909	21.909	0	0	43.818
Total	219.909	79.471	0	182.625	482.006
	45,62%	16,49%	0	37,89%	100%

Tabla resumen de las aportaciones e inversiones relativas al ARI de Montoro -Córdoba-
Fuente: Avance del programa de Actuación ARCH Montoro 2011



Vista aérea de Montoro -Córdoba-
Fuente: Avance del programa de Actuación ARCH Montoro 2011





4. DOCUMENTO SÍNTESIS A PROPÓSITO DE LAS DETERMINACIONES QUE, DESDE LA TRES FIGURAS DE PLANEAMIENTO UTILIZADAS, ESTÁN ENCAUZANDO LAS INTERVENCIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

ASPECTOS COMUNES DEL PLANEAMIENTO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ANDALUCÍA.

Planes generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación

En la Comunidad Autónoma de Andalucía existen un total de 126 Conjuntos Históricos Declarados, localizados:

Almería:	4
Cádiz:	26
Córdoba:	11
Granada:	14
Huelva:	21
Jaén:	22
Málaga:	11
Sevilla:	17

Lo primero que nos llama la atención cuando analizamos el planeamiento de los Conjuntos Históricos Andaluces es su antigüedad o su inexistencia.

La vigente Ley del Suelo de Andalucía (LOUA: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) tiene su aprobación en 2002 (BOJA 31.12.2002).

Establece la obligatoriedad de redacción de PGOU (como planeamiento general, eliminando la figura de NNSS), fijando la obligatoriedad de adaptarse a la LOUA en 4 años, (2006).

4.1 El Planeamiento en los Conjuntos Históricos Andaluces

1. Todos los municipios que no tienen PGOU, tienen su planeamiento anterior a la LOUA (2002). En general poseen como figura de planeamiento general NNSS (actualmente adaptándose a la LOUA, total o parcialmente), en algún caso sin planeamiento propio, regulándose por las Normas Provinciales.
2. De los 126 municipios declarados CH, tan solo 56 tienen redactado PGOU. (26 de ellos aprobados antes de 2002 y 30 después)
3. Los PGOU analizados incluyen la obligatoriedad de redacción de PEPCH o bien que el contenido de protección figure en su planeamiento general (establecida por la Ley de patrimonio 1985).
4. De los 126 municipios CH, tan solo 16 tienen poseen PEPCH

Del total de los Conjuntos Históricos se hizo una primera selección, de 32, en base a criterios de:

- Diferentes dimensiones
- Ubicación en diferentes provincias
- Municipios que en lo posible poseyeran:
 - PGOU
 - PEPCH
 - ARCH/ARI

De entre los 126 CH, se seleccionaron 32, municipios que como se ha indicado se estudiaría su planeamiento general (en las determinaciones que afectaran al CH), su PEPCH (si lo poseía) y su ARCH y/o ARI. Fueron seleccionados para este análisis:

- Almería: 2; Vélez Blanco y Vélez Rubio
- Cádiz: 6; Arcos de la Frontera, Conil de la Frontera, Jerez de la Frontera, Medina Sidonia, San Roque y San Lucar de Barrameda.
- Córdoba: 3; Córdoba, Montoro y Priego de Córdoba
- Granada: 4; Baza, Guadix, Loja y Santa Fe
- Huelva: 3; Almonte, Aracena y Palma del Condado
- Jaén: 4; Alcalá la Real, Baeza, Martos y Úbeda
- Málaga: 5; Antequera, Casares, Estepona, Marbella y Ronda
- Sevilla: 5; Alcalá de Guadaira, Carmona, Lebrija, Marchena y Utrera

En el análisis de su planeamiento nos remitimos tan solo a sus determinaciones sobre su Conjunto Histórico: mejora, su protección, renovación, etc.

Tras el estudio del planeamiento de estos 32 municipios, 7 no poseen planeamiento con contenido de protección, o es escaso en sus determinaciones en relación a su conjunto histórico

4.2 Contenidos de protección del Planeamiento estudiado; PGOU con contenido de protección y PEPCH

El enfoque que da el planeamiento a la protección de su CH varía, en líneas generales dependiendo de la fecha de su redacción.

Los menos actuales:

- En general se limitan a la protección de «la piedra»

Los mas actuales:

- Entienden la protección en sentido integral, no tan solo en la protección de «la piedra»
- Frecuentemente se refleja la necesidad de mantenimiento de la población

En el caso en que el contenido de protección queda integrado en el documento de planeamiento general, los PGOU con contenido de protección estudian el CH y establecen determinaciones de planeamiento, con menor detenimiento que cuando existe un documento de PEPCH. Siendo generalizado que el nivel de detalle y de análisis del planeamiento en cuanto a su Conjunto Histórico, es sensiblemente menor cuando el documento abarca un municipio entero que cuando el ámbito se limita a su CH.

Los PEPCH existentes en la CAA, son relativamente recientes, de los 16 (existentes en Andalucía), tan solo 3 son anteriores a 2002.

De los 32 CH seleccionados, 13 poseen PEPCH, todos ellos hacen mención a la necesidad de rehabilitación, pero pocos de ellos establecen políticas o programas de gestión e inversión. Tan solo alguno más moderno remite a las ARCH o delegan en ella.





Existen casos en que el análisis desarrollado en la memoria de información en relación al CH, en cuanto a: Población: sexo, edad, trabajo, emigración, etc. Actividad. Edificaciones existentes: su ocupación, estado de conservación, equipamientos, etc. Posee un nivel de conocimiento que no se corresponde con las determinaciones finales que aporta el planeamiento aprobado, limitándose a incluir, en el mejor de los casos, algún equipamiento amén de la consabida “protección de la piedra”

Son escasos los casos en que nos encontramos un planeamiento de protección (en todos ellos es mediante PEPCH) con una visión global de protección de su conjunto histórico, donde se incluyan determinaciones en relación a su población, actividad, equipamientos, recuperación patrimonial. Es el caso de Baeza en que su planeamiento incluye determinaciones globales así como de gestión, tal y como establece en sus objetivos “Es también objetivo del PE definir los instrumentos de gestión necesarios para que las acciones sobre la ciudad no representen una carga excesiva para la hacienda pública local y la economía privada”

4.3 Área de Rehabilitación del Conjunto Histórico (ARCH - programa Andaluz) y Área de Rehabilitación Integral (ARI - programa estatal)

Introducción:

Previo al análisis pormenorizado de las políticas de rehabilitación urbana llevadas a cabo en los municipios seleccionados, se estima necesario dibujar un poco más claramente 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.

Normativa de aplicación en materia de rehabilitación:

La rehabilitación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentra 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)

La rehabilitación en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 andaluz:

El concepto de rehabilitación en el Plan Concertado 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”. 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)

LAS ÁREAS 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

Conforme a lo expuesto actualmente en Andalucía se encuentran (de los 32 CH seleccionados):

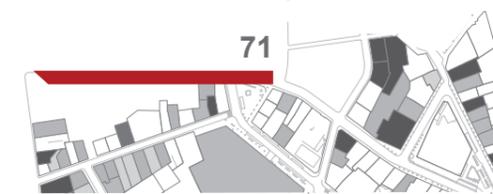
- Declaradas como ARCH: 8
- En Trámite de declaración como ARCH, con Resolución de Inicio: 8

DESARROLLO DE PROGRAMAS DE FINANCIACION ESTATAL: “AREAS DE REHABILITACION INTEGRAL (ARI) Y RENOVACION 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 Centros Históricos (ARCH), o como Áreas de Rehabilitación Concertada de iniciativa municipal (ARC) conforme al PC andaluz.

Conforme a lo expuesto actualmente en Andalucía (de los 32 CH seleccionados), se encuentran:

- Declaradas como ARIS: 6
- En Trámite de declaración como ARIS: 7





ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS Y CENTROS HISTÓRICOS (D.G.R.A.)	Área de Rehabilitación según normativa autonómica (ARCH)		Área de Rehabilitación según normativa estatal (ARI)	
	Resolución de Inicio	Orden de Declaración	Año del Acuerdo	Declaración
Centro Histórico de Jerez de la Frontera		Orden de 12/01/04 (BOJA 14, de 22/01/04)	2009	Orden 16 de marzo de 2010 (BOJA 66 07.04.2010)
Recinto Histórico de Cádiz		Decreto 78/1999 de 30/03/99, Decreto 149/2003 de 10/06/03 y Decreto 395/2008 de 24 de	2010	Orden 6 de abril de 2011 (BOJA 82 28.04.2011)
Centro Histórico de San Roque	20/01/2004			
Centro Histórico de Arcos de la Frontera	20/01/2004			
Centro Histórico de Sanlúcar de Barrameda	23/02/2006			
Ajerquía Norte de Córdoba	20/01/2004	Orden de 06/11/06 (BOJA 228, de 24/11/06)	2009	Orden 16 de marzo de 2010 (BOJA 66 07.04.2010)
Centro Histórico de Montoro	20/01/2004		2010	Orden 6 de abril de 2011 (BOJA 82 28.04.2011)
Albaicín Bajo-Churra de Granada		Orden de 29/11/01 (BOJA 1, 3/01/02) y corr.errores 7.3.2002 (BOJA 48, 25/04/02)	2009-2011	Orden 16 de marzo de 2010 (BOJA 66 07.04.2010)
Centro Histórico de Santa Fe		Orden de 31/10/02 (BOJA 136, de 21/11/02)		
Centro Histórico de Baza	20/01/2004		2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Guadix	20/01/2004	Orden de 29/12/05 (BOJA 10, de 17/01/06)	2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Loja	20/01/2004			
Centro Histórico de Arcena	20/01/2004		2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Jaén	20/01/2004		2009	Orden 16 de marzo de 2010 (BOJA 66 07.04.2010)
Centro Histórico de Úbeda		Orden de 28/05/03 (BOJA 112, de 13/06/03)	2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Baeza	2/12/2003	Orden de 24/10/06 (BOJA 223, de 17/11/06)	2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Alcalá la Real	20/01/2004		2010	Orden 6 de abril de 2011 (BOJA 82 28.04.2011)
Centro Histórico de Martos	20/01/2004		2011	En trámite de declaración
Centro Histórico de Málaga	30/12/2003			
Centro Histórico de Casares	20/01/2004			
Centro Histórico de Marbella	25/05/2007		2010	Orden 6 de abril de 2011 (BOJA 82 28.04.2011)
Casco Norte de Sevilla	20/01/2004	Orden 20/11/2007 (BOJA 237 de 03/12/2007)	2009-2011	Orden 16 de marzo de 2010 (BOJA 66 07.04.2010)
Conj. Hco. y Arrabal del Postigo de Carmona	20/01/2004	Orden de 8/03/04 (BOJA 59, de 25/03/04)		
Centro Histórico de Alcalá de Guadaíra	20/01/2004	Orden de 23/10/06 (BOJA 223, de 17/11/06)	2010-2011	Orden 6 de abril de 2011 (BOJA 82 28.04.2011)
Centro Histórico de Lebrija	20/01/2004			En trámite de declaración
Centro Histórico de Marchena	20/01/2004			

ARCH-ARI de los municipios Seleccionados

Fuente: Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Junta Andalucía

En cuanto a la inversión en las ARCH, ésta se establece conforme a un PROYECTO DE ACTUACIÓN que realiza cada ARCH y que debe ser aprobado. En dicho proyecto, se establecen las necesidades del Área y los proyectos a desarrollar.

ARI 2009	num vvdas	Aportaciones					
		Concepto	Ministerio	Consejería	Ayunt.	Propietarios	Total
Centro Histórico de Jerez de la Frontera	611	Edificios y vvdas	3.144.515,20	2.357.996,25	0,00	786.518,94	6.289.030,39
		Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Equipo Técnico	314.451,52	314.451,52	0,00	0,00	628.903,04
		Total	3.458.966,72	2.672.447,78	0,00	786.518,94	6.917.933,43
		%	50,00%	38,63%	0,00%	11,37%	100,00%
Ajerquía Norte de Córdoba	532	Edificios y vvdas	2.838.818,93	2.175.914,81	0,00	662.904,13	5.677.637,87
		Urbanización	195.000,00	455.000,00	0,00	0,00	650.000,00
		Equipo Técnico	316.381,89	316.381,89	0,00	0,00	632.763,78
		Total	3.350.200,82	2.947.296,70	0,00	662.904,13	6.960.401,65
		%	48,13%	42,34%	0,00%	9,52%	100,00%
Albaicín Bajo-Churra de Granada	100	Edificios y vvdas	511.366,06	301.311,22	0,00	210.054,84	1.022.732,12
		Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Equipo Técnico	51.136,60	51.136,61	0,00	0,00	102.273,21
		Total	562.502,66	352.447,83	0,00	210.054,84	1.125.005,33
		%	50,00%	31,33%	0,00%	18,67%	100,00%
Centro Histórico de Jaén	592	Edificios y vvdas	1.811.851,16	1.299.295,46	0,00	512.555,69	3.623.702,31
		Urbanización	26.700,00	62.300,00	0,00	0,00	89.000,00
		Equipo Técnico	185.635,11	185.635,11	0,00	0,00	371.270,23
		Total	2.024.186,27	1.547.230,58	0,00	512.555,69	4.083.972,54
		%	49,56%	37,89%	0,00%	12,55%	100,00%
Casco Norte de Sevilla	657	Edificios y vvdas	3.438.042,02	2.506.084,62	0,00	931.957,40	6.876.084,04
		Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Equipo Técnico	343.804,20	343.804,20	0,00	0,00	687.608,40
		Total	3.781.846,22	2.849.888,82	0,00	931.957,40	7.563.692,44
		%	50,00%	37,68%	0,00%	12,32%	100,00%

ARI 2011	Num vvdas.	Aportaciones					
		Concepto	Ministerio	Consejería	Ayunt.	Propietarios	Total
Zona Bajo Albaicín-Churra 2ª Fase	133	Edificios y vvdas	877.800,00 €	682.490,35 €		721.901,65	2.282.280,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	114.114,00 €	114.114,00 €			228.228,00 €
		Total	991.914,00 €	796.612,35 €		721.901,65	2.510.508,00 €
		%	39,51%	31,73%		28,76%	100,00%
Centro Histórico Guadix 1ª Fase	51	Edificios y vvdas	336.600,00 €	281.400,00 €		257.160,00	875.160,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	43.758,00 €	43.758,00 €			87.516,00 €
		Total	380.358,00 €	325.158,00 €		257.160,00	962.676,00 €
		%	39,51%	33,78%		26,71%	100,00%
Centro Histórico Baza 1ª Fase	55	Edificios y vvdas	363.000,00 €	437.887,60 €		70.312,40	871.200,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	43.560,00 €	43.560,00 €			87.120,00 €
		Total	406.560,00 €	481.447,60 €		70.312,40	958.320,00 €
		%	42,42%	50,24%		7,34%	100,00%
Centro Histórico de Arcena 1ª Fase	85	Edificios y vvdas	561.000,00 €	280.790,33 €		392.401,67	1.234.200,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	61.710,00 €	61.710,00 €			123.420,00 €
		Total	622.710,00 €	342.500,33 €		392.401,67	1.357.620,00 €
		%	45,87%	25,23%		28,90%	100,00%
Centro Histórico Úbeda 1ª Fase	97	Edificios y vvdas	566.522,43 €	108.688,57 €		457.833,86	1.133.044,86 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	56.652,24 €	56.652,24 €			113.304,48 €
		Total	623.174,67 €	165.340,81 €		457.833,86	1.246.349,34 €
		%	50,00%	13,27%		36,73%	100,00%
Centro Histórico de Baeza 1ª Fase	138	Edificios y vvdas	843.014,74 €	215.913,26 €		627.101,47	1.686.029,47 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	84.301,47 €	84.301,48 €			168.602,95 €
		Total	927.316,21 €	300.214,74 €		627.101,47	1.854.632,42 €
		%	50,00%	16,19%		33,81%	100,00%
Martos Jaén 1ª Fase	99	Edificios y vvdas	495.000,00 €	399.328,00 €		466.922,00	1.361.250,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	68.062,50 €	68.062,50 €			136.125,00 €
		Total	563.062,50 €	467.390,50 €		466.922,00	1.497.375,00 €
		%	37,60%	31,21%		31,18%	100,00%
Casco Norte Sevilla 2ª Fase	321	Edificios y vvdas	2.094.900,00 €	1.139.900,00 €		955.000,00	4.189.800,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	209.490,00 €	209.490,00 €			418.980,00 €
		Total	2.304.390,00 €	1.349.390,00 €		955.000,00	4.608.780,00 €
		%	50,00%	29,28%		20,72%	100,00%
Lebrija Sevilla 1ª Fase	83	Edificios y vvdas	415.000,00 €	479.266,27 €		350.733,73	1.245.000,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	62.250,00 €	62.250,00 €			124.500,00 €
		Total	477.250,00 €	541.516,27 €		350.733,73	1.369.500,00 €
		%	34,85%	39,54%		25,61%	100,00%
Centro Histórico Alcalá de Guadaíra 2ª Fase	100	Edificios y vvdas	500.000,00 €	683.962,12 €		66.037,88	1.250.000,00 €
		Urbanización					
		Equipo Técnico	62.500,00 €	62.500,00 €			125.000,00 €
		Total	562.500,00 €	746.462,12 €	66.037,88	66.037,88	1.375.000,00 €
		%	40,91%	54,29%	4,80%	4,80%	100,00%

Cuadro de inversión en las ARI

Fuente: Dirección General de Rehabilitación y Arquitectura. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Junta Andalucía

ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS Y CENTROS HISTÓRICOS (D.G.R.A.)	Datos del Área				Inversión aprobada	Viviendas aprobadas	Inversión ejecutada a	Característica del Área de Rehabilitación	
	Superficie	Viviendas	Población	Inversión					
	Hect.	vvdas.	habitantes	miliar	Maria 21.12.10	Maria 21.12.10	Maria 21.12.10		
CADIZ	Recinto Histórico de Cádiz	145,00	18.500	40.402	200.000	207.850	5.559	146.524	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial y por presentar problemas de alojamiento
	Centro Histórico de Jerez de la Frontera	204,63	6.700	26.065	50.080	21.613	755	13.363	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento y por la existencia de problemas sociales
	Centro Histórico de Arcos de la Frontera	39,46	2.060	6.642	35.767	11.796	306	6.063	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
CÓRDOBA	Ajerquía Norte de Córdoba	55,71	5.000	14.548	21.035	5.344	342	5.038	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
	Centro Histórico de Montoro	47,42	2.147	4.438	22.237	7.574	172	4.005	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
GRANADA	Albaicín Bajo-Churra de Granada	86,23	5.007	6.345	165.425	38.454	568	19.826	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento y por la existencia de problemas sociales en algunos puntos concretos
	Centro Histórico de Santa Fe	12,86	867	2.900	11.607	6.223	103	5.647	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial
	Centro Histórico de Baza	36,37	2.088	4.476	22.151	11.385	114	5.175	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial
	Centro Histórico de Guadix	34,50	1.400	4.235	20.268	13.847	240	6.275	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
HU	Centro Histórico de Arcena	78,20	1.365	5.500	5.515	1.902	131	1.785	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial
JAÉN	Centro Histórico de Úbeda	51,60	1.910	4.081	19.500	18.653	350	3.302	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
	Centro Histórico de Baeza	79,60	3.845	6.240	5.822	21.903	401	10.605	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial
	Centro Histórico de Alcalá la Real	53,00	2.060	21.558	20.991	8.747	279	4.889	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial
MÁLAGA	Centro Histórico de Martos	55,00	2.250	8.000	31.447	8.445	374	4.341	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas de desdoblamiento
	Centro Histórico de Jaén	67,27	12.000	20.557	60.000	25.288	1.208	12.886	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento y por la existencia de problemas sociales
MÁLAGA	Centro Histórico de Marbella	21,40	1.800	6.309	15.000	3.797	357	2.341	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial relativo y por presentar problemas patrimoniales de tipo social
SEVILLA	Casco Norte de Sevilla	197,33	20.551	34.453	130.039	38.525	1.643	18.189	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas de alojamiento
	Conj. Hco. y Arrabal del Postigo de Carmona	56,00	2.100	6.431	20.130	8.518	210	5.302	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial y por presentar problemas patrimoniales de alojamiento
	Centro Histórico de Alcalá de Guadaíra	52,38	1.764	4.591	29.900	8.088	182	3.459	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar en la zona de El Castillo, problemas de alojamiento y de tipo social
	Centro Histórico de Lebrija	36,56	3.500	8.750	16.640	2.302	74	1.583	Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento (caso de tipo social) y problemas

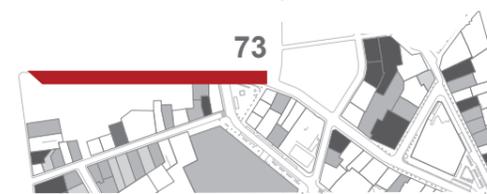


CONCLUSIONES

De todo lo expuesto, se extrae, que si bien la Comunidad Autónoma posee un gran patrimonio en cuanto a Conjuntos Históricos (126 declarados), su planeamiento de protección no va en consonancia a dicho patrimonio existente, puesto que es escaso (tan solo 16 tienen poseen PEPCH) o poco detallado. Siendo en general, salvo excepciones, tan solo un planeamiento de “protección de la piedra” y no de revalorización y activación de su CH.

Es en general el planeamiento mas moderno, fundamentalmente cuando es la figura de PEPCH el que desarrolla una visión del CH en su globalidad, intentando solucionar los problemas de: equipamientos, espacios libres, circulación, etc. Si bien en la mayor parte de los casos, los problemas de la propiedad (del suelo o los edificios) unido a una falta de intención o imposibilidad de gestión por sus ayuntamientos (expropiaciones, etc.), hace que estas previsiones no se ejecuten o sean puntuales y de menor calado, por lo que el planeamiento vuelve a quedar limitado a una imposición de “obras que pueden o no ser ejecutadas” por los propietarios. Lo que a la larga produce un abandono del CH por parte de la población que busca facilidades en su día a día, produciéndose un sucesivo envejecimiento.

Son realmente las políticas activas: declaraciones de ARCH y/o ARI, lo que potencian la recuperación patrimonial (en todo caso con mantenimiento de población), si bien al solo poder desarrollar actuaciones compatibles con el planeamiento, las necesarias dotaciones (escasas en la mayor parte de los CH), quedan sin solucionar y la población se envejece sin existir renovación.





5. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS CONJUNTOS HISTÓRICOS HAN SIDO OBJETO DE UN TRABAJO DE CAMPO, JUSTIFICANDO LA SELECCIÓN Y EXPLICANDO EL CONTENIDO DEL MISMO.

En la Comunidad Autónoma Andaluza, por su tradición histórica, los asentamientos son de grandes dimensiones. Si bien las dimensiones de su CH declarado, varía de unos a otros, independientemente del tamaño del núcleo principal.

En general las declaraciones de Conjunto Histórico más antiguas, incluyen ámbitos menores, siendo de mayor dimensión las declaraciones más recientes.

Criterios de selección de 12 Conjuntos Históricos, para la labor de campo:

Tras la 2ª fase, de análisis de planeamiento y ARCH y/o ARI, se procedió a la selección de 12 municipios para realizar la labor de campo.

Dicha selección se realizó en base a criterios de:

- Aproximadamente 6 de ellos pertenecer a Andalucía oriental y 6 a Andalucía occidental.
- Diversidad de tamaños de sus núcleos urbanos.
- Variedad en su localización por provincias (a fin de tener una visión global, independientemente de la provincia en que se encontrasen).
- Variedad en su localización en el territorio (en sierra, valles, etc.).
- Variedad de fechas en su declaración como CH

En base a todo ello finalmente fueron seleccionados para la labor de campo los casos que figuran en la siguiente tabla:

PROV	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI (ARC)	POBLACIÓN 2009	
						Municipal	Núcleo
Almería	Vélez Blanco	2002	2005/2006*			3.652	2.223
Cádiz	Arcos de la Frontera	1962, 2004	1994, 1995**	2007	20.01.2004	42.981	31.017
	Jerez de la Frontera	1982	2009		22.01.2004	227.820	205.369
Córdoba	Córdoba	1929, 2003	2001/2003**	2003/2007***	6.11.2006	365.132	325.455
	Montoro	1969		1995/1996*	20.01.2004	10.689	9.895
Granada	Santa Fe	1970, 2007			31.10.2002	16.177	15.107
Huelva	Aracena	1991		2003/2005*	20.01.2004	8.457	7.468
Jaén	Baeza	1966	1997		24.10.2006	16.992	16.197
	Úbeda	1955	1996*/1997**	1997/2004/2005	28.05.2003	35.511	34.462
Málaga	Antequera	1982*	2010**			53.242	45.037
Sevilla	Carmona	1963	2003	2009	8.03.2004	31.833	27.950
	Marchena	1966, 2010	1995	2001	20.01.2004	19.497	19.497

Tabla de trabajos de campo realizados
Fuente: Elaboración propia

Notas a la toma de datos:

Deben realizarse una serie de especificaciones de los criterios seguidos en la Toma de datos, a fin de comprender mejor los resultados obtenidos:

Como ya se indicó, en la Comunidad Autónoma Andaluza, por su tradición histórica, los asentamientos son de grandes dimensiones. Esto ha implicado que en los CH de grandes dimensiones, a fin de que la labor de campo no fuese tan ingente, esta se haya realizado sobre una parte de su CH (su centro primigenio). Este ha sido el caso de:

- Arcos de la Frontera
- Jerez de la Frontera
- Córdoba
- Baeza
- Úbeda
- Antequera

En el resto de los CH seleccionados la labor de campo se ha realizado sobre todo el ámbito de su CH declarado.

-En relación a lo que figura en planos como “sustituciones”: Se han definido como sustitución todo aquel edificio que se observaba posterior a los años 60/70. En este apartado quedan englobados por tanto, los que realmente son sustituciones de edificaciones anteriores, y aquellos que se han realizados ex novo y no han sustituido a ninguna edificación preexistente. (Criterio tomado puesto que en una labor de campo era imposible determinar si sustituyó a edificación o es nuevo).

-En cuanto a “sustitución fachadista”, se han incluido en este apartado edificios que desde la concepción de proyecto poseen esta intención (criterio mas moderno) no incluyendo aquellos que si bien quedan integrados en la construcción del lugar, lo hacen por ser uso y costumbre, no intencionadamente. Esto es frecuente en las sustituciones de viviendas unifamiliares de la población del lugar, habiendo quedado estas incluidas en el apartado de “sustitución” no “sustitución fachadista”.

-Se han incluido en el apartado de “rehabilitada” aquella edificación que desde su exterior queda claramente patente su reciente rehabilitación. No incluyéndose edificios que por su antigüedad y el estado de conservación en que se encuentran evidentemente han debido sufrir obras de rehabilitación a lo largo de su vida útil.

-Es necesario hacer mención al apartado de “habitables”, en cuanto que al ser realizada la clasificación por el estado exterior de la edificación, se incluyen en dicho apartado todas aquellas edificaciones que el exterior (fachada) hace pensar en buen estado de conservación, sin entrar a valorar el estado interior y de servicios que pueda o no poseer el edificio.

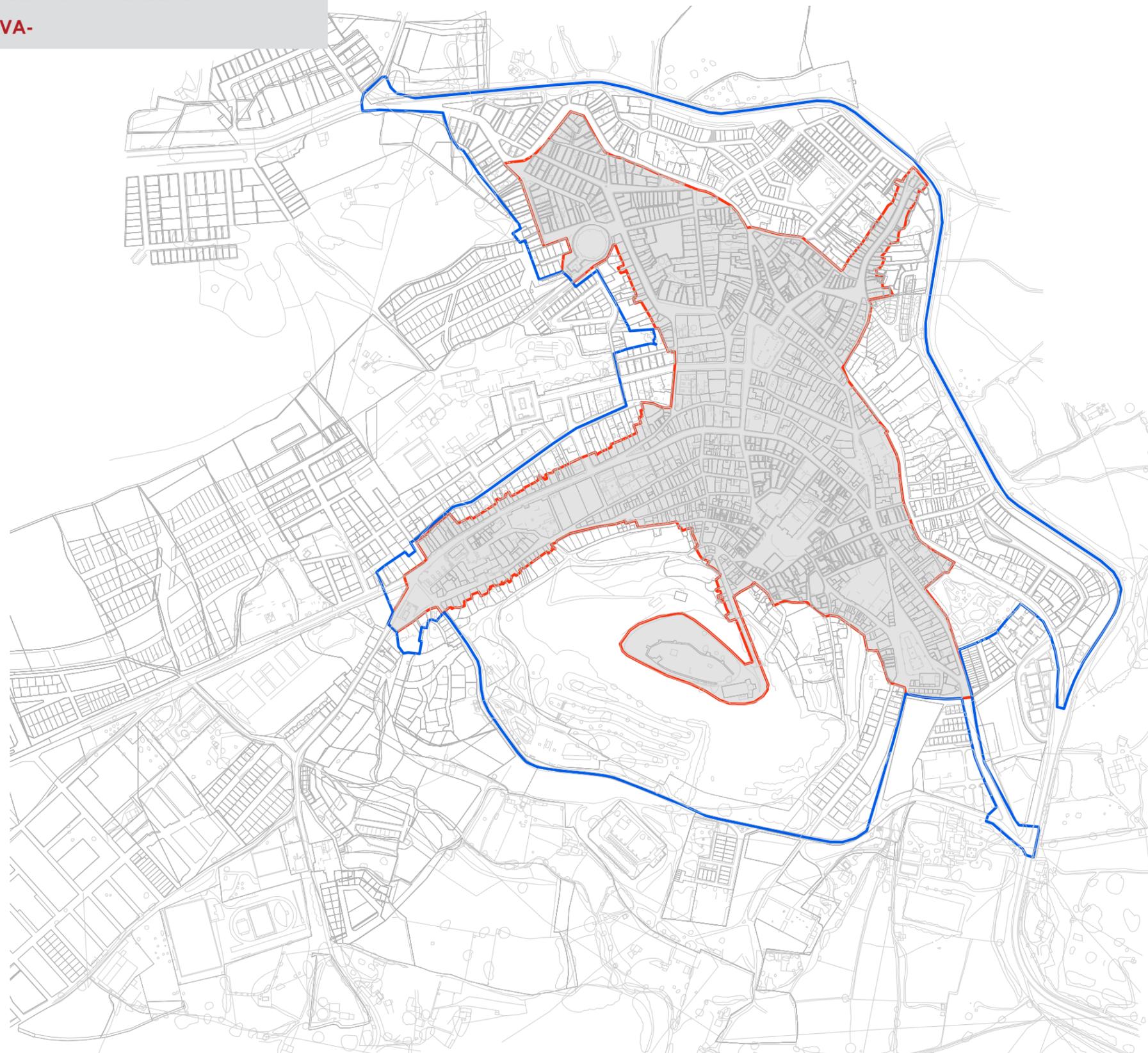


6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS

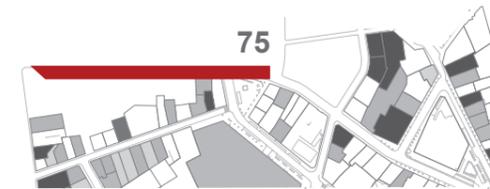
ARACENA -HUELVA-

ARACENA

- DELIMITACION ARCH=PEPRI
- DELIMITACION CH



Conjuntos Históricos de Andalucía

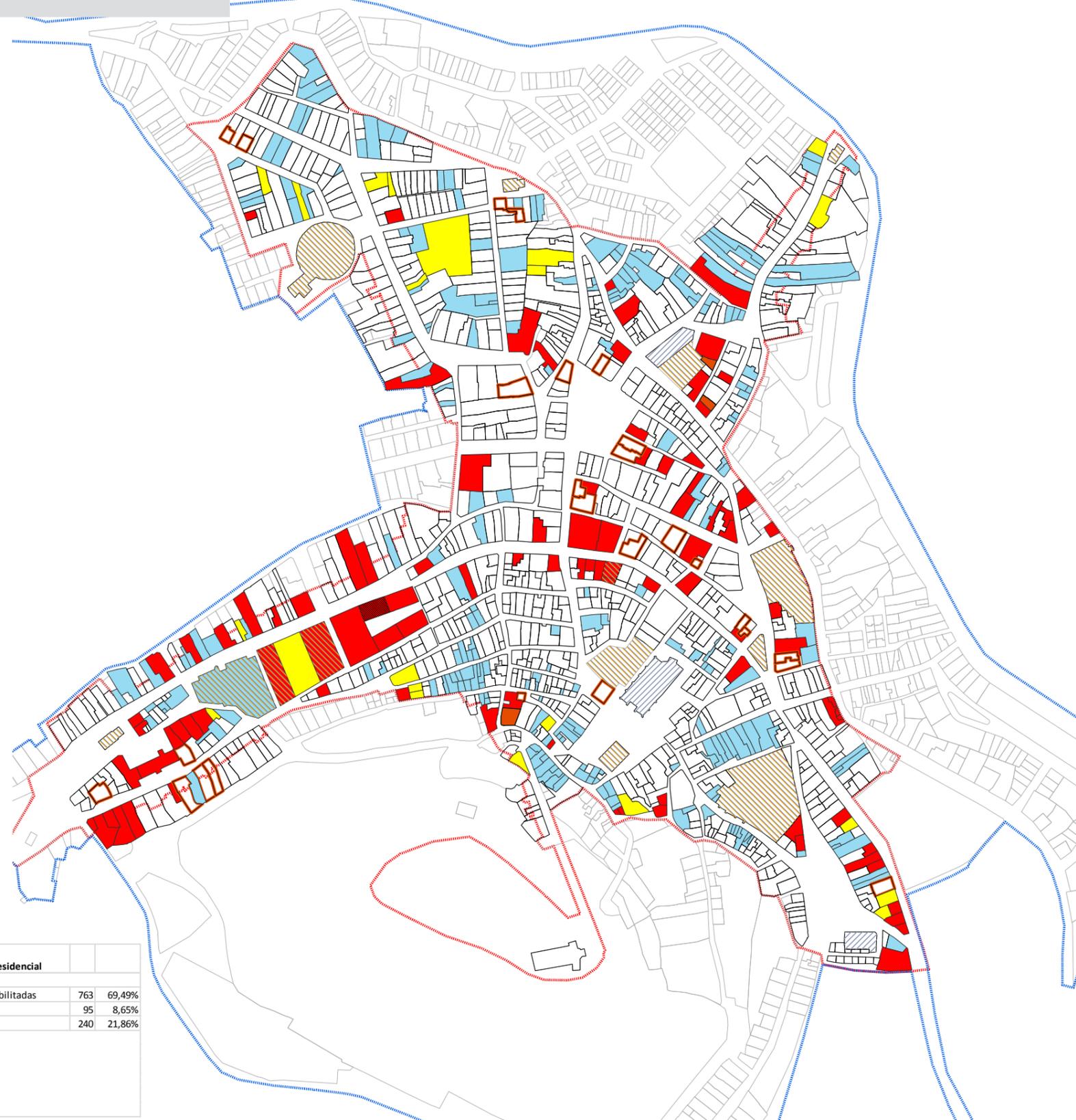




ARACENA -HUELVA-

Aracena. Plano Sintesis

- LIMITES CH**
 LIMITES CH
 LIMITES ARCH
- EQUIPAMIENTOS**
 Otros usos
 Servicios a nivel ciudad
 Servicios habitabilidad diaria
- PLANO SINTESIS**
 Antiguas
 Rehabilitación
 Sustitución Fachadista
 Sustitución
 Solar
 Mal estado/No habitable/Ruina



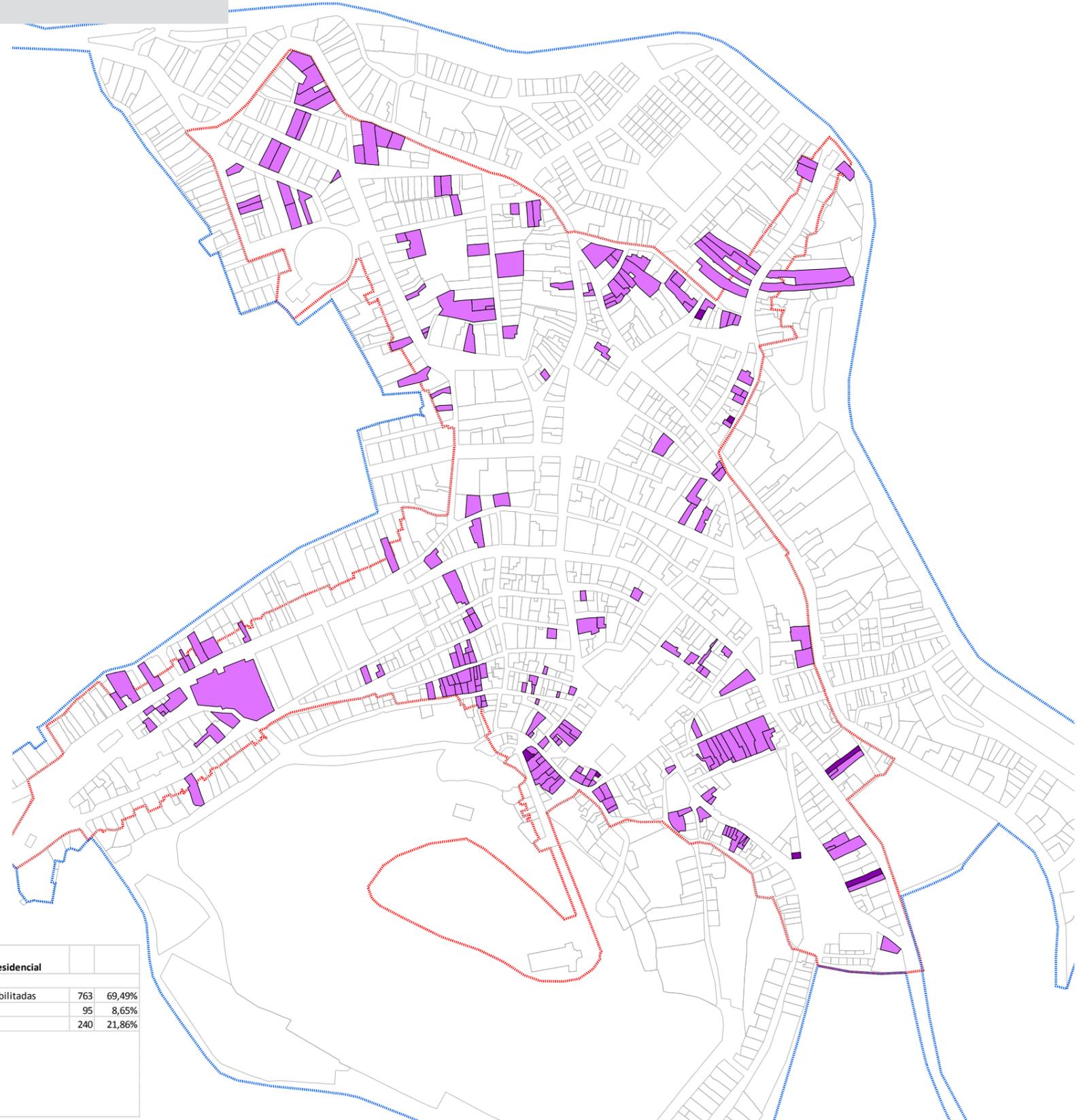
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial		
	1131		1098			
"Monumental"	11	0,97%				
Buen estado	53	4,69%	Habitables Antiguas	738	67,21%	
Aceptables	685	60,57%	No Habitables	218	19,85%	
Mal Estado	212	18,74%	Rehabilitadas	25	2,28%	
Ruinosas	23	2,03%	Sustituciones	95	8,65%	
Rehabilitadas	25	2,21%	Solares	22	2,00%	
Sustituciones Historicistas	3	0,27%				
Sustituciones	97	8,58%				
Solares	22	1,95%				
		100,00%			100,00%	
			Antiguas y Habitables o Rehabilitadas		763	69,49%
			Sustituciones		95	8,65%
			No habitables y Solares		240	21,86%



ARACENA -HUELVA-

Aracena. Plano de Ruinas y edificios en mal estado

- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono
- RUINAS Y EDIFICIOS EN MAL ESTADO**
- Mal Estado/No Habitable
- Ruina



Parcelas edificables urbanas analizadas		1131			"Residenciales"		1098			
"Monumental"	11	0,97%			Habitables Antiguas		738	67,21%		
Buen estado	53	4,69%			No Habitables		218	19,85%		
Aceptables	685	60,57%			Rehabilitadas		25	2,28%		
Mal Estado	212	18,74%			Sustituciones		95	8,65%		
Ruinosas	23	2,03%			Solares		22	2,00%		
Rehabilitadas	25	2,21%								
Sustituciones Historicistas	3	0,27%								
Sustituciones	97	8,58%								
Solares	22	1,95%								
		100,00%								

Estado de Edificación residencial			
Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	763	69,49%	
Sustituciones	95	8,65%	
No habitables y Solares	240	21,86%	





ARACENA -HUELVA-

Aracena. Plano de edificaciones Antiguas y Rehabilitadas

- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono
- ANTIGUAS Y REHABILITADAS**
- Monumental
- Rehabilitación
- Buen estado
- Aceptable



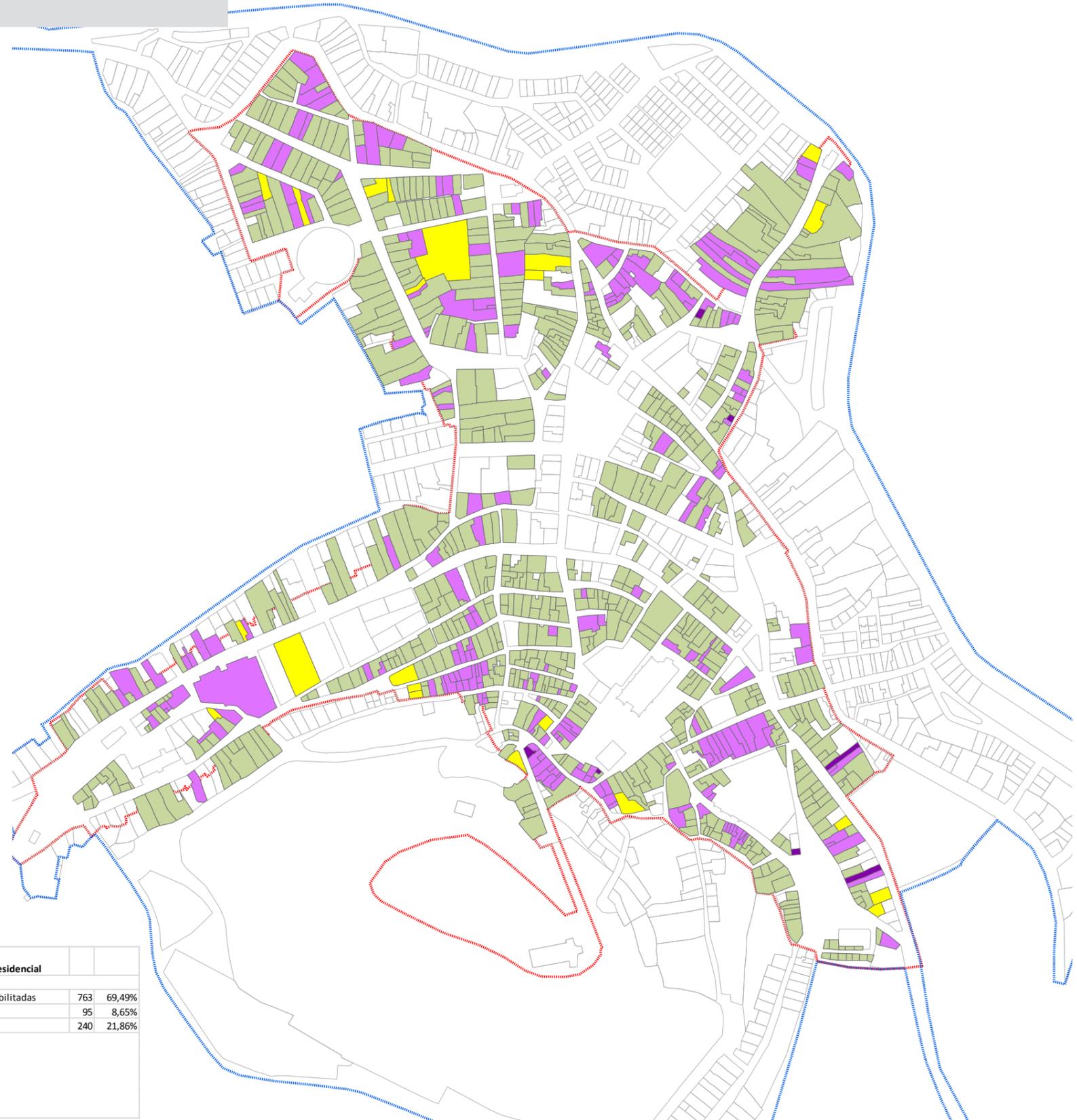
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
	1131		1098		
"Monumental"	11	0,97%			
Buen estado	53	4,69%	Habitables Antiguas	738	67,21%
Aceptables	685	60,57%	No Habitables	218	19,85%
Mal Estado	212	18,74%	Rehabilitadas	25	2,28%
Ruinosas	23	2,03%	Sustituciones	95	8,65%
Rehabilitadas	25	2,21%	Solares	22	2,00%
Sustituciones Historicistas	3	0,27%			
Sustituciones	97	8,58%			
Solares	22	1,95%			
		100,00%			100,00%



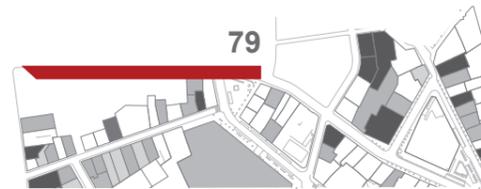
ARACENA -HUELVA-

Aracena. Plano de elementos susceptibles de intervenc

-  LIMITES CH poligono
-  LIMITES ARCH poligono
- ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE INTERVENCION**
-  Antiguas
-  Mal Estado
-  Ruina
-  Solar



Parcelas edificables urbanas analizadas		1131			"Residenciales"		1098			Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	11	0,97%	Habitables Antiguas	738	67,21%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	763	69,49%			
Buen estado	53	4,69%	No Habitables	218	19,85%	Sustituciones	95	8,65%			
Aceptables	685	60,57%	Rehabilitadas	25	2,28%	No habitables y Solares	240	21,86%			
Mal Estado	212	18,74%	Sustituciones	95	8,65%						
Ruinosas	23	2,03%	Solares	22	2,00%						
Rehabilitadas	25	2,21%									
Sustituciones Historicistas	3	0,27%									
Sustituciones	97	8,58%									
Solares	22	1,95%									
		100,00%									

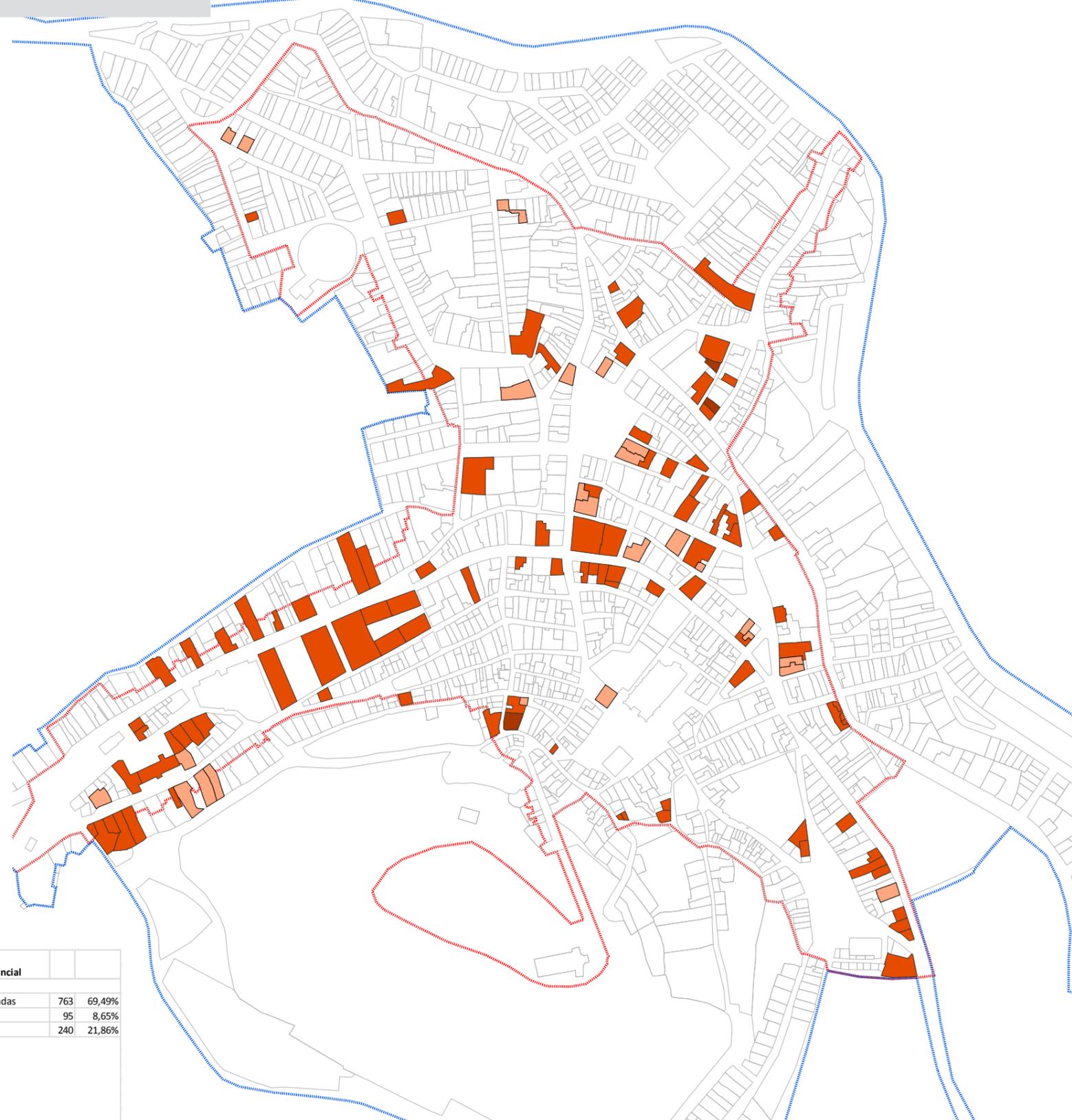




ARACENA -HUELVA-

Aracena. Plano Intervenciones detectadas

- LIMITES CH poligono
- LIMITES ARCH poligono
- INTERVENCIONES DETECTADAS**
- Rehabilitación
- Sustitución Fachadista
- Sustitución



Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
1131		1098			
"Monumental"	11 0,97%	Habitables Antiguas	738 67,21%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	763 69,49%
Buen estado	53 4,69%	No Habitables	218 19,85%	Sustituciones	95 8,65%
Aceptables	685 60,57%	Rehabilitadas	25 2,28%	No habitables y Solares	240 21,86%
Mal Estado	212 18,74%	Sustituciones	95 8,65%		
Ruinosas	23 2,03%	Solares	22 2,00%		
Rehabilitadas	25 2,21%				
Sustituciones Historicistas	3 0,27%				
Sustituciones	97 8,58%				
Solares	22 1,95%				
	100,00%		100,00%		



7. CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS

A continuación se expone un resumen de 5 ejemplos de los analizados:

Marchena (Sevilla)

Resultados obtenidos de la toma de datos sobre un total de 460 parcelas analizadas:

- Viviendas habitables antiguas: 55,68%
- Viviendas no habitables: 17,27%
- Viviendas rehabilitadas: 7,05%
- Viviendas sustituidas: 17,50%
- Solares: 2,50%

El CH de Marchena es declarado en 1966 con una nueva delimitación de 2010. El ámbito que abarca es aproximadamente un 8% del parcelario del núcleo urbano.

Posee un PEPCH de 1994; este planteaba una seria preocupación por la ciudad histórica, en su protección y conservación, fijando como objetivos: "Recuperación del carácter de la ciudad como ciudadela; Recuperación y protección de restos arqueológicos; Recuperación, protección y puesta en uso de las arquitecturas más representativas, del paisaje urbano; protección de los trazados y parcelación histórica; Recuperación física y en su caso consolidación y/o rehabilitación de restos arqueológicos asociados a la ciudad histórica (desafección de torreones, control de edificaciones adosadas a la muralla, etc.); Rehabilitación pública y su destino a equipamiento. (de varios edificios)"

Tras la labor de campo realizada, se detecta:

El CH de Marchena en general se encuentra en un estado de salud entre bueno y aceptable. Ha mantenido su patrimonio edificado en un 80%; encontrándose en estado habitable > 55%, han sido rehabilitadas aproximadamente un 7%; siendo <18% los edificios que se encuentran en estado de no habitabilidad o en ruina.

El nivel de nuevas construcciones (bien por sustitución, bien ex novo) es < 18%, distribuyéndose por todo el CH, si bien existe una cierta concentración en dos grandes operaciones de sustitución.

El nivel de "rehabilitaciones" detectadas es entorno al 7%, localizándose aleatoriamente en el CH, existiendo alguna concentración puntual.

En cuanto a equipamientos el CH de Marchena acoge diversos usos y equipamientos representativos de nivel ciudad que buscan la representatividad del centro histórico para su ubicación, siendo escasos los de habitabilidad diaria

En relación a espacios libres, el CH de Marchena posee las carencias habituales de los CH. Si bien existen espacios liberados en su trama urbana que le dotan de espacios libres urbanos. Por otro lado insistir que el PEPCH, de Marchena no se planteaba como objetivo la adecuación del CH a la población residente, sino un planeamiento de protección patrimonial.

Aracena (Huelva)

Resultados obtenidos de la toma de datos sobre un total de 1.131 parcelas analizadas:

- Viviendas habitables antiguas: 67,21%
- Viviendas no habitables: 19,85%
- Viviendas rehabilitadas: 2,28%
- Viviendas sustituidas: 8,65%
- Solares: 2,00%

El CH de Aracena es declarado en 1991, el ámbito que abarca es aproximadamente un 10% del parcelario del núcleo urbano.

Su planeamiento NNSS de 2002 y PEPRI es de 2003-2005, este último planteaba una serie de políticas de fomento del centro histórico: Protección y fomento de la imagen histórica; Política de ocupación del espacio mediante el fomento de la presencia de los usos urbanos que definen la ocupación integrada tradicional; Política de apoyo a la vitalización del centro histórico mediante Fomento de las actividades que potencian la vitalidad del centro; Protección de la edificación y de los usos socialmente rentables sometidos a presiones económicas de sustitución; Potenciación de la utilización imaginativa de la edificación vacía o en desuso; Fomento de la recuperación de edificios o entornos desfigurados

Tras la labor de campo realizada, se detecta:

El CH de Aracena en general se encuentra en un estado de salud aceptable. Ha mantenido su patrimonio edificado (> 89%); encontrándose en estado habitable > 67%, han sido rehabilitadas aproximadamente un 2% y siendo < 20% los edificios que se encuentran en estado de no habitabilidad o en ruina.

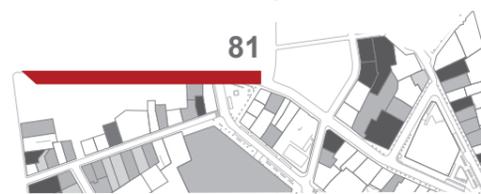
El nivel de nuevas construcciones (bien por sustitución, bien ex novo) no es de gran entidad, < 9%, distribuyéndose por todo el CH, si bien existe una cierta concentración en su eje principal.

El nivel de "rehabilitaciones" detectadas es pequeño entorno al 2%, localizándose aleatoriamente en el CH

En cuanto a equipamientos en el CH, este acoge diversos equipamientos tanto de nivel ciudad como de habitabilidad diaria

En relación a espacios libres, el CH de Aracena posee las carencias habituales de los CH. Si bien existen numerosos ensanchamientos en su trama urbana que le dotan de espacios libres urbanos. Por otro lado como plantea el PEPRI "En cuanto a los espacios libres, presentan carencias o desajustes y asignaciones inadecuadas, si bien el inmediato contacto con sustanciales dotaciones de parques y jardines exteriores viene a resolver demandas de este capítulo"

En cuanto a otros usos, en el CH histórico de Aracena, existen diversos edificios enfocados: hotel, centro comercial (de próxima construcción).





Vélez Blanco (Almería)

Resultados obtenidos de la toma de datos sobre un total de 996 parcelas analizadas:

- Viviendas habitables antiguas: 37,40%
- Viviendas no habitables: 5,31%
- Viviendas rehabilitadas: 7,19%
- Viviendas sustituidas: 45,31%
- Solares: 4,79%

Vélez Blanco es una pequeña población en relación a las dimensiones (habituales) de los asentamientos en Andalucía.

La declaración del Conjunto Histórico de Vélez Blanco, es en 2002, por lo que pertenece a las declaraciones más recientes, en las que los ámbitos (en relación a su conjunto urbano) son mayores. En el caso de VB, el CH declarado, abarca prácticamente la totalidad del conjunto urbano.

Su planeamiento específico es relativamente reciente, 2005, (rigiéndose anteriormente por NN Provinciales) y como especifica su reciente PGOU: "Se plantea como parte de la problemática urbanística la falta de planeamiento específico para el TM de Vélez-Blanco lo que está provocando, entre otros, la pérdida de elementos patrimoniales de interés"

Tras la labor de campo realizada, se detecta:

Un elevado nivel de nueva construcción en su CH (>45%), bien por sustitución de edificaciones existentes (tal y como reflejaba su PGOU), bien por nueva edificación. Surgiendo en las más recientes el modelo de sustitución fachadista con gran intensidad. A lo que se suma el hecho (según se ha detectado) de que en el ámbito declarado como CH (2002), se han incluido zonas de nueva creación (en sus bordes norte y sur), lo que aumenta los edificios incluidos en el apartado de "sustituciones".

Las actuaciones de "sustitución" se localizan (indistintamente) por todo el CH. Exceptuando en su eje principal y entorno, zona en la que se detectan las principales actuaciones de rehabilitación de sus casas-palacio

El nivel de rehabilitaciones detectadas es entorno al 7% y localizándose por todo el CH, si bien existe la pequeña concentración indicada en el punto anterior.

En general el estado de su edificación es satisfactorio, detectándose tan solo entorno al 5% de viviendas no habitables (en mal estado o en ruinas)

En cuanto a equipamientos en el CH. En VB como ya hemos indicado, el CH coincide prácticamente con su conjunto urbano, por lo que todos los equipamientos del núcleo quedan incluidos en el CH declarado. Al ser un conjunto urbano de pequeñas dimensiones sus servicios de habitabilidad diaria y los servicios nivel ciudad son coincidentes. No existiendo por tanto el frecuente problema en otros CH de desplazamiento de población dentro del conjunto urbano buscando localizaciones con mejores servicios.

En cuanto a edificaciones dedicadas a otros usos, estos son escasos, existiendo tan solo pequeñas construcciones como cocheras particulares y algún edificio enfocado al alojamiento turístico (1 hotel y varias casas rurales)

Santa Fe (Granada)

Resultados obtenidos de la toma de datos sobre un total de 1.085 parcelas analizadas:

- Viviendas habitables antiguas: 30,81%
- Viviendas no habitables: 12,34%
- Viviendas rehabilitadas: 3,44%
- Viviendas sustituidas: 46,51%
- Solares: 6,89%

El CH de Santa Fe es declarado en 1970 y ampliada su delimitación en 2007. Su actual delimitación abarca entorno a una quinta parte de su núcleo urbano.

Santa Fe carece de PGOU y de PEPCH, siendo su normativa vigente del 98 (RNNSS con Contenido de Protección) en las normas se decía "En la actualidad abundan edificaciones ruinosas y abandonadas. En el CH se encuentran las de peor estado por sus condiciones físicas y sanitarias".

El trazado histórico se conserva, así como las cuatro puertas de acceso a la ciudad. Voluntarismo que han demostrado las diferentes Normas desde las primeras de 1985. No habiendo insistido tanto en cuanto a la protección de su patrimonio edificado.

Tras la labor de campo se ha detectado:

El alto porcentaje de nueva construcción > 46%. Surgiendo en las más recientes el modelo de sustitución fachadista

Las actuaciones de "sustitución" se localizan (indistintamente) por todo el CH.

El nivel de rehabilitaciones detectadas es pequeño, entorno al 3,5% y localizándose una pequeña concentración en el entorno de la plaza del Ayuntamiento.

En general el estado de la edificación es satisfactorio, detectándose entorno al 12% de edificios no habitables (en mal estado o en ruinas). Si bien insistir que tan solo el 43% de su edificación puede considerarse antigua, por lo tanto el CH de Santa Fe tan solo conserva entorno al 30% de su edificación siendo contados los casos en que se conservan edificios que puedan datarse anteriores a los años 70

En cuanto a equipamientos en el CH. Al igual que la mayor parte de los CH, el de Santa Fe, presenta carencias de ellos. Localizándose en el CH, 2 colegios, el mercado de abastos y el Ayuntamiento para el resto, la población debe acudir al exterior. En el CH se ubican también el Cuartel de la Guardia Civil y la oficina de turismo.

En cuanto a espacios libres en el CH, la traza de Santa Fe libera alguna de sus manzanas, para pequeñas plazas urbanas.

En relación a otros usos, existe algún edificio enfocados al alojamiento turístico: hotel y casas rurales

Si bien el CH de Santa Fe tras su análisis in situ, demuestra una vitalidad, en cuanto a población local (no la turística), que no se han observado en otros CH. Es un CH vivo. Su traza se conserva, si bien en cuanto a su edificación (como ya se ha indicado) poco queda de lo que fue.



Montoro (Córdoba)

Resultados obtenidos de la toma de datos sobre un total de 987 parcelas analizadas:

- Viviendas habitables antiguas: 64,26%
- Viviendas no habitables: 9,85%
- Viviendas rehabilitadas: 8,39%
- Viviendas sustituidas: 14,78%
- Solares: 2,73%

Montoro es una población media en relación a las dimensiones (habituales) de los asentamientos en Andalucía, estando clasificada como tal por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

La declaración del Conjunto Histórico de Montoro, es en 1969, por lo que pertenece a las primeras declaraciones, en las que los ámbitos (en relación a su conjunto urbano) son menores. En el caso de Montoro, el CH declarado, abarca entorno a la cuarta parte del parcelario del conjunto urbano.

En cuanto a su planeamiento en el CH, se regula por el PEPCH (1995) y la Revisión que simultáneamente se hizo de las NNSS en el ámbito que este abarcaba. Con respecto al CH declarado el ámbito del PEPCH casi lo duplica incluyendo: la ciudad histórica hasta SXX, el meandro del río, el puente y el arrabal histórico del Retamar.

Entre otros el PEPCH establecía como objetivos: “Mejora de las condiciones de vida de las áreas residenciales, a través de actuaciones sobre las condiciones de habitabilidad y la mejora de dotaciones y equipamiento, potenciando la rehabilitación del patrimonio residencial, fomentando la permanencia de la población residente y captación de nuevos habitantes.” Y “Desarrollo de infraestructura turística y cultural”

y establecía como problemas básicos: “Deficiencia en los equipamientos” (especifica el PE, que los nuevos equipamientos se han realizado en la zona de extensión, fuera del CH), “Viviendas envejecidas” etc.

Tras la labor de campo realizada, se detecta:

El CH de Montoro en general se encuentra en buen estado de salud. Ha mantenido su patrimonio edificado (> 82%); encontrándose en estado habitable > 72%, siendo < 10% los edificios que se encuentran en estado de no habitabilidad o en ruina.

El nivel de nuevas construcciones (bien por sustitución, bien ex novo) no es de gran entidad, < 15%, concentrándose en ejes principales.

El nivel de “rehabilitaciones” detectadas es entorno al 8% localizándose por todo el CH, si bien su concentración es mayor en la proximidad al centro (plaza del Ayuntamiento)

En cuanto a equipamientos en el CH. El PEPCH ya planteaba la deficiencia de equipamientos y el problema existente del traslado de estos a la periferia y la ejecución de los nuevos fuera del CH. Tras la labor de campo se ha detectado un éxodo continuo de traslado de equipamientos al exterior del CH y que de los que aún se mantienen en el CH, excepto el Ayuntamiento, un colegio y las iglesias, en general no dan servicios a la población residente, pues se trata de museos, residencia de la tercera edad, etc.

En relación a espacios libres, el CH de Montoro posee las carencias habituales de los CH. El PEPCH planteaba unas AA encaminadas a aumentar las dotaciones de: Espacios públicos, Aparcamientos

y Espacios deportivos. La mayor parte de ellas han sido llevadas a cabo, pero estas eran tan puntuales y de pequeñas dimensiones que no han mejorado las carencias existentes.

En cuanto a otros usos, son pocas las edificaciones dedicadas a usos no residenciales o equipamientos, limitándose a algún edificio garaje

CONCLUSIONES a los 5 CASOS EXPUESTOS:

Vélez Blanco

Montoro

Santa Fe

Aracena

Marchena

De los 5 ejemplos expuestos:

Su Conjunto Histórico delimitado, engloba en torno a 900/1100 parcelas, habiendo sido analizadas en su totalidad.

Se trata en general de ciudades medias entre 7.000 y 20.000 habitantes (excepto el caso de Vélez Blanco con 2.200 hab.).

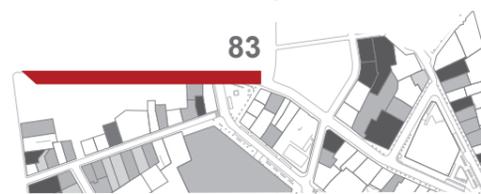
El ámbito de su CH abarca (con respecto al núcleo urbano): la totalidad en Vélez Blanco; entre el 20-25% en Montoro y Santa Fe; entorno al 10% en Aracena y Marchena.

En cuanto a datos de campo obtenidos, sobre el estado de la edificación residencial, los resultados han sido los siguientes:

	Velez Blanco	Montoro	Santa Fe	Aracena	Marchena
Viviendas antiguas habitables	37,40%	64,26%	30,81%	67,21%	55,68%
Viviendas no habitables	5,31%	9,85%	12,34%	19,85%	17,27%
Viviendas rehabilitadas	7,19%	8,39%	3,44%	2,28%	7,05%
Viviendas sustituidas	45,31%	14,78%	46,51%	8,65%	17,50%
Solares	4,79%	2,73%	6,89%	2%	2,50%
Viviendas habitables: antiguas, rehabilitadas o sustituidas	89,90%	87,43%	80,76%	78,14%	80,23%

Estado de la edificación residencial en los trabajos de campo ejecutados

Fuente: elaboración propia





De lo que se infiere:

Que el porcentaje de viviendas antiguas habitables varía de unos CH a otros (del 30 al 67%), estando la media en torno al 50%.

Que el porcentaje de viviendas antiguas no habitables no varía tanto de unos CH a otros (del 5 al 20%), estando la media en torno al 13%.

Que el porcentaje de viviendas rehabilitadas es pequeño en todos ellos (del 2 al 8%), estando la media en torno al 5,5%.

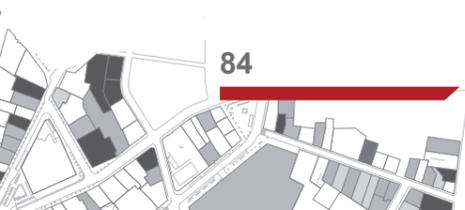
Que el porcentaje de viviendas sustituidas varía de unos CH a otros (del 8 al 46%), estando la media en torno al 26%.

Que el porcentaje de solares existentes es pequeño en todos ellos (del 2 al 7%), estando la media en torno al 4%.

Que el porcentaje de viviendas habitables (antiguas, rehabilitadas y sustituidas) varía poco de unos CH a otros (del 78 al 89%), estando la media en torno al 83%. Lo cual implica que los CH andaluces están habitados, bien con población fija, bien con temporal, (dato difícilmente extraíble de una labor de campo).

En cuanto a los equipamientos, en general en los CH analizados se presentan carencias de equipamientos, tan solo los colegios (que correspondan) y el Ayuntamiento son constantes. Si bien existen diferencias entre de unos CH a otros, así en el caso de Vélez Blanco al coincidir CH y núcleo urbano todos los equipamientos se alojan en el CH; contrario es el caso de Marchena, al ser su CH el centro representativo, en él se alojan tan solo equipamientos nivel ciudad

En relación a los espacios libres todos ellos coinciden en carencias de ellos. Tan solo pequeñas plazas liberadas de la trama urbana cubren estas necesidades, siendo insuficientes, por lo que la población debe acudir al exterior del CH a fin de cubrir esta necesidad. En algún caso como especifica el PEPRI de Aracena “si bien el inmediato contacto con sustanciales dotaciones de parques y jardines exteriores viene a resolver demandas de este capítulo”





CONJUNTOS HISTÓRICOS DE EXTREMADURA

Autor

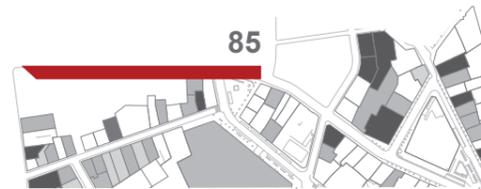
José Carlos Salcedo Hernández

Colabora

Concha Abril Barrado
María Ciborro Gómez

Contenido

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la recopilación del Planeamiento
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas:
 - Plan general de Cáceres 2010 -Cáceres-
 - Plan especial de Cáceres 1990 -Cáceres-
 - Plan especial de Garganta la Olla 2004 -Cáceres-
 - Área de rehabilitación de Garganta la Olla 1997 -Cáceres-
4. Documento síntesis sobre la tres figuras de planeamiento utilizadas para encauzar las intervenciones en los CH
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
 - Municipio -Provincia-
7. Conclusiones que se derivan de los trabajos de campo realizados





1. LISTADO DE MUNICIPIOS QUE CONTIENEN UN CONJUNTO HISTÓRICO, ESPECIFICANDO LA FECHA DE DECLARACIÓN, LOS PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ARI, APROBADOS Y EN ELABORACIÓN.¹

PROV	Cod. MUN.	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	POBLACIÓN 2009		OBSERVACIONES
							Municipal	Núcleo	
Badajoz	06006	ALBURQUERQUE	ALBURQUERQUE	1998	NNSS 1988		5704	5515	
	06014	AZUAGA	AZUAGA	1998	NNSS 1987		8301	8135	
	06015	BADAJOS	BADAJOS	1931*	PGM 2007	2007	148334	129144	*Valor monumental de murallas, arcos y torres (de la Alcazaba)
	06022	BURGUILLOS DEL CERRO	BURGUILLOS DEL CERRO	1998	NNSS 1993		3286	3252	
	06049	FERIA	FERIA	1970	NNSS 1989		1341	1330	
	06050	FREGENAL DE LA SIERRA	FREGENAL DE LA SIERRA	1992	NNSS 1988		5237	5171	
	06054	FUENTE DEL MAESTRE	FUENTE DEL MAESTRE	1989	NNSS 1992		6962	6944	
	06070	JEREZ DE LOS CABALLEROS	JEREZ DE LOS CABALLEROS	1966	NNSS 1992	1996	10237	8960	
	06074	LLERENA	LLERENA	1967	NNSS 1999		5997	5891	
	06075	MAGACELA	MAGACELA	1994	DSU 1982		607	606	
	06080	MEDELLÍN	MEDELLÍN	2003*	NNSS 1999		2337	1927	*BIC en categoría Parque Arqueológico
	06083	MÉRIDA	MÉRIDA		PGOU 2000	2000	56395	55513	
06095	OLIVENZA	OLIVENZA	1964	PGM 2005		11852	9687		
06158	ZAFRA	ZAFRA	1965	PGOU 1989		16424	16245		
Cáceres	10008	ALCÁNTARA	ALCÁNTARA	1998	NNSS 2010		1653	1556	
	10035	CABEZUELA DEL VALLE	CABEZUELA DEL VALLE	1998	NNSS 2002		2129	2045	
	10037	CÁCERES	CÁCERES	1930/49	PGM 2010	1990	93131	92186	*BIC en categoría Lugar interés etnológico
			POBLADO MINERO ALDEA MORET	2011*					
	10067	CORIA	CORIA	1993	NNSS 1990	1994	12896	11694	
	10068	CUACOS DE YUSTE	CUACOS DE YUSTE	1959	NNSS 2001		915	872	
	10076	GALISTEO	GALISTEO	1991	NNSS 1994		1968	969	
	10079	GARGANTA LA OLLA	GARGANTA LA OLLA	1978	NNSS 2001	2005*	1062	1062	*Solo aprobación inicial. Desistida la tramitación
	10084	GATA	GATA	1994*	DSU 1987		1662	1043	*Incoación
	10087	GUADALUPE	GUADALUPE	1943	SPG	2005*	2096	2089	*Solo aprobación inicial. Desistida la tramitación
	10096	HERVÁS	HERVÁS	1969	NNSS 1997		4126	3824	
	10100	HOYOS	HOYOS	2004*	DSU 1984		976	963	*Incoación
	10138	PASARÓN DE LA VERA	PASARÓN DE LA VERA	1998	NNSS 2005		677	670	
	10148	PLASENCIA	PLASENCIA	1959	PGOU 1997	1994	41148	40503	
	10156	ROBEDILLO DE GATA	ROBEDILLO DE GATA	1994	DSU 1986		124	123	
	10164	SAN MARTÍN DE TREVEJO	SAN MARTÍN DE TREVEJO	1991*	DSU 1986		916	902	*Incoación
	10195	TRUJILLO	TRUJILLO	1962	NNSS 2000	2006	9822	9194	
	10203	VALENCIA DE ALCÁNTARA	VALENCIA DE ALCÁNTARA	1997	NNSS 1999		6178	4920	
10204	VALVERDE DE LA VERA	VALVERDE DE LA VERA	1971	NNSS 2001		588	528		
10212	VILLANUEVA DE LA VERA	VILLANUEVA DE LA VERA	1983	NNSS 1996		2108	1783		
10216	ZARZA DE GRANADILLA	GRANADILLA	1980	NNSS 1997		1864	0		

¹ PGM: Plan General Municipal, redactado conforme a la Ley del Suelo de Extremadura. En Extremadura, la única figura que existe de planificación general es el PGM, para todos los municipios, independientemente de su población, extensión o problemática urbanística; no existen Normas Subsidiarias o similares.

2. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS QUE HAN SIDO SELECCIONADOS PARA LA SEGUNDA FASE DEL TRABAJO, EN LA QUE SE ABORDA LA RECOPIACIÓN DEL PLANEAMIENTO, RESEÑA DE CADA UNO DE ELLOS, ASÍ COMO UNA SÍNTESIS GENERAL DE SUS CONTENIDOS.²

EXTREMADURA						
PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	P. GENERAL	P. ESPECIAL	ARI	OBSERVACIONES
Badajoz	ALBURQUERQUE	1998	NNSS 1988		Sí	8,1 Has. de Conjunto Histórico
	JEREZ DE LOS CABALLEROS	1966	NNSS 1992	1996	Sí	8,1 Has. de Conjunto Histórico
	MAGACELA	1994	DSU 1982		Sí	7,2 Has. de Conjunto Histórico
	MÉRIDA		PGOU 2000	2000	*	*Consorcio de patrimonio. 175 Has. de Conjunto Histórico
	ZAFRA	1965	PGOU 1989		Sí	22,0 Has. de Conjunto Histórico
Cáceres	CÁCERES	1930/49	PGM 2010	1990	1997	8,9 Has. de Conjunto Histórico / 55,6 Has. de Centro Histórico.
	CORIA	1993	NNSS 1990	1994	Sí	22,6 Has. de Conjunto Histórico.
	GALISTEO	1991	NNSS 1994		Sí*	El ARI pertenece a Plasencia. 5,5 Has. de Conjunto Histórico
	GARGANTA LA OLLA	1978	NNSS 2001	2005*	Sí**	*Aprobación inicial. Desistida tramitación **ARI de La Vera. 6,5 Has. de CH
	GUADALUPE	1943	SPG	2005*	Sí	*Aprobación inicial. Desistida tramitación. 3,1 Has. Monasterio / 16,1 Has. CH
	HERVÁS	1969	NNSS 1997		Sí	7,9 Has. de Conjunto Histórico
	PLASENCIA	1959	PGOU 1997	1994	Sí	23,4 Has. de Conjunto Histórico / 53,9 Has. de Centro Histórico.
	TRUJILLO	1962	NNSS 2000	2006	Sí	43 Has. de Centro Histórico / 1,0 Has. castillo
	VALVERDE DE LA VERA	1971	NNSS 2001		Sí*	*ARI de La Vera. 3,0 Has. de Conjunto Histórico
GRANADILLA	1980	NNSS 1997			7 Has. de Conjunto Histórico, es un despoblado.	

² En Extremadura las ARI no tienen un "documento de plan" específico, sino que se trata de unas OFICINAS DE GESTIÓN de la rehabilitación de los Centros Históricos. El documento de constitución del A.R.I. es un convenio entre Administraciones públicas en el que se crea una oficina dotada de personal técnico y administrativo para informar los documentos de proyecto y para la tramitación de subvenciones.



3. EJEMPLOS DE RESEÑAS DE PLANES ELABORADAS: PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN.

CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL 2010

Introducción

Cáceres tiene Conjunto Histórico declarado (1949), que es también Patrimonio de la Humanidad. Plan General en vigor (2010), Plan Especial de Conjunto Histórico (1990) y Área de Rehabilitación Integrada (1997).

Las actuaciones en el Conjunto Histórico se desarrollan siguiendo los planes, aunque se han detectado un gran número de actuaciones realizadas “con independencia de los planes”, sobre todo en el Centro Histórico, donde el plan se ha modificado reiteradamente para dar entrada al proyecto y no al revés, como debería.

Datos básicos

- Población: 95.026 habitantes (en 2011). Crecimiento en los últimos dos años: 1.905 hab. (2,00%).
- Número de viviendas del municipio: 41.270 viviendas. 66,78% de residencia habitual, 13,15% de segunda residencia, 20,00% vacías y 0,07% de residencia colectiva.
- La superficie del Centro Histórico definido en el PGM es de 55,6 Has, que incluye en Conjunto Histórico (casco antiguo intramuros, declarado Patrimonio de la Humanidad), de 8,9 Has.
- La población dentro del área del Centro Histórico: 6.000 habitantes (fuente PECH).

Planeamiento general

Cuenta con Plan General Municipal, adaptado a la Ley 15/2001 –LSOTEX-. Fue aprobado por Resolución de 15 de febrero de 2010 (DOE 30 de marzo de 2010).

El planeamiento anterior es el PGOU de 1998 (redactado por equipo propio del Ayuntamiento, dirigido por Alcón Olivera). Con anterioridad, PGOU de 1976 (Vicente Candela, con la Ley del Suelo de 1975), que erró en las proyecciones de población (preveía el triple de la población para el año 2000) y clasificó extensas zonas del territorio municipal como “urbanizable”.

Entre el PGOU de 1998 y el PGM de 2010 (12 años) no hay diferencias fundamentales con respecto al planteamiento del Conjunto Histórico, ambos se dedican fundamentalmente a la ordenación del crecimiento urbano y, en lo referente al Conjunto Histórico se limitan a referirse al Plan Especial (de 1990), que el PGOU de 1998 asumió completamente a los 8 de su entrada en vigor y para el que el PGM de 2010 recomienda su revisión:

- El PGOU de 1976 sólo proponía la protección a ultranza de los “monumentos” en un ámbito de actuación (casco intramuros) que no analizaba como conjunto.
- El PE de 1990 (único hasta la fecha) cataloga los elementos protegidos pero no establece medidas prácticas para la “revitalización” que el plan lleva por nombre. En cuanto a la “refuncionalización”, no prevé el fomento de un tejido residencial y consagró la expulsión de la Universidad del Centro Histórico.

- El PGOU de 2010 no entra en muchas disquisiciones con respecto al Centro Histórico y se remite al Plan Especial, para el que prevé una modificación que no se ha producido.

Problemática del Centro Histórico en el planeamiento general

Falta de integración del Centro Histórico en la ciudad:

- Se conserva el núcleo genético de la ciudad, que es el casco antiguo intramuros, compacto, gótico-renacentista, de gran unidad, protegido por la Declaración de Conjunto y perteneciente al Patrimonio de la Humanidad.
- El Centro Histórico está formado por el casco antiguo más la expansión hasta el s. XVII (Plaza Mayor, Barrio Nuevo, etc), que constituye el ámbito de actuación del plan especial y está formalmente integrado en la ciudad.
- El centro de la ciudad se trasladó al ensanche de Cánovas y se sitúa fuera del Centro Histórico.
- El Centro Histórico ha perdido vida (fundamentalmente por falta de planificación y, menor adaptación de la trama existente a la nueva edificación con respecto al ensanche y la periferia), especialmente el casco antiguo, carente de un tejido residencial habitable, lo que unido a la marcha de la Universidad en los años 90 a un campus externo, ha convertido al casco antiguo monumental en un museo, sólo visitado por el turismo.

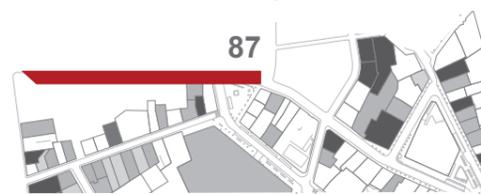
Plan General Municipal de 2010

Redactado por PROINTEC (Rodríguez Avial). Con respecto al Centro Histórico:

- La zona de actuación marcada para el Plan Especial en la zona principal (sin entornos de protección), coincide en la zona con el ámbito del P.E. vigente y con la Declaración de Conjunto Histórico.
- La principal crítica es que, a fecha de 2010, el planeamiento general todavía no concibe el Centro Histórico de la ciudad como dinámico y cambiante, sino que propugna la visión tradicional estática.
- El PGM no tiene una política concreta, tangible y programada sobre el Centro Histórico.

Con respecto a otras áreas:

- Adaptación del planeamiento municipal para el cumplimiento de la reciente Ley 15/2001 – LSOTEX- (primera ley integral del suelo de la C.A.)
- Cáceres posee el término municipal más extenso de España y el documento plantea múltiples modificaciones con respecto al plan anterior en la catalogación del Suelo No Urbanizable Protegido (Sierra de San Pedro).
- En el SUC se han fijado usos pormenorizados y zonas de equipamiento, zonas verdes, de uso público, etc, determinándose áreas a desarrollar mediante PERI, ED y Unidades de Actuación. Por operatividad, se intenta evitar la necesidad de redactar planeamiento de desarrollo, para facilitar la ejecución de las nuevas determinaciones.
- En el Suelo Urbanizable se fijan previsiones de actuación para los distintos sectores y sistemas idóneos de gestión. Se asignan a los sectores usos globales para su desarrollo a través de PP y programas de ejecución.





- En el Suelo No Urbanizable se diferencia el Común del Protegido. En este último se aumentan las superficies con respecto al plan anterior y se regulan instalaciones y usos.

- Actualización de la normativa urbanística:

- Adaptación al marco legal.
- Adaptación a la normativa específica (barreras arquitectónicas, protección contra incendios).
- Adaptación a las más exigentes normas medioambientales.
- Redefinición de la normativa de usos.
- Reestudio de las normas zonales.

Catálogo del PGM

El plan tienen un Catálogo de Elementos Protegidos, en cumplimiento de la Ley 2/1999 de Patrimonio, que se refiere únicamente a los bienes de interés cultural situados fuera del ámbito del P.E. y que no tiene en cuenta los elementos del Centro Histórico. Incluye elementos recientes, como arquitectura ecléctica (chalé Málaga) o de la República (Escuela Normal). No tiene un estudio suficiente de los bienes fuera del núcleo, considerando la gran extensión que tiene el término municipal.

CÁCERES

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO 1990

Conjunto histórico

La Declaración de Conjunto de Interés Histórico-Artístico se produjo por D. de 21 de enero de 1949. Previamente se reconoció el valor monumental de murallas, arcos y torre (RO. del 25 de agosto de 1930).

Planeamiento Especial

El Plan Especial del Conjunto Histórico vigente es de la “primera generación”. PEPRPACC – Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico (1986-1987). Equipo redactor: Delta Sur S.A. – S. Rodríguez Gimeno. La aprobación definitiva es del 8 de marzo de 1990 (BOP de 20 de marzo de 1990). No existía ningún otro PE con anterioridad.

La declaración de conjunto es la del casco antiguo intramuros. Luego el PECH crea un área de entorno que es el ámbito del PE.

ARI: Existe una oficina de ARI desde 1997.

Cáceres tiene un segundo Conjunto Histórico (Poblado Minero de Aldea Moret), de declaración muy reciente. No se ha iniciado contratación de Plan Especial.

Resumen del PECH

El nombre completo del plan es “Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres”. Diferencias entre “lo que dice” y el resultado, a los 22 años de vigencia:

- Protección del ámbito del CH: Marca límites rígidos, en parte arbitrarios o sin suficiente justificación en términos de relación del casco antiguo con su entorno inmediato, especialmente en la Ribera de El Marco, que es el borde Este del casco antiguo y su relación con el único “arroyo” de una ciudad “que no tiene río”.

- El documento dice “precisión de las actuaciones para la rehabilitación del área de actuación, determinando la situación de la edificación y del espacio exterior, el grado de protección de los bienes, el régimen pormenorizado de los bienes catalogados, las intervenciones a realizar y las actuaciones sobre la red de transporte que demanda el tráfico del área”, pero en la práctica:

- Lo que más ha funcionado son las protecciones (en cuanto a limitar las intervenciones para proteger los monumentos), que ha condicionado la terciarización de los contenedores, la inadaptación del tejido residencial y una notable pérdida de población en los años de vigencia.

- Las actuaciones sobre las infraestructuras básicas y viarias se han limitado a bolardos y obras de repavimentación, algunas polémicas por los materiales y texturas empleados.

- En cuanto a tráfico, no se ha conseguido la correcta conexión de casco antiguo con centro histórico y de este con el resto de la ciudad.

- El documento dice “fomento de la integración del área de actuación en el conjunto urbano”, pero en la práctica las medidas eran pocas y la mayoría no se han llevado a efecto (se ha realizado únicamente obras de pavimentación).

- El documento dice “concreción del régimen de los usos urbanos que deberán precisar el carácter y la función del Centro Histórico”, pero se ha constatado el uso de “museo” de los monumentos del conjunto.

- El documento habla de “definición de las medidas para el mantenimiento de la población residente”, pero no define medidas efectivas y no ha conseguido este objetivo.

Propuestas

El PE recoge propuestas en 8 áreas urbanísticas: Ciudad Monumental, Santiago, José-Antonio, San Juan-Plaza Mayor, Santa Clara, Ribera de El Marco, San Francisco y Huertas:

Estructura de actividad y forma de la Ciudad Monumental: las murallas por ámbitos, las puertas, el viario, las plazas, los tejidos urbanos, los usos, los polos y ejes de actividad, los bordes y la imagen de la ciudad monumental, los enclaves menores, los jardines, el mobiliario urbano y la pavimentación.

En el sector de Santiago: el acceso al barrio por San Blas y Batanía mediante la recuperación del borde urbano y traseras de la C/ Trujillo, el tratamiento del acceso por la C/ San Justo y la plaza de Canterías, el entorno de la Audiencia, la plaza de Santiago-Godoy, el aparcamiento de Tenerías, el área de actuación de Socorro-Puerta de Coria, Arco de España y Las Cuatro Esquinas.

En el sector de José-Antonio: el acceso en San Justo, General Margallo y José-Antonio, y las plazas de la Concepción y Santo Domingo.

En el sector San Juan-Plaza Mayor: potenciación de la Plaza Mayor, recuperación del entorno de San Juan, centro comercial y aparcamiento del mercado de abastos, recuperación del centro comercial tradicional y reorganización del tráfico.



En el sector de Santa Clara: actuaciones en los solares de Camino Llano, el entorno del convento y la ermita de la Soledad, la reorganización del tráfico y el aparcamiento.

En el sector Ribera de El Marco, recuperación de la rivera, zonas verdes lineales y recuperación de molinos.

En el sector de San Francisco y Huertas: recuperación del paseo.

Otros "planes" o estudios

El Ayuntamiento (tres últimas legislaturas) ha realizado varias jornadas técnicas para sondear a la sociedad sobre la revisión del Plan Especial, pero no la emprende definitivamente. Quizá porque, en el momento actual, con modificaciones puntuales del documento para adaptar proyectos, va resolviendo los "problemas de trámite": Archivo Histórico Provincial, Adaptación del Palacio de Mayoralgo para la Caja de Extremadura, Hotel de lujo en San Mateo, etc.

No muestra preocupación por el abandono del Centro Histórico, la implantación de usos terciarios y la falta de tejido residencial y el envejecimiento de la población.

En 2008 el Ayuntamiento promovió tres estudios "urbanísticos" con contratación millonaria, cuyas conclusiones no han sido publicadas y que, en condiciones normales, deberían haber estado integrados en el Plan Especial: Uno sobre actividades (locales abandonados) en el Centro Histórico, otro sobre refuncionalización y otro sobre tejido residencial.

La nueva corporación ha continuado con estos "estudios menores" que tendrían que estar integrados en los estudios de un P.E. correcto y recientemente ha contratado 10 informes sobre problemas específicos: aves del CH, vegetación, recarga del acuífero, etc, algunos de ellos a la Universidad. Se piensa que "para que permanezca callada" ante la inminente necesidad de revisión del P.E. que no parece querer abordarse.

"Sólo nos queda reiterar una vez más que a día de hoy aún el 72.2% de los efectivos humanos de Garganta la Olla residen en su Conjunto Histórico, lo que supone que todavía es ésta el área que contiene potencial humano, social, económico y simbólico del municipio frente a las modernas e insípidas proyecciones de ensanches habitacionales fuera del mismo, motivadas por la escasez de suelo edificable y las lógicas limitaciones constructivas, inherentes a la protección patrimonial necesaria de la arquitectura vernácula entramada más caracterizada de la comarca de La Vera.

Por tanto, la necesaria reanimación social, la revitalización funcional y la recualificación ambiental sostenible del Conjunto Histórico de Garganta la Olla pasa tanto por el mantenimiento de los efectivos poblacionales y la repoblación con nuevos efectivos, como por la rehabilitación arquitectónica y mejora urbanística, objetivos troncales de los redactores de este documento de planeamiento urbanístico."

Extracto de la memoria del Plan Especial

Fuente: Plan Especial (no aprobado) de Garganta la Olla.

GARGANTA LA OLLA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO 2004

No cuenta con Plan Especial de Conjunto Histórico en vigor

Se hizo un P.E., redactado en 2004 por T. Civantos Hernández, que recibió aprobación inicial pero el Ayuntamiento desistió de la tramitación. Consiguientemente, no entró en vigor. No obstante, como se ha localizado el proyecto, se cumplimenta la presente reseña.

Ámbito del PEPCH: el descrito por las Normas Subsidiarias, coincidente con la declaración de conjunto.

Zonificación

El plan plantea para su ámbito dos zonas: Una zona urbana de protección de casco y una zona de protección de paisaje (con la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido).

Tras un estudio de bordes de la zona de conjunto histórico el plan fija un perímetro más exacto, incluyendo huertos, traseras, algunas edificaciones incontroladas, etc. El plan prevé la modificación del área de actuación en las NN.SS. (modificación puntual) y la modificación del perímetro en la declaración de Conjunto, para hacer coincidir los límites.

Medidas de protección. Catálogo

En las protecciones se establecen dos categorías: La categoría A es para los elementos construidos con valor intrínseco (con los tres grados clásicos, aunque aplicados de manera flexible), y los de categoría B son los elementos construidos que no tienen valor en sí mismos, pero son elementos que contribuyen al valor de conjunto del CH.

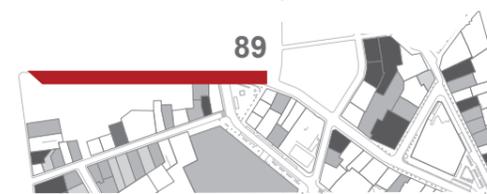
Para cada grado de protección se establecen las obras permitidas, con mucho rigor, para evitar interpretaciones "interesadas".

El catálogo cuenta con fichas para todos y cada uno de los inmuebles que, al tratarse en su mayoría de parcelas muy pequeñas y de edificios de arquitectura popular, tiene las siguientes particularidades:

- Parcela catastral como unidad básica de protección y, en un segundo catálogo, relación de elementos de menor escala (cruces, escudos, sillares con inscripciones) para evitar su descontextualización.
- Alto grado de identificación, con todas las fotografías de fachadas (y de cubierta).
- Remisión a ordenanzas tipificadas para condiciones de protección y condiciones de intervención.

La gran mayoría de las unidades del Conjunto Histórico pertenecen a los grados 4 y 5, según el plan con un objeto, que es el de permitir la reestructuración de inmuebles (que no cuentan con condiciones para la habitación) y la nueva planta, que permita la realización de viviendas nuevas y que la población vuelva al Centro.

La Consejería de Cultura (a través de la oficina de gestión del A.R.I. se opuso a este planteamiento) lo que a la postre detuvo la tramitación del P.E.





PROTECCIONES			OBRAS PERMITIDAS
CATEGORÍA	GRADO DE PROTECCIÓN	CONCEPTOS	
A	GRADO 1 MONUMENTAL	ELEMENTOS SINGULARES DE VALOR	CONSERVACIÓN CONSOLIDACIÓN RESTAURACIÓN
	GRADO 2 INTEGRAL	ELEMENTOS SINGULARES DE VALOR	CONSERVACIÓN CONSOLIDACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN SEGÚN LA FICHA DE CATÁLOGO
	GRADO 3 ESTRUCTURAL	ELEMENTOS SINGULARES	CONSERVACIÓN CONSOLIDACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN REESTRUCTURACIÓN: - DE CUBIERTA SIN AUMENTO DE VOLUMEN - DE HUECOS
B	GRADO 4 AMBIENTAL	ELEMENTOS DE INTERÉS AMBIENTAL PRIORITARIO.	CONSERVACIÓN CONSOLIDACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN REESTRUCTURACIÓN: - DE CUBIERTA SIN AUMENTO DE VOLUMEN - DE CUBIERTA CON AUMENTO DE VOLUMEN - DE HUECOS - INTERIOR - DE FACHADA - AUMENTO DE ALTURA
	GRADO 5 DE ENTORNO	ELEMENTOS DE INTERÉS AMBIENTAL	CONSERVACIÓN CONSOLIDACIÓN RESTAURACIÓN REHABILITACIÓN REESTRUCTURACIÓN: - DE CUBIERTA SIN AUMENTO DE VOLUMEN - DE CUBIERTA CON AUMENTO DE VOLUMEN - DE HUECOS - INTERIOR - DE FACHADA - AUMENTO DE ALTURA - TOTAL NUEVA PLANTA

Cuadro de protecciones y obras permitidas por el Plan Especial
Fuente: Plan Especial (no aprobado) de Garganta la Olla.

Actuaciones

El PEPCH define tres tipos de actuaciones:

Tipo I, de intervención y mejora del casco mediante obras de edificación.

En este tipo el plan intenta reducir los grados de protección y establecer medidas de protección ambiental y de entorno, para potenciar la unidad del conjunto, permitiendo obras que consigan la necesaria habitabilidad de las viviendas existentes, para favorecer su ocupación. Hay una cuidadosa selección de grados y permisividad en las intervenciones. El grado 1 corresponde únicamente a los elementos BIC o incoados. El grado 2, exclusivamente a los 12 inmuebles inventariados por patrimonio.

Tipo II, de obras de urbanización del casco, de recuperación de elementos urbanos y de adecuación de caminos.

El plan no es ambicioso y fija una programación y una uniformidad de estas intervenciones, que en general se vienen realizando mediante obras de empleo comunitario y actuaciones de la Diputación en urbanizaciones.

Tipo III, intervenciones en áreas homogéneas.

- Por unidades de actuación, en la zona urbana:

UAU-1, de tratamiento de volúmenes discordantes en una zona que afecta al paisaje urbano.

UAU-2, de consolidación de intersticios en la trama urbana (espacios de corrales en los que se plantean nuevas viviendas integradas en la trama).

UAU-3, de reserva para ampliación del cementerio.

UAU-4, para el tratamiento de borde del casco en una zona en la que se estaba ocupando irregularmente el arroyo que limita el casco por el Oeste.

UAU-5, para el tratamiento de una zona del casco.

- Por unidades de actuación en la zona de protección de paisaje:

UA-6, de adecuación y recuperación del dominio público (zona del molino del Cubo).

UA-7, de adecuación y recuperación del dominio público de la garganta Piornala.

UA-8, de adecuación y recuperación del dominio público del arroyo.

UA-9, para creación de un mirador en una zona de vistas dominantes (entrada al Barrio de la Huerta).

UA-10, para potenciación de vistas.

En general el plan plantea las zonas verdes y espacios libres aprovechando los terrenos de dominio público de gargantas (dos) y arroyo.

Tipo IV, de actuaciones singulares para equipamientos públicos, destinadas a aquellos edificios que cuentan con características para ser intervenidos con obras de la administración en edificios singulares.

El PECH no establece una programación, por su difícil definición, pero intenta prever todas las situaciones que puedan presentarse a medio plazo.

Con respecto a la población, el plan entiende que, para el mantenimiento de las edificaciones es fundamental mejorar la habitabilidad del caserío existente de arquitectura popular (que no reúne condiciones técnicas ni de habitabilidad suficiente), flexibilizando las protecciones y los criterios de intervención, aunque manteniendo siempre unas condiciones ambientales y de entorno que contribuyan a la unidad del conjunto y su relación con el paisaje.



GARGANTA LA OLLA

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

Depende del A.R.I. de la comarca de La Vera, con sede en Cuacos de Yuste, al que pertenecen cinco Conjuntos Históricos de arquitectura popular entramada: Cuacos, Valverde, Pasarón, Villanueva y Garganta la Olla.

- Regulado por el D. 47/1997 de las Oficinas de Rehabilitación y el D. 48/1998 (Financiación de rehabilitación de bienes inmuebles de interés cultural).

- El ámbito de estudio intervención del A.R.I. es el de “todos los conjuntos históricos de la comarca de La Vera”. En la práctica trabajan sobre todos los núcleos de población. El D.47/1997 define el ámbito como “el declarado como tal en el convenio”. En el convenio se remiten a las declaraciones de conjunto respectivas.

- Estos decretos no establecen normas, se remiten al planeamiento (especial) y a la ley.

- Los funcionarios gestionan y controlan sólo los casos de viviendas (privadas) que solicitan subvenciones.

- Los miembros del A.R.I. realizan otras funciones que no tienen que ver con sus funciones propias, porque son funcionarios que dependen de las Administraciones para otras cuestiones generales. Por ejemplo, el técnico de patrimonio funciona como delegación de la Consejería de Cultura (que le financia) e informa para la Consejería otras cuestiones fuera del A.R.I. En la actualidad no hay técnico de patrimonio en la vecina comarca del Jerte, por la que el técnico lleva las dos comarcas.

- Equipo:

- El director es el Arquitecto a tiempo parcial (dos días a la semana), que depende de la Consejería de Fomento.

- Un arquitecto técnico (exclusivo), que depende de la Consejería de Fomento.

- Un técnico de patrimonio -historiador de arte- (dedicación exclusiva), que depende de la Consejería de Cultura.

- Un auxiliar administrativo (dedicación exclusiva), que depende de la Consejería de Cultura.

- Delineante.

Nota: El esquema de todas las A.R.I. es el mismo, aunque hay casos en los que, en lugar de estar a tiempo completo, los integrantes se encuentran a tiempo parcial. Ha habido ocasiones en que el mismo equipo realizaba funciones de Oficina Comarcal de Vivienda.

Depende orgánicamente de la Coordinación de A.R.I.,s (Consejería de Cultura). Hay dos, una para la provincia de Cáceres y otra para Badajoz. En ambos casos son técnicos de patrimonio - historiadores de arte- o licenciados en Geografía e Historia y dependen de la Consejería de Cultura.

Los “documentos” que utilizan para gestionar son:

- El Plan Especial lo ignoran. Se opusieron a él desde su encargo (por otra Consejería).

- Los catálogos del planeamiento municipal del planeamiento general.

- El inventario de patrimonio de Extremadura.

- La Ley autonómica de Patrimonio (art. 33 –Criterios de intervención- de la Ley 2/1999), que interpretan con criterios “histórico-artísticos”.

- Mucha “interpretación” arbitraria. Las incompatibilidades (CTE y Patrimonio) las resuelven con criterios que parecen arbitrarios.

Las subvenciones vienen de: Estado, Comunidad Autónoma, o de ambas administraciones.

Las cantidades han dependido a lo largo del tiempo. Se establece un porcentaje y un “tope” que es el que marca normalmente el límite. No suelen llegar al 33% de la inversión realizada.

Problemas detectados:

“- Problemas endémicos de gestión, por ausencia de técnicos municipales. La oficina de la Mancomunidad que debería ser el instrumento ideal de apoyo, resulta inoperante por descoordinación rayana en la enemistad con la Corporación Municipal.

- Falta de coordinación y de colaboración, entre Administraciones Local y Autonómica.

- Carencia de disciplina urbanística.

- Criterios arbitrarios en la gestión realizada por la Oficina del A.R.I.

- Intervenciones arquitectónicas desafortunadas y agresiones flagrantes al patrimonio, tales como obras sin proyecto, sin licencia, ni control; obras con proyecto y visto bueno de la Comisión, pero sin responsable de la obra, con lo cual el resultado final no responde al proyecto inicial; existencia de arquitectos que realizan “dos proyectos”, uno para la Comisión y otro para la obra; existencia de constructores locales “expertos en la liquidación por derribo” de los edificios catalogados, etc.

- Ausencia de conciencia colectiva del valor patrimonial y simbólico del Conjunto Histórico.

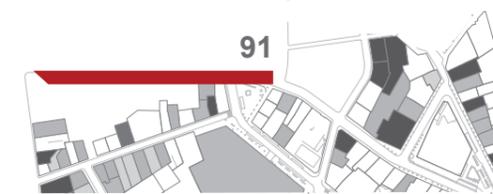
- Prácticas contra el patrimonio y el urbanismo realizadas por los vecinos en sus construcciones y consentidas por el municipio.

- Carencia de compromiso con el patrimonio de arquitectura vernácula entramada del Conjunto Histórico más caracterizado de la comarca de La Vera.

- Inoperancia del documento de planeamiento para hacer compatible la residencia en el centro histórico con la protección de los edificios, de la escena urbana y de las potencialidades paisajísticas y ambientales del territorio municipal.”

Extracto de la memoria del Plan Especial

Fuente: Plan Especial (no aprobado) de Garganta la Olla.





4. DOCUMENTO SÍNTESIS A PROPÓSITO DE LAS DETERMINACIONES QUE, DESDE LA TRES FIGURAS DE PLANEAMIENTO UTILIZADAS, ESTÁN ENCAUZANDO LAS INTERVENCIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

El planeamiento en los conjuntos históricos de Extremadura

Del análisis de los documentos de planeamiento realizado se puede concluir:

- La falta de planificación urbanística en general en Extremadura, que afecta tanto a la planificación general (sólo 12 de los 385 municipios tienen PGM adaptado a la Ley 15/2001 del Suelo vigente, como a los planes especiales.
- La extrema complejidad de la planificación de Centros Históricos en la mayoría de los conjuntos históricos extremeños, especialmente del Norte de Extremadura, por tratarse de minimunicipios regresivos.
- Que los planes, en cuanto al Centro Histórico dirigen sus esfuerzos “a la piedra” y no a la “vida”, con resultados negativos, llegándose a casos extremos
 - Como el Casco Antiguo de Cáceres (LPH) donde la “parte antigua” es un desierto sólo recorrido por funcionarios “de 8 a 15 h” y turistas.
 - O Garganta la Olla, donde un 40% de las piezas que configuran el Centro Histórico están abandonadas por falta de población que prefiere intervenir fuera por dificultad de intervenir, por incompatibilidad manifiesta entre las directrices de patrimonio y las condiciones de habitabilidad del caserío de arquitectura popular, con señales evidentes de alarma.
- Que a diferencia de otras regiones, en Extremadura los ARI coinciden en su ámbito de actuación con el perímetro de la declaración de conjunto. No son áreas concretas de intervención dentro del conjunto histórico dirigidas a la REHABILITACIÓN (que les da nombre), como ocurre en la mayoría de las regiones.
- Que las ARI no tienen un documento, simplemente se remiten al planeamiento (especial cuando existe) o al general, a la Ley de Patrimonio –art. 33 de criterios de intervención-, a la Ley del Suelo, a veces con interpretaciones arbitrarias constatadas.
- De los expedientes analizados, destaca que las ARI no reconocen el concepto de patrimonio urbano, sino que consideran el hecho urbano como “la suma de intervenciones en elementos”.

El planeamiento en los pequeños municipios de Extremadura

Las diferentes Leyes del Suelo que han estado vigentes y, también, en la actualidad la recién finiquitada Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), obligan a que sea el Municipio quien se dote a sí mismo de Planes Generales Municipales, con independencia de su tamaño y de su problemática urbanística-territorial. Determinación incumplida de forma generalizada en los pequeños municipios, ya que los planes con los que cuentan actualmente (Normas Subsidiarias o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano) están en su inmensa mayoría inadaptados al marco legal vigente, llegándose en casos extremos a municipios que ni siquiera tienen plan alguno aprobado, como es el caso de Guadalupe, de entre los que tienen C.H. declarado.

En muchos casos los planes han sido encargados para los Ayuntamientos por la Administración autonómica¹⁰, bien contratados directamente por ella o a través de convenios. La obligatoriedad de los municipios de dotarse de planeamiento general vino impuesta por vez primera de forma efectiva por la Ley del Suelo¹¹ de 1975. Igualmente, en el momento actual, tanto la ya derogada Ley autonómica 15/2001, como el Reglamento de Planeamiento que la desarrollaba, parcialmente, establecían y reiteraban dicha obligación del Municipio. Determinaciones, mayoritariamente incumplidas de forma generalizada, siendo escasos los municipios que han adaptado u homologado sus planes, lo que obliga a un profundo examen de conciencia de la Administración.

Igualmente, en materia de ordenación del patrimonio cultural, se incumplen los plazos con los que se cuenta legalmente para dotarse de planeamiento especial de protección y del catálogo que deben contener.

La Gestión urbanística como asignatura pendiente

Las primeras figuras de planeamiento urbanístico de los municipios de Extremadura, con sus carencias, hubieran bastado para ordenar el crecimiento urbano incipiente de los núcleos rurales, y también para la protección del patrimonio y, excepción hecha de los P.D.S.U., para proteger el paisaje y el suelo exterior a los cascos. Las razones de la mayor parte de los desafueros urbanísticos y de la pérdida patrimonial, natural y cultural, sufridas por Extremadura en los últimos 30 años, no hay que buscarlas, tanto en el planeamiento, como en la nefasta gestión realizada por los Ayuntamientos y en la ausencia casi total de disciplina urbanística. En la fecha actual, la Comunidad Autónoma está terminando la dotación de Oficinas de Gestión Urbanística comarcales (O.G.U.) que junto con las oficinas de las Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.) son el camino adecuado para dotar a los municipios de mecanismos de gestión.

Dificultad para realizar los informes técnicos

Puede afirmarse que hasta 2005, la mayoría de las actuaciones edificatorias y urbanísticas, realizada en pequeños municipios del medio rural extremeño, no fue correctamente informada, técnicamente, en el trámite de otorgamiento de licencias.

El Reglamento de Disciplina Urbanística abre la posibilidad de que en municipios sin medios, se pueda solicitar informe a la Diputación (que actúa como Administración local, según el Derecho Administrativo) que tiene entre sus objetivos reforzar y suplir a los Ayuntamientos).

Conviene destacar que la Diputación de Badajoz tiene establecido un convenio para llevar a efecto este servicio, lo que garantiza que en todos los municipios de esta provincia existan los informes preceptivos, si los Ayuntamientos solicitan el auxilio técnico de la Diputación. Sin embargo, la provincia de Cáceres, en la que es mayor el número de municipios y menor el tamaño de los mismos; es decir, mucho más importante el papel que debería prestar la Diputación en los informes técnicos de licencias, no tiene establecido este convenio y se produce el hecho lamentable de licencias que no cuentan con tipo alguno de informe técnico, lo cual es contrario a la ley, como antes ha quedado de manifiesto.



Las Áreas de Rehabilitación Integrada de Extremadura

Diferencias de las A.R.I. En Extremadura con otras c.A.

En las Áreas de Rehabilitación Integrada en Extremadura se detectan sustanciales diferencias con respecto a otras regiones. Las principales son:

- Que la demarcación de las A.R.I. viene a coincidir con la DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO.
- Que sólo hay A.R.I. para los Conjuntos Históricos, es decir, que más que emplearse para la “reforma interior” se emplean para la “protección de conjuntos históricos”.
- Que no se encargan de llevar a efecto unos “planes” sino que son OFICINAS DE GESTIÓN de los planes especiales, donde estos existen y donde no existen, se detectan criterios arbitrarios.
- Que funcionan en la práctica como “oficinas territoriales” de las Consejerías que pagan a los técnicos (Consejería de Cultura en el caso de los “técnicos de patrimonio” y Consejería de Fomento en el caso de los arquitectos y arquitectos técnicos”, con un “cruce” de competencias entre las materias de informes de patrimonio, de informes de licencias y de aprobación de subvenciones para la rehabilitación.
- Los trabajadores de las A.R.I. realizan en casi todos los casos estudiados, otras tareas fuera de la zona A.R.I., sobre todo los técnicos de patrimonio, como por ejemplo informes a solicitud de la Consejería que les soporta económicamente.

Esta casuística no se detecta en otras regiones de España, si acaso tiene ciertas semejanzas con Andalucía. En general “mandan” los criterios de protección del patrimonio, sin considerar el mantenimiento de actividades, el mantenimiento del tejido de viviendas, la revitalización funcional, la dotación de habitabilidad al parque de viviendas, etc, lo que está produciendo en la práctica el abandono de los Centros Históricos, constatado ya en los años transcurridos desde la asunción de competencias de la C.A.

Un problema detectado es que no contemplan el Conjunto como tal, sino que el Conjunto es “la zona de actuación” y el resultado de “la suma de proyectos” en un planteamiento superado ya desde los años 80.

A.R.I. EN EXTREMADURA

- Regulado por el D. 47/1997 de las Oficinas de Rehabilitación y el D. 48/1998 (Financiación de rehabilitación de bienes inmuebles de interés cultural).
- El ámbito de estudio e intervención del A.R.I. es el definido en la Declaración de Conjunto Histórico (área del Plan Especial cuando éste existe). El D. 47/1997 define el ámbito como “el declarado como tal en el convenio”. Los convenios se suelen remitir al Plan Especial.
- Estos decretos no establecen normas, se remiten al planeamiento (especial) y a la ley.
- Los funcionarios gestionan y controlan sólo los casos de viviendas (privadas) que solicitan subvenciones. Las públicas no las controlan, porque no pasan por el A.R.I. La normativa establecía que debían pasar todas las intervenciones.
- Los miembros del A.R.I. realizan otras funciones que no tienen que ver con sus funciones propias, porque son funcionarios que dependen de las Administraciones para otras cuestiones generales. Por ejemplo, el técnico Arqueólogo funciona como delegación de la Consejería de

Cultura (que le financia) e informa para la Consejería otras cuestiones fuera del A.R.I. e incluso en otros términos municipales.

- Informan técnicamente las licencias, para reforzar a los funcionarios del Ayuntamiento (Servicio de Licencias) o para suplirlos cuando estos no existen.
- Equipo. Salvo en los municipios grandes (Cáceres, Plasencia, Mérida) donde intervienen técnicos municipales propios (por el convenio del A.R.I.):
 - El director es siempre un Arquitecto, que normalmente depende de la Consejería de Cultura y va dos mañanas a la semana.
 - Un arquitecto técnico, que depende de la Consejería de Fomento.
 - Un técnico de patrimonio -historiador de arte- (a tiempo completo pero con dedicación no exclusiva al A.R.I.), que depende de la Consejería de Cultura, directamente de una denominada “Oficina de Coordinación de A.R.I.” (una en la provincia de Cáceres y otra en Badajoz). Normalmente el técnico de patrimonio, hace caso a la oficina de coordinación, más que al Arquitecto. Se han detectado casos de arbitrariedades contrarias a la Ley de Patrimonio, sobre todo en temas de “nuevas arquitecturas”.
 - Un auxiliar administrativo (dedicación exclusiva), que suele depender del Ayuntamiento.
 - En algunos momentos ha existido un segundo técnico de patrimonio -historiador de arte- que dependía de la Consejería de Cultura.

Nota: El esquema de todas las A.R.I. es el mismo, aunque hay casos en los que, en lugar de estar a tiempo completo, los integrantes se encuentran a tiempo parcial. Ha habido ocasiones en que el mismo equipo realizaba funciones de Oficina Comarcal de Vivienda.

Depende orgánicamente de la Coordinación de A.R.I.,s (Consejería de Cultura). Hay dos, una para la provincia de Cáceres y otra para Badajoz. En ambos casos son técnicos de patrimonio -historiadores de arte- o licenciados en Geografía e Historia y dependen de la Consejería de Cultura.

Los “documentos” que utilizan para gestionar son:

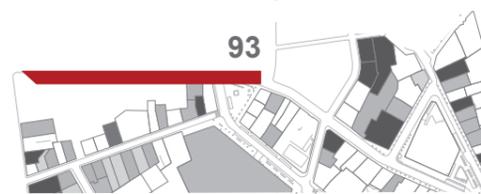
- El Plan Especial.
- La Ley autonómica de Patrimonio (art. 33 –Criterios de intervención- de la Ley 2/1999).
- La “racionalidad” (dicen).

Problemas de criterios:

- El Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento se ocupa sólo del volumen edificado (edificabilidad).
- El A.R.I. se ocupa de la “piel” y menos del volumen.
- Reconocen problemas entre los servicios.

Grandes intervenciones:

- Por el A.R.I. sólo pasan las viviendas, porque intervienen sólo en subvenciones para viviendas.
- No actúan en actividades, locales comerciales ni en arquitectura en contenedores (otros usos).
- Reconocen que existe una diferencia de criterios y que no dan unidad a las intervenciones.





Las subvenciones vienen de: Estado, Comunidad Autónoma, o de ambas administraciones.

Las cantidades han dependido a lo largo del tiempo. Se establece un porcentaje y un “tope” que es el que marca normalmente el límite. No suelen llegar al 33% de la inversión realizada. Las incompatibilidades (CTE y Patrimonio) las resuelven con criterios que parecen arbitrarios.

Otras cuestiones establecidas en el decreto de las A.R.I.

Los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Integrada en Extremadura son:

- A) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- B) La ejecución de obras de urbanización o renovación urbana.
- C) La construcción de edificaciones nuevas que, de acuerdo con la normativa urbanística vigente supongan la regeneración urbana del correspondiente Área de Rehabilitación, siempre y cuando la nueva superficie construida no exceda del 10% de la inicialmente existente.

Todas estas actuaciones serán protegibles y además, como no podía ser de otra manera, serán compatibles con la protección y acrecentamiento de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, etnográficos y científicos que inspiran el artículo 1º de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

“Esta Oficina y su equipo tendrá”, con el fin de conseguir sus objetivos, las siguientes funciones:

- El asesoramiento, tramitación y gestión de los expedientes de rehabilitación que presenten los interesados.
- Promoción y difusión de los programas de rehabilitación existentes para que los ciudadanos los conozcan y los utilicen para mantener los valores del conjunto histórico.
- Asesoramiento a los promotores de cómo ha de llevar a cabo el proyecto que piensa ejecutar.
- Colaboración con profesionales, constructores y otros técnicos para que contribuyan a mantener y poner en valor las tipologías propias del Conjunto.
- Gestionar en todos sus trámites las ayudas y subvenciones concedidas por la Administración en la ejecución de un proyecto.
- Hacer visitas previas y seguimiento de obras a todos aquellos proyectos que se hayan presentado en la Oficina.
- Emitir los informes técnicos correspondientes que surtan los efectos de concesión de subvenciones por un lado y de la Resolución de autorización de la intervención por parte de la Dirección General de Patrimonio, previa a la concesión de Licencia de Obra expedida por el Ayuntamiento, por el otro.
- Supervisión, emisión de informes y seguimiento de todas las obras que se pretenda hacer en el municipio, sean éstas susceptibles de recibir subvención o no, sea de rehabilitación o nueva, dentro de los límites del Conjunto Histórico.
- Elaboración de programas de concienciación ciudadana sobre los valores que encierra el Conjunto Histórico donde viven esos ciudadanos y sobre la importancia que adquiere la rehabilitación como un instrumento para mantener esos valores.

Programas de ayudas / Tipos de intervenciones

En la actualidad, las ayudas que gestionan las A.R.I. son las siguientes:

1. Programa de “rehabilitación de edificio”.

Para edificios de una sola vivienda o para comunidades de propietarios. Para edificios de más de 15 años de antigüedad, que tengan por objeto:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.
- c) Iluminación y ventilación de espacios.
- d) Condiciones de salubridad.
- e) Sistemas de ahorro energético.
- f) Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
- g) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
- h) Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.
- i) La remodelación del número y/o superficie de las viviendas de un edificio, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil.

2. Programa de “rehabilitación de vivienda”

Para viviendas que tengan más de 15 años de antigüedad y que tengan por objeto:

- a) Redistribución interior.
- b) Iluminación, extracción de humos y ventilación.
- c) Instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad y otros suministros energéticos.
- d) Servicios sanitarios, cocina, saneamiento y fontanería.
- e) Ampliación de la superficie de la vivienda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, hasta un máximo de 120 metros cuadrados.
- f) Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
- g) Sistemas de ahorro energético. h) Aislamiento térmico y acústico.

3. Programa específico para “mayores”

A.- Cuando se trate de rehabilitación de edificio

1. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
2. Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.
3. Condiciones de salubridad.
4. Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
5. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
6. Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.

B.- En materia de rehabilitación de vivienda:

1. Dotación de servicios higiénicos por carecer del mismo.
2. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
3. Mejora de la eficiencia energética.



5. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS CONJUNTOS HISTÓRICOS HAN SIDO OBJETO DE UN TRABAJO DE CAMPO, JUSTIFICANDO LA SELECCIÓN Y EXPLICANDO EL CONTENIDO DEL MISMO.

MUNICIPIOS SELECCIONADOS

PROV	MUNICIPIO	CH	PGOU	PECH	ARI	POBLACIÓN 2009	
						Municipal	Núcleo
Badajoz	ALBURQUERQUE	1998	NNSS 1988		Sí	5704	5515
	ZAFRA	1965	PGOU 1989		Sí	16424	16245
Cáceres	CORIA	1993	NNSS 1990	1994	Sí	12896	11694
	GARGANTA LA OLLA	1978	NNSS 2001	2005*	Sí	1062	1062
	HERVÁS	1969	NNSS 1997		Sí	4126	3824

Trabajos de campo realizados

Fuente: Elaboración propia

Alburquerque.

Alburquerque tiene Conjunto Histórico declarado recientemente (1998). NN.SS.MM en vigor inadaptadas a la Ley del Suelo autonómica (1988) y ha tenido hasta hace unos meses Área de Rehabilitación Integrada. No tiene Plan Especial de Conjunto Histórico.

El Centro Histórico mantiene parte de su población (aunque de mayor edad) y algunas de las funciones en un municipio de tamaño medio (a escala de Extremadura).

Zafra.

Tiene Conjunto Histórico declarado (1965). Plan General de Ordenación en vigor, no adaptado (1989). No tiene Plan Especial de Conjunto Histórico, pero sí ha tenido (hasta hace unos meses) Área de Rehabilitación Integrada.

El Centro Histórico está integrado en la ciudad (aunque paradójicamente sin P.E.) y mantiene sus funciones propias de centro urbano (comercial, entidades...), en un municipio de tamaño medio (a escala de Extremadura).

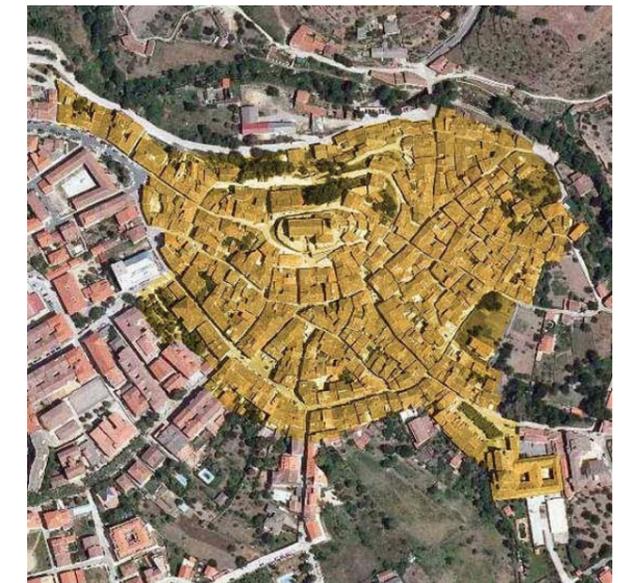
Justificación de su selección: CH que mantiene población y funciones.

Coria.

Tiene Conjunto Histórico declarado (1993). Normas Subsidiarias en vigor inadaptadas a la Ley del Suelo autonómica (1990), Plan Especial de Conjunto Histórico (1994) y ha tenido (hasta hace unos meses) Área de Rehabilitación Integrada.

Su Centro Histórico mantiene integridad física en sus construcciones, pero está prácticamente deshabitado, ya que se ha producido la expulsión de la población hacia zonas de edificios nuevos con mejores condiciones de habitabilidad. Necesitaría una revitalización funcional no articulada en el planeamiento. Paradójicamente, es el único de los municipios seleccionados que sí cuenta con Plan Especial (desde 1993).

Justificación de su selección: CH en el que se ha producido su total desvitalización y pérdida de población coincidiendo precisamente con la vigencia de su Plan Especial.



Conjuntos Históricos de Coria -izquierda- y Hervás -derecha-

Fuente: PNOA y Elaboración propia

Garganta la Olla.

Tiene Conjunto Histórico declarado (1971). Normas Subsidiarias Municipales en vigor (1999) inadaptadas a la L.S. autonómica, Plan Especial de Conjunto Histórico (no aprobado) y ha tenido hasta hace unos meses un atípico Área de Rehabilitación Integrada (que tiene como ámbito de actuación todos los núcleos de población de la comarca de La Vera).

El Centro Histórico presenta un importante abandono que se prevé más acentuado en el futuro, puesto que la mayoría de las viviendas ocupadas (un 60%) lo están por personas de edad avanzada. Por las dificultades de adaptación del caserío a las nuevas necesidades funcionales, ha surgido un pueblo "nuevo" con construcciones de mayor habitabilidad en la periferia.

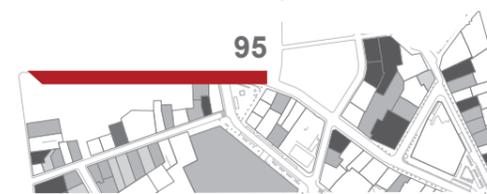
Justificación de su selección: Pequeño municipio del Norte de Extremadura en el que la población lleva desde los años 70 abandonando paulatinamente el CH.

Hervás.

Hervás tiene Conjunto Histórico declarado (1969). Normas Subsidiarias Municipales en vigor inadaptadas a la Ley 15/2001 – LSOTEX (1997) y ha tenido (hasta hace unos meses) Área de Rehabilitación Integrada. No tiene P.E. aprobado.

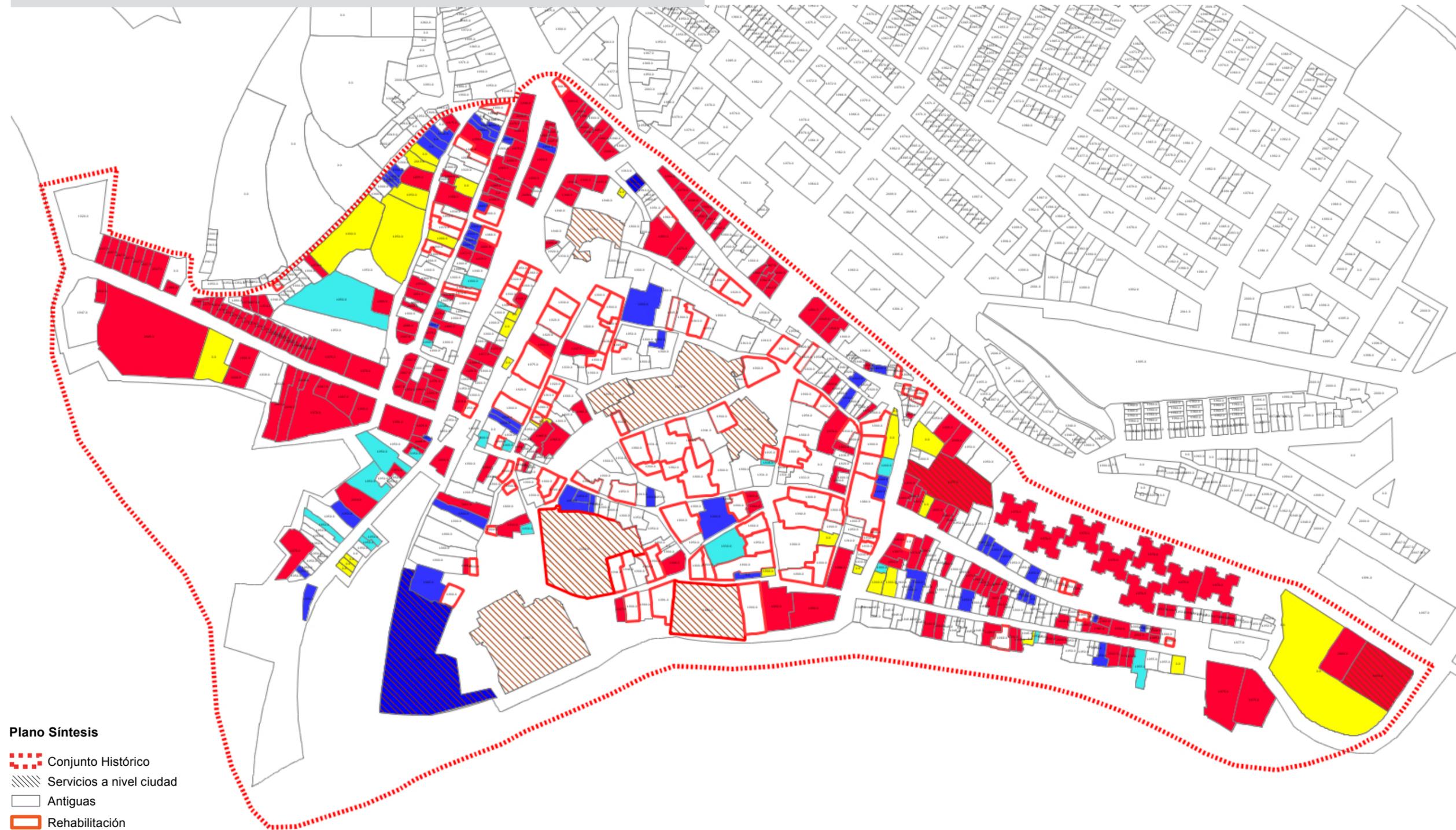
Centro Histórico de arquitectura popular entramada de muy difícil rehabilitación en sus edificaciones. Un porcentaje muy importante de sus viviendas son de vacaciones en esta población de veraneo, por lo que durante el verano presenta cierta vitalidad en su C.H. pero el resto del año está desvitalizado.

Justificación de su selección: CH de población de veraneo, que presenta una dinámica diferente.





6. DOCUMENTOS DE EJEMPLO DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS CORIA -CÁCERES-

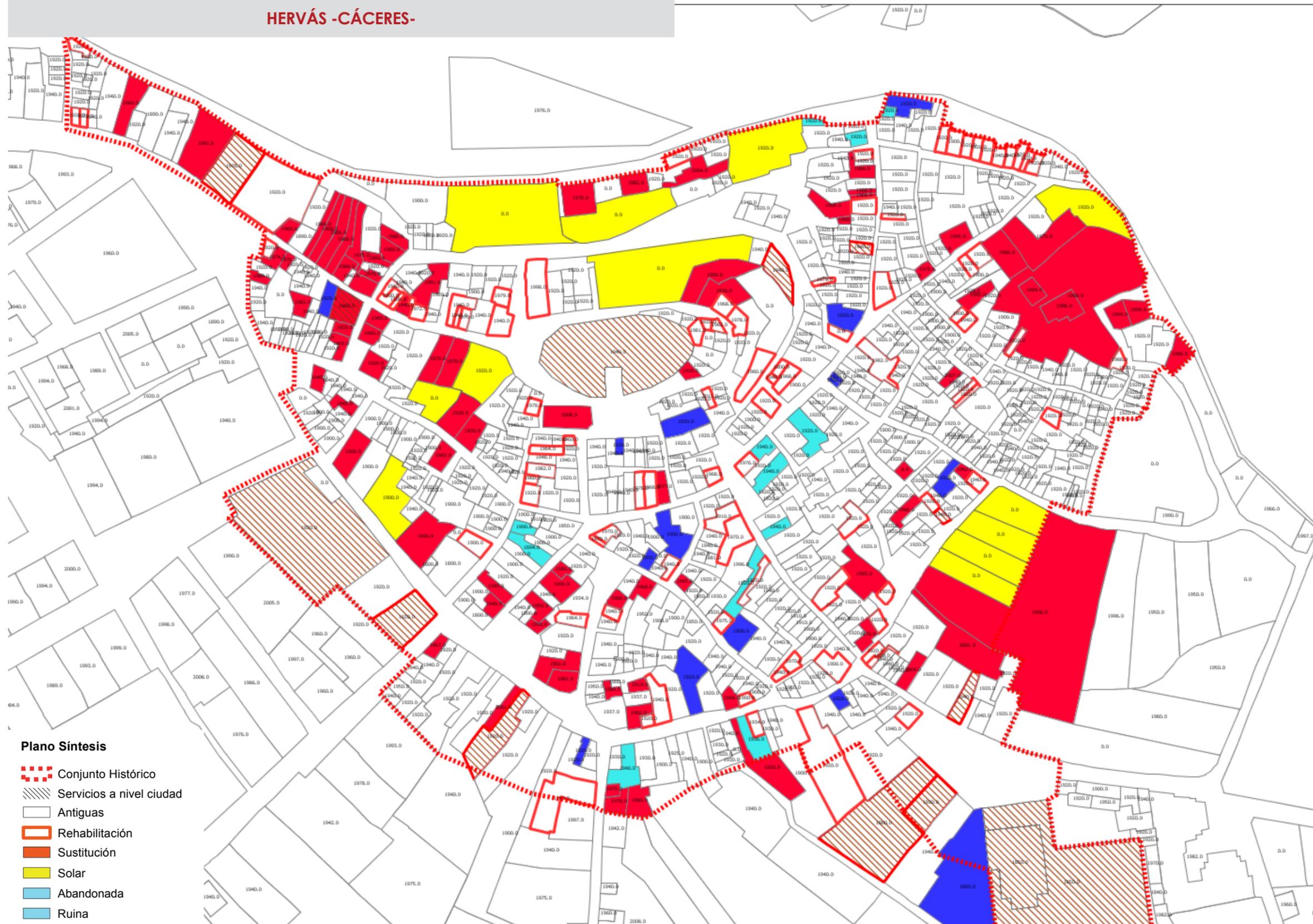


Plano Síntesis

- Conjunto Histórico
- Servicios a nivel ciudad
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar
- Abandonada
- Ruina

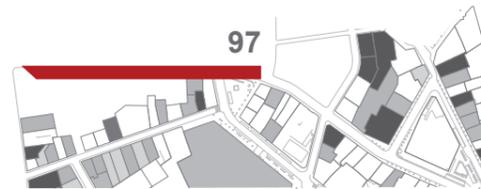


HERVÁS -CÁCERES-



Plano Síntesis

- Conjunto Histórico
- Servicios a nivel ciudad
- Antiguas
- Rehabilitación
- Sustitución
- Solar
- Abandonada
- Ruina





7. CONCLUSIONES QUE SE DERIVAN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO REALIZADOS

Los Conjuntos Históricos de Extremadura presentan, con carácter general, integridad física en sus construcciones –a diferencia de otras regiones- y su mayor problema es su desvitalización. En la mayoría de las poblaciones, se ha producido la pérdida de funciones del Centro Histórico, que se ha desplazado a zonas nuevas de los núcleos de población, con nuevos tejidos urbanos y viviendas de mayor calidad. La función residencial, en los casos que se mantiene, es por personas de edad avanzada, más adaptadas a las generalizadas malas condiciones de habitabilidad de sus viviendas que las familias jóvenes.

Las políticas se han centrado en la rehabilitación de las edificaciones (rehabilitación morfológica), donde ha habido subvenciones para obras de rehabilitación –articuladas por los A.R.I. que en Extremadura son “oficinas de gestión”, pero no se han implementado desde el planeamiento, ni llevado a la práctica, políticas de regeneración urbana y de revitalización funcional.

El planeamiento en la mayoría de los Centros Históricos estudiados se centra en la delimitación de la zona del Conjunto Histórico declarado, para establecer protecciones morfológicas (a modo de isla protegida de la acción constructora de las obras de nueva planta) y en el establecimiento de unas ordenanzas (alturas, volúmenes, texturas, colores) muy exigentes.

Los planes no han resuelto la compatibilidad de las rígidas exigencias de patrimonio cultural (gestionada con mano firme por la Dirección General de Patrimonio) con las exigencias humanas de habitabilidad.

Llama la atención la poca efectividad de los planes con respecto al Centro Histórico. La gran mayoría de los municipios tienen planeamiento general obsoleto, sin adaptar a la Ley del suelo autonómica (2001). Pocos tienen Plan Especial que ordene el Centro Histórico (con lo que se incumple la legislación de Patrimonio y del Suelo autonómica) y –paradójicamente- alguno que sí lo tiene (caso de Coria o de Cáceres) son precisamente los que presentan un mayor problema de desvitalización y sus C.H. son como museos para el turismo, sin viviendas habitadas y sin actividades comerciales. Sólo el turismo ocupa sus calles principales.

En los C.H. estudiados apenas existen construcciones “en ruinas” aunque muchas presenten malas condiciones de habitabilidad. Gran parte del caserío de los C.H. de los pequeños municipios extremeños se mantiene en pie sin habitabilidad suficiente y sus casas permanecen cerradas, pero se habitan durante el verano, en un rasgo diferenciador del resto de regiones españolas. Se ha llegado a la conclusión de que esto es debido a la emigración. Extremadura sufrió en los años 60-70 una fuerte despoblación en los pequeños municipios pero, a diferencia de otras regiones, su emigración vuelve durante el verano, a ocupar sus casas antiguas (en los años 60 y 70 estaban en el C.H.) que mantienen en pie y habitan en unos meses en los que se toleran menos exigencias funcionales. Casas que no valdrían para vivir en el siglo XXI durante todo el año, se utilizan como “casas de vacaciones en verano”, rasgo diferenciador no tenido en cuenta y que se ha detectado en este trabajo al compararlo con otras regiones españolas. Esta diferencia permite el mantenimiento de estas construcciones como “piezas íntegras” dentro del C.H.

En los C.H. de Extremadura no se detectan núcleos de población marginal significativos porque las viviendas no se han abandonado, aunque están cerradas en gran parte.

Usos y actividades: En la actualidad, los únicos usos representativos de los Conjuntos históricos son la vivienda unifamiliar entre medianeras (en gran parte cerradas u ocupadas por personas de edad avanzada) y los usos “monumentales” de iglesias, conventos, palacios... que no aportan población. Las actividades comerciales (pequeño comercio, bancos, oficinas) se han desplazado a donde se encuentra la población, generándose (salvo excepciones como Zafra) centros urbanos al borde del Centro Histórico donde se dan mejores condiciones de accesibilidad urbana. Los mercados semanales se realizan también fuera de los C.H., en calles de la periferia de mayor anchura. Los colegios, equipamiento fundamental, en los casos estudiados abandonaron los edificios antiguos del C.H. para construir edificios más modernos en la periferia.

La tipología de las construcciones influye en que los Centros Históricos tengan mejor o peor rehabilitadas sus construcciones. Con carácter general, la arquitectura entramada de madera, presente en los municipios del Norte de Extremadura (caso de Hervás o Garganta la Olla), tiene mayor dificultad de rehabilitación porque su tipología constructiva es más compleja de adaptar y su caserío tiene menor escala, que dificulta su habitabilidad. En ellos se ha producido un mayor abandono que en la denominada “arquitectura del llano” (al Sur del Tajo) con viviendas de mampostería y bóvedas, que se han rehabilitado mejor e integrado mejor en los Centros Históricos.

Los ARI en Extremadura acaban de ser “cerrados” hace unos meses por falta de financiación. En Extremadura los ARI coinciden en su ámbito de actuación con el perímetro de la declaración de conjunto. No son áreas concretas de intervención dentro del conjunto histórico dirigidas a la REHABILITACIÓN (que les da nombre), como ocurre en la mayoría de las regiones. Que las ARI no tienen un documento, simplemente se remiten al planeamiento (especial cuando existe) o al general, a la Ley de Patrimonio –art. 33 de criterios de intervención-, a la Ley del Suelo, a veces con interpretaciones arbitrarias constatadas. De los expedientes analizados, destaca que las ARI no reconocen el concepto de patrimonio urbano, sino que consideran el hecho urbano como “la suma de intervenciones en elementos”.



CONJUNTOS HISTÓRICOS DE CANTABRIA

Autor

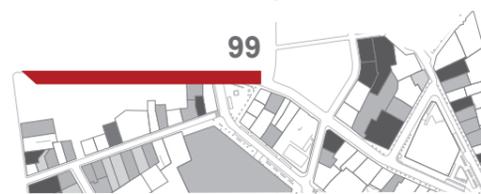
María Soledad Rodríguez Leal

Colabora

Alejandro Vallecillo Quesada

Contenido

1. Listado de municipios que contienen un Conjunto Histórico
2. Listado de los municipios que han sido seleccionados para la recopilación del Planeamiento
3. Ejemplos de reseñas de Planes elaboradas:
 - Plan general de Comillas 2008
 - Plan especial de Cartes 2001
 - Área de rehabilitación de Laredo 2009-2012
4. Documento síntesis sobre la tres figuras de planeamiento utilizadas para encauzar las intervenciones en los CH
5. Listado de los municipios cuyos Conjuntos Históricos han sido objeto de un trabajo de campo
6. Documentos de ejemplo de los trabajos de campo realizados
 - Laredo





1. LISTADO DE MUNICIPIOS QUE CONTIENEN UN CONJUNTO HISTÓRICO, ESPECIFICANDO LA FECHA DE DECLARACIÓN, LOS PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ARI, APROBADOS Y EN ELABORACIÓN.

PROV	Cod. MUN.	MUNICIPIO	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	POBLACIÓN 2009		OBSERVACIONES
								Municipal	Núcleo	
Cantabria	39194	ARNUERO	ISLA	2004	NS92/96/00, DSU1987	2008		2122	301	*PGOUr Avance 2010
	39510	CABUERNIGA	CARMONA	1985	NS1985	TRAMITACIÓN*		1093	190	*Aprobación inicial 2011
	39587	CAMALENO	MOGROVEJO	1985	DSU 1982/1992, NS1986	**		1075	39	*PGOUr Avance 2011, **Denegación PECH 2003
	39311	CARTES	CARTES	1985	NS1984 / PGOUr*	2001		5118	1177	*PGOUr Aprobación inicial 2010
	39311		RIOCORVO	1981		2002	171			
	39700	CASTRO URDIALES	CASTRO URDIALES	1978	PGOU1997/65, DSU1970	2001		31670	25273	
	39520	COMILLAS	COMILLAS	1985	PGOU 2008/54/66. NS1987	2008		2464	1943	
	39699	CORVERA DE TORANZO	ALCEDA	1985	NS1989 PGOUr*	TRAMITACIÓN*		2208	324	*Contratación 2004
	39770	LAREDO	LAREDO	1971	PGOU1987/1965,	1999	PLAN 2009-2012	12591	11816	
	39722	LIÉRGANES	LIÉRGANES	1978	NS1987, PGOU1973	*		2467	1020	*Contratación recurrida
	39518	LOS TOJOS	BARCENA MAYOR	1980	PDSU1984	2004		442	66	
	39719	MARINA DE CUDEYO	AGÜERO	1985	PGOU1987/1963, PGOUr*	2008		5252	200	*Avance 2002
	39570	POTES	POTES	1983	PGOU 2005/1971, NS1988	2001		1533	1523	
	39720	RIOTUERTO	LA CAVADA	2004	NS1991, PDSU1984	2009		1627	1049	
	39540	S. VICENTE DE LA BARQUERA	S. VICENTE DE LA BARQUERA	1987	NS1993/83/99*, PGOU1975	1992		4546	3275	*Sustituido por NS1993 **PGOUr Avance 2010
	39002	SANTANDER	SANTANDER	1986	PGOU1997/87 PGC1955, *	1996		182700	143116	*PGOUr Aprobación provisional 2010
	39002	SANTANDER	SANTANDER	1985		1996				
	39330	SANTILLANA DEL MAR	SANTILLANA DEL MAR	1943	PGOU2004 NS1987,	2004		4021	1081	
39555	TUDANCA	TUDANCA	1983	PDSU1988	TRAMITACIÓN*		196	85		
39419	VALDEPRADO DEL RIO	ALDEA DEL EBRO	1988	PDSU1984	TRAMITACIÓN*		310	7	*Aprobación definitiva devuelta ayto.dic.2008	

2. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS QUE HAN SIDO SELECCIONADOS PARA LA SEGUNDA FASE DEL TRABAJO, EN LA QUE SE ABORDA LA RECOPIACIÓN DEL PLANEAMIENTO, RESEÑA DE CADA UNO DE ELLOS, ASÍ COMO UNA SÍNTESIS GENERAL DE SUS CONTENIDOS.

CANTABRIA	PROVINCIA	MUNICIPIO (U. POBLACIONAL)	CONJ. HCO	P. GENERAL	P. ESPECIAL	ARI	OBSERVACIONES
Cantabria		CARMONA	1985	NS1985	TRAMITACIÓN*		*Aprobación inicial 2011
		MOGROVEJO	1985	DSU 1982/1992, NS1986	*		*PGOUr Avance 2011, **Denegación PECH 2003
		CARTES	1985	NS1984 / PGOUr*	2001		*PGOUr Aprobación inicial 2010
		COMILLAS	1985	PGOU 2008/54/66. NS1987	2008		
		LAREDO	1971	PGOU1987/1965,	1999	PLAN 2009-12	
		LIÉRGANES	1978	NS1987, PGOU1973	*		*Contratación recurrida
		POTES	1983	PGOU 2005/1971, NS1988	2001		
		S. VICENTE DE LA BARQUERA	1987	NS1993/83/99*, PGOU1975	1992		*Anuladas **PGOUr Avance 2010
		SANTANDER	1986	PGOU1997/87 PGC1955, *	1996		*PGOUr Aprobación provisional 2010
		TUDANCA	1983	PDSU1988	TRAMITACIÓN*		



3. EJEMPLOS DE RESEÑAS DE PLANES ELABORADAS: PLANES GENERALES, PLANES ESPECIALES Y ÁREAS DE REHABILITACIÓN.

COMILLAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2008

Equipo redactor y tramitación.

El Ayuntamiento inicia los trámites necesarios para contratar al equipo técnico que redacte el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para adaptarlo a la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen del Suelo y a la Ley 2/2004 de Ordenación del Litoral. Conjuntamente con el plan urbanístico se redacta el plan especial de protección del Conjunto Histórico de Comillas.

El trámite del PGOU se inicia con un concurso del que resulta ganador el equipo redactor dirigido por el arquitecto D. Eduardo Ruiz de la Riva en febrero del año 2002. El avance se publica en mayo del año 2003. Se presentaron 31 sugerencias referidas al ámbito del Casco Histórico de índole privado. El 19 de agosto de 2005 se publica la exposición pública del PGOU durante casi cuatro meses incluida la prórroga. Se presentaron 41 alegaciones que contemplan cuestiones sobre el Conjunto histórico artístico. La aprobación provisional del documento se acordó el 4 de enero de 2007. El 18 de diciembre de 2007 emitió informe la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) en el que se incorporaron una serie de cuestiones que debían subsanarse. El 3 de abril del 2008 el documento se volvió a exponer al público. El 16 de junio de 2008 se aprobó por el Pleno y se remitió a la CROTU que lo aprobó definitivamente en fecha 30 de junio de 2008 y fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria (BOC) el 3 de septiembre de 2008.

Memoria.

El límite en el horizonte temporal del Plan es la propuesta de clasificación de suelo acorde con el potencial de suelo y vivienda que se ha estimado suficiente para los próximos 10 años.

La población a fecha 2001 del municipio es de 2.500 habitantes. Las previsiones del plan general incluyendo la población estacional ascienden a 20.185 habitantes.

En cuanto el número de viviendas cabe señalar que, en el suelo urbano no consolidado, se han delimitado una serie de sectores que prevén en total 208 viviendas. En suelo urbanizable en ejecución la propuesta es de 547 viviendas, en el suelo urbanizable delimitado es de 387 viviendas y en el suelo urbanizable residual es de 90 viviendas. Lo que supone un potencial de 1.570 viviendas.

Estas previsiones de población y número de viviendas se materializan en una superficie de suelo urbano de 1.815.817m² y de suelo urbanizable de 555.451m² y dentro de un municipio que tiene una extensión de 18.600.000m².

Conveniencia y oportunidad.

El plan se plantea como un marco necesario a través del que se ordena y dibuja el desarrollo urbanístico futuro, los sistemas generales, los espacios públicos, el ensanche, el casco histórico, el entorno del puerto, los núcleos rurales y los caminos. También se entiende como un instrumento que establece normas y herramientas de protección que consideran los edificios y los núcleos como partes inseparables de un conjunto territorial.

Objetivos.

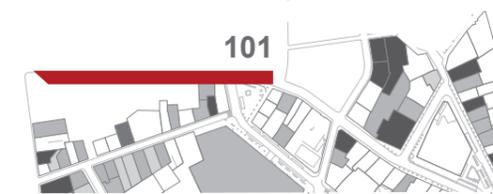
Uno de los objetivos del plan es el de consolidar una estructura viaria y unas infraestructuras modernas que permitan un desarrollo de la población a medio plazo asegurando, al mismo tiempo, la preservación de los espacios edificados, del centro histórico, y la calidad de vida de la población.

También se busca valorar el entorno paisajístico de la villa de Comillas y de sus barrios y protegerlos como telones visuales o escenarios sobre los que se asienta la singular calidad ambiental del término municipal.

Objetivos y criterios de ordenación del casco histórico.

El plan general organiza la ordenación del conjunto histórico artístico teniendo en cuenta lo previsto en los art. 53.2 y arts. 63 y 64 de la Ley de Patrimonio de Cantabria y de acuerdo con los siguientes objetivos específicos:

- Identificar y definir los límites del casco antiguo y potenciarlo como el centro monumental e histórico del municipio.
- Identificar y potenciar las áreas homogéneas componentes del casco, recuperar las piezas fundamentales de la construcción de la villa, en particular los barrios internos (La Peña, Campíos, San Pedro, Veleció, La Aldea, Sobrellano, Solatorre, etc.), ayudando a su definición física, a su valoración como entornos, dignificando el espacio público, potenciando sus cualidades paisajísticas y arquitectónicas y contribuyendo a su singularización como piezas urbanas relevantes.
- Dotar al casco urbano de los equipamientos y servicios necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y fijar la población, a través de la urbanización y modernización de infraestructuras (agua, luz, gas, saneamiento, aparcamientos, etc.).
- Mejorar los espacios públicos de mayor entidad urbana, como el Corro de Campíos, Corro de San Pedro, Fuente Real, etc.
- Inventariar, analizar y valorar los espacios públicos existentes, jardines públicos y privados, con sus componentes, arbolado, mobiliario, cierres, pavimentos, etc.
- Restaurar áreas de arbolado y de paisaje, en el casco y sus bordes, y mejorar el estado del arbolado existente e introducir nuevo arbolado, como un elemento de valoración del entorno. Hacer inventario de masas arboladas y de especies botánicas existentes en el casco histórico y en el entorno urbano y establecer criterios de conservación y restauración de las mismas.
- Recuperar los bordes y espacios intersticiales que aparecen entre el casco histórico y las áreas de ensanche, como huertos, solares, pequeñas fincas, con y sin uso específico, mediante actuaciones específicas de diseño, pavimentación, arbolado, etc.
- Promover la recuperación y mejora de los elementos que conforman la trama histórica de los espacios urbanos, como son las cercas y muros, los patios, jardines, huertos y espacios abiertos inmediatos a las edificaciones.
- Integrar los espacios de borde descuidados o abandonados en una nueva estructura de caminos y espacios públicos, a través de un proyecto de urbanización, empedrado y enlace con el resto del viario urbano.
- Establecer un anillo verde de protección del casco y articulación entre éste y los ensanches urbanos, que actúe de borde y de conexión con los ejes tradicionales, como los caminos de Santa





Lucía, la playa, camino de la Costa, camino de Grañón y Rioturbio, camino de Ruiseñada, camino antiguo de Cabezón, etc. y como accesos a las áreas rurales del término.

- Mejorar los accesos y el entorno del Cementerio, y articular con el área del Parque, El Puerto y la playa.

- Integran la calificación de “Zona Residencial F” todas aquellas fincas de carácter privado con espacios ajardinados que contribuyen a mantener la presencia de la vegetación y son parte inseparable del paisaje cultural de Comillas.

El Plan General y Especial mantiene el régimen de las fincas protegidas anteriormente, su calificación y aprovechamiento, y contempla la preservación de otras fincas, en unos casos por sus propios valores: vegetación, edificios, nivel de conservación, morfología, etc., en otros para completar ámbitos preexistentes o para salvaguardar la presencia que actualmente suponen en la conformación de la escena urbana.

Los parámetros para la intervención en cada una de estas fincas se establecen a través de un catálogo. Las fichas del catálogo contemplan las posibilidades de edificación para cada una de las fincas. En principio se mantienen las condiciones establecidas por las anteriores Normas. El plan pretende establecer, dentro de cada uno de los sectores indicados, unos aprovechamientos similares, si bien teniendo en consideración las condiciones particulares y valores histórico-artísticos de la edificación y la jardinería, así como los aspectos ambientales.

Ordenanzas y planos.

Al presentarse el plan general conjuntamente con el plan especial de protección del conjunto histórico la regulación específica del bien protegido se describe en el apartado del plan especial.

El plan general va más allá e incluye como componentes del Patrimonio de Comillas además de los Bienes de Interés Cultural declarados: el Conjunto Histórico de la Villa, los Monumentos y los Bienes Inventariados, los caminos, los paisajes agrarios, la costa, los macizos cársticos, las masas arbóreas, los yacimientos arqueológicos, ruinas, edificios, elementos singulares, jardines, que por sus características históricas, tipológicas, arquitectónicas, artísticas o ambientales merecen ser objeto de protección individualizada.

Asimismo se considera con valor patrimonial el conjunto de la trama urbana, con su estructura de espacios libres públicos y privados, delimitados por verjas y muros. Dentro de la trama, los barrios constituyen a su vez conjuntos patrimoniales.

Clasificación de los bienes protegidos.

-Patrimonio edificado y elementos singulares. El régimen de protección de estos elementos se establece mediante las fichas del Catálogo, los planos a escala 1/2.000 de Ordenación, usos, normativa y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, los planos a escala 1/1.000 del Casco Histórico y el capítulo 3.5 de estas Normas Urbanísticas.

-Parques, jardines y otros espacios libres. Los jardines se identifican en el plano Espacios Verdes del documento de información y avance, se encuentran descritos en el apartado 7.2 denominado “Espacios verdes urbanos” del documento de información del avance y en las “Fichas de Jardines Históricas” y las “Fichas de Fincas y Jardines a conservar”. Los espacios libres localizados en el Casco Histórico se señalan en los planos denominados “Espacios libres privados” y “Espacios libres públicos” a escala 1/1.000. El régimen de protección de estos elementos se establece en el capítulo 3.6.

-Patrimonio Arqueológico. Estos bienes se encuentran localizados y descritos en los planos denominados “Patrimonio arqueológico” a escala 1/5.000 y en el “Informe arqueológico”, del documento de información y avance. Su régimen de protección se establece en el capítulo 3.7. Caminos Históricos. Estas infraestructuras se encuentran identificadas en el plano denominado “catálogo e inventario de caminos” a escala 1/10.000. Su régimen de protección se establece en el artículo 5.5.10.

Régimen propio de los edificios y espacios catalogados (art.3.5).

Los elementos catalogados de protección se articulan en cuatro grados de distinto nivel de protección que de mayor a menor alcance conservacionista son: Monumental, Integral, Estructural y Ambiental. Quedan identificados en las fichas individualizadas del Catálogo, con sus características y regulación específica, y en el plano “Catalogo de la edificación” a escala 1/1.000 en el Conjunto Histórico y su Entorno de protección. Los elementos neutros, mejorables e inadecuados se recogen en el plano “Catalogo de la edificación” del casco y se regulan por medio de las ordenanzas generales para el Casco Histórico y, en su caso, por lo establecido en los planos de alzados.

-Edificios de protección Monumental. Esta categoría incluye los edificios declarados Bien de Interés Cultural y aquellos que el plan considera que deben gozar del régimen de protección establecido para los monumentos por la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

Edificios de protección Integral. Este nivel comprende aquellos edificios que por sus características arquitectónicas se consideran inalterables. Tanto los edificios como su entorno urbanístico deben ser objeto de continuo cuidado por pertenecer al patrimonio cultural de Comillas y de Cantabria. Este grado de protección ampara a los elementos singulares catalogados.

Edificios de protección Estructural. Se refiere a aquellos edificios que, dado su interés arquitectónico y su importancia en la trama urbana, deben conservarse íntegramente o deben ser objeto de restauración –rehabilitación en su interior o en su fachada. En la restauración es que se realicen se deben recuperar los valores arquitectónicos e históricos de la edificación y mantener un uso acorde con la función y el carácter singular del edificio. Debe cuidarse en estas intervenciones el tratamiento del entorno próximo a la edificación.

Edificios de protección Ambiental. Se trata de aquellos edificios en los que, dado su estado de conservación se prevé, el mantenimiento del conjunto de sus elementos exteriores (paredes, cubiertas), de la estructura sustentante y de las características tipológicas. Cabe admitir en el interior de estos edificios y en la cubierta obras de mejora tendentes a elevar el estándar espacial y de higiene y salubridad interior, siempre que las características tipológicas y de uso de los edificios no queden afectadas. Se establecen dos categorías: Ambiental A y Ambiental B.

Si el inmueble catalogado tuviera jardines o espacios libres anejos, quedarán asimismo vinculados a su mantenimiento como tales, con las características que actualmente presenten en la documentación del Plan.

Parámetros urbanísticos.

La edificabilidad específica de cada inmueble catalogado corresponde a la de la zona en que se encuentre situado. Las posibles diferencias entre la edificabilidad existente en el inmueble catalogado y la adjudicada por el Plan con carácter genérico a una zona se solventan de acuerdo a los criterios que establece el plan general.



Zona casco antiguo.

La zona incluye el conjunto histórico artístico y su entorno. Se ordena fijando alineaciones oficiales, señaladas en los planos correspondientes a escala 1/1.000, y el fondo edificable. No se modifican las rasantes.

Para garantizar la adaptación del proyecto a la normativa y en concreto la adaptación al entorno se obliga a presentar un anteproyecto sobre el que se fijarán las directrices.

Los edificios con valor patrimonial se regulan por el régimen específico de los edificios catalogados.

En los niveles de protección neutro o mejorable se permite presentar estudio de detalle con el objeto de adaptar la altura de la edificación a la del entorno y generar espacios libres aunque sin aumentar superficie construida. Estos edificios se adaptarán a las condiciones del entorno y a la estructura urbana, respetando las alineaciones señaladas en los planos.

El número de plantas para edificaciones nuevas se regulan en el plano "ampliaciones y nueva edificación" y en el art.3.3.5. La altura en el caso de agrupaciones se fija en los planos de alzados.

Se limita la densidad residencial en una vivienda cada 100m² construidos de ese uso.

También en dicho artículo se regulan unas condiciones estéticas con cierta flexibilidad aunque siempre justificando en proyecto su adaptación al entorno.

Más adelante el plan general regula las fincas y jardines a conservar que se heredan de planeamientos anteriores y tienen el objeto de contribuir a mantener la presencia de la vegetación y son parte inseparable de la cultura de Comillas. Entre ellas hay varias que están incluidas dentro de Conjunto Histórico.

Finalmente se prohíben las demoliciones de edificios catalogados y declarados monumentos.

En otro apartado se recuerda la necesidad de reservar el 1% del presupuesto de las obras públicas a inversiones en materia culturales, ambientales y estéticas.

Catálogo.

El catálogo incorpora la totalidad de los "bienes culturales" y sus respectivos entornos, existentes en el término municipal de Comillas, ya "calificados" por los órganos competentes según la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su "calificación" o su "inventario" con arreglo a lo dispuesto por la vigente "Ley11/1998 del Patrimonio Cultural de Cantabria".

Hay varios catálogos:

- Catálogo de patrimonio edificado del casco histórico y del entorno. El documento establece los siguientes grados de protección:

- Monumental (1 edificio).
- Integral (19 edificios).
- Estructural (50 edificios).
- Ambiental A (64 edificios); B (65 edificios).

- Otros sin valor patrimonial:

- Neutros, mejorables o fuera de ordenación.
- Elementos inadecuados.

Elementos singulares.
- Catálogo de Fincas y jardines a conservar.

Espacios libres públicos y privados. (De las 50 fichas, 5 pertenecen al conjunto histórico).

Los datos que se incorporan en las fichas son los siguientes:

- Datos generales: referencia catastral.
- Descripción-valoración de la parcela.
- Plano de situación.
- Descripción-valoración del edificio.
- Fotografías.
- Actuaciones.

Programa de actuación y Estudio económico-financiero.

El programa de actuación incluye el inventario de actuaciones que se deben abordar en 10 años.

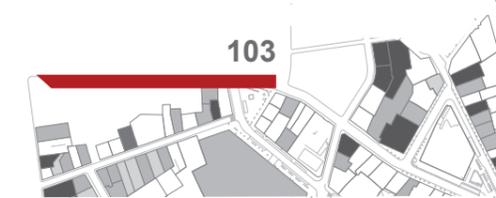
En el documento se indica que se debe destinar a urbanismo y obras el 20% del presupuesto total. El presupuesto para el año 2004 es de 3.465.000 euros y la consignación para urbanismo y obras es de 680.000 euros.

Otra fuente de financiación es el plan de excelencia turística. Se trata de un convenio firmado el 9 de junio de 2003 entre el Estado, el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento. Las aportaciones son las siguientes:

Ejercicio Presupuestario	2003	2004	2005	2006	total aportación
Aportación del Estado	287.571 €	174.730 €	437.699 €	300.000 €	1.200.000 €
Aportación del Gobierno Regional	100.000 €	400.000 €	400.000 €	300.000 €	1.200.000 €
Aportación del Ayto. de Comillas	240.000 €	320.000 €	320.000 €	320.000 €	1.200.000 €
TOTAL	627.571 €	894.730 €	1.157.699 €	920.000 €	3.600.000 €

Otras partidas que se valoran en el estudio económico-financiero son:

- Obtención del suelo
- Redacción de planeamiento
- Equipamientos y espacios libres
- Urbanización e infraestructuras
- Programa de rehabilitación del patrimonio edificado: Plan de rehabilitación de fachadas
- Programa de recuperación del patrimonio natural.
- Programa de urbanización en núcleos rurales.





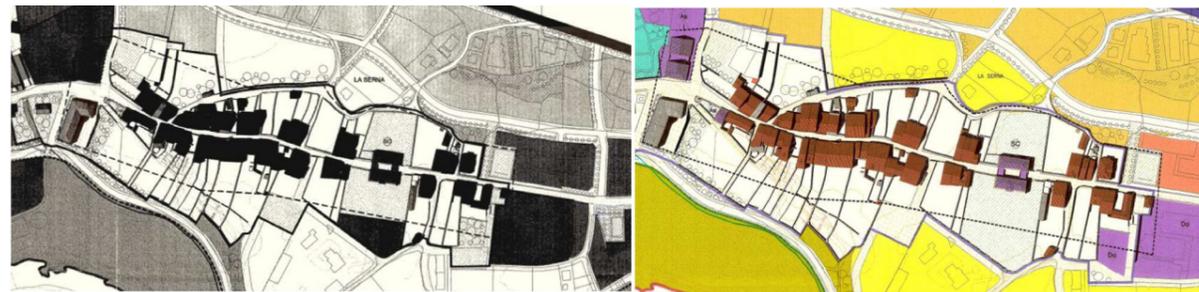
CARTES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO 2001

Equipo redactor y tramitación.

El plan especial fue redactado por el equipo formado D. Alberto Alonso Ortiz, D. Eduardo Fernández-Abascal Teira, Dña. Florentina Muruzabal Sitges, D. Joaquín Barrientos Barquín (arquitectos) y otros colaboradores.

El contrato para la redacción del plan especial se firmó 27 de marzo de 1998. El 16 de febrero de 1999 fue aprobado inicialmente publicándose en el BOC el 3 de marzo. El Plan Especial fue aprobado definitivamente en fecha 10 de mayo de 2001 y publicado en el BOC el 6 de septiembre de 2001. Simultáneamente se tramitó una modificación puntual para dar cobertura a la ordenación propuesta por el plan especial.



Planos de calificación según NNSS y propuesta del Plan Especial de CH
Fuente: Plan Especial de Cartes 2001

Documentación.

El plan especial se compone de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Ordenanzas.
- Catálogo.

Memoria.

El objeto del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Cartes y el Catálogo complementario es la ordenación de la Villa y su entorno próximo, a fin de garantizar la protección, percepción, valoración integral y enriquecimiento de su patrimonio histórico-artístico, siguiendo los criterios establecidos en los artículos correspondientes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Reglamento de Planeamiento, la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Cultural de Cantabria.

El ámbito estudiado comprende una superficie aproximada de 33,87 hectáreas, superior a la del Conjunto Histórico, por lo que junto con el plan especial se propone la modificación puntual de las normas subsidiarias.

Diagnóstico:

El plan espacial realiza una serie de consideraciones sobre el estado actual del Conjunto que se refieren a lo siguiente.

Una gran parte de las parcelas le concede la edificabilidad las Normas subsidiarias siendo en algunos de los casos muy alta y con excesivo volumen.

El crecimiento equilibrado de la villa se ha fracturado en la segunda mitad del siglo. No efectuándose actuaciones ordenadoras que enriquezcan la trama existente sino la saturación de esta, careciendo la villa de espacios de relación y de aparcamientos.

Una gran parte de las construcciones del conjunto están abandonadas o infrutilizadas, acentuándose en las plantas bajas en donde el uso no está definido o están abandonadas en un 28%. Algunas edificaciones provocan un impacto negativo sobre la percepción de la villa y puede deteriorarse aún más con el crecimiento desordenado. Por lo que el paraje natural que queda en el entorno de la villa hay que protegerlo e incorporarlo a la ordenación futura.

Los planteamientos que proponen las NNSS vigentes no son acertados en cuanto al límite urbano, a la red viaria, a la ordenación del entorno, tolerancia de uso industrial con el residencial...

Propuesta de ordenación.

Dado el grado de consolidación del conjunto, el plan espacial se centra en esta zona en la transformación interna. Estos procesos se controlan a través del catálogo, 12 unidades de actuación y las ordenanzas.

El conjunto histórico se divide en áreas o calificaciones pormenorizadas que son: área de núcleo histórico, suelo urbano consolidado, de crecimiento de baja densidad, de crecimiento de media densidad, espacios libres y equipamientos.

Se plantea una estructura viaria jerarquizada y que intenta dar respuesta al problema de los aparcamientos.

Ordenanzas.

El plan contempla la posibilidad (art.14) de que las edificaciones con protección integral, estructural ambiental se beneficien, con carácter preferencial y proporcional al nivel asignado, de ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente.

Tipos de obras:

En el art. 37 se regulan las obras en los edificios con el fin de definir con mayor exactitud la normativa de las posibles intervenciones en las edificaciones existentes. El plan especial diferencia los tipos de obra, que evidentemente pueden darse de modo individual o asociadas entre sí.

-Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo en los casos necesarios obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.

-Obras de conservación y mantenimiento. Tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, el repaso y limpieza de paramentos, el ajuste de carpinterías, la aplicación de pinturas, el saneamiento de conducciones, el mantenimiento de instalaciones y otras



obras que no afecten a los elementos estructurales tales como cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas y forjados, ni suponga sustitución parcial del armazón o forjado de cubierta en mas de un 10% de la superficie de la misma.

-Obras de consolidación y reparación. Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de los elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

-Obras de acondicionamiento. Tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de parte de sus locales, manteniendo el uso existente o introduciendo uno nuevo, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones o incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características tipológicas, morfológicas y estructurales del edificio sistema de circulaciones horizontal y vertical..., y la percepción de las fachadas y cubiertas del edificio.

-Acondicionamiento general: obras que afectan a la totalidad del edificio ó a más del 50% de su superficie.

-Acondicionamiento parcial: obras que afectan solamente a una parte de los locales, que representan menos del 50% de su superficie.

-Acondicionamiento menor: obras que afectan a uno solo de los locales del edificio.

-Obras de reestructuración. Son aquellas que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Pueden incluir o no algunas de las intervenciones descritas anteriormente.

-Obras de reestructuración parcial: obras que se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

-Obras de reestructuración total: obras que afectan al conjunto del edificio, pudiendo incluir el vaciado interior del mismo y las fachadas no perceptibles desde el espacio público, siguiendo las determinaciones de las ordenanzas.

-Obras de reestructuración de cubierta: obras de sustitución parcial o total de los elementos estructurales de la cubierta, pudiendo aprovechar el espacio bajocubierta, respetando el plano exterior de la cubierta

-Obras exteriores. Son aquellas que afectan de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden básicamente la modificación o apertura de huecos de fachada, la sustitución de materiales de fachada, el cambio o la introducción de elementos de cierre, ornamentales o aplicados.

-Obras de ampliación. Son aquellas que incrementan el volumen construido, bien por la adición de plantas o por aumento de ocupación en planta de las edificaciones existentes.

-Obras de reconstrucción. Tienen por objeto reposición de un edificio total o parcialmente desaparecido, mediante la construcción total o parcial del mismo, reproduciendo sus características morfológicas

-Obras de demolición. Tienen por objeto la demolición parcial o total de un edificio.

-Obras de sustitución. Son aquellas que implican la demolición parcial o total de un edificio y la construcción de un nuevo edificio o de parte del mismo.

-Obra de nueva planta. Seguirá lo establecido en las ordenanzas. El artículo 125 regula las actuaciones en solares permitiendo nuevas edificaciones que deberán adaptarse a las ordenanzas correspondientes (art.53 a 67).

La ordenanza 1, desarrollada en los artículos 53 al 67, regula las condiciones de las edificaciones dentro del Conjunto Histórico señalando la edificabilidad (0,5m²/m²), el número de alturas (2 y 3 plantas), forma de las cubiertas, los usos, los retranqueos, los elementos volados y los materiales.

Cabe destacar que se permite la segregación o reparcelación con una superficie mínima de 100m² salvo que la parcela matriz esté morfológicamente diferenciada en dos o más partes. El coeficiente de edificabilidad será de 0,5m²/m² y el número de plantas será dos más bajo cubierta.

Catálogo.

Este documento incorpora una serie de fichas en las que recoge los edificios objeto de protección y otros elementos inventariados.

Los tipos de protección que se plantean son los siguientes:

Edificios con Protección Integral. Incluye los edificios que por su valor histórico-artístico merecen la protección integral, preservando sus características arquitectónicas, su tipología, su forma, su volumen, su espacio y todos los elementos que le hacen merecedor de esta valoración.

Edificios con Protección Estructural. Incluye los edificios que por su valor intrínseco merecen una protección estructural, preservando sus elementos arquitectónicos más notables.

Edificios con Protección Ambiental. Incluye los edificios que por su imagen, presencia y contribución en la definición del entorno, merecen una protección ambiental, preservando los elementos arquitectónicos que definen su relación con el espacio exterior. Dentro de este nivel el catálogo contempla tres grados I, II y III en función de la mayor o menor calidad arquitectónica.

Edificios sin protección. Incluye aquellas edificaciones ajenas o negativas a los valores y percepción del conjunto histórico-artístico y su entorno próximo. En función de las características de estas edificaciones y su relación con el conjunto, se diferencia edificios neutros, ajenos a las tipologías tradicionales, e inadecuados.

En las fichas de los edificios y de los solares se incorporan los elementos significativos, característicos e inadecuados.

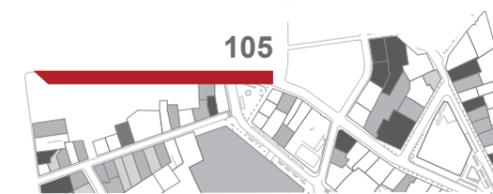
También se añade un catálogo de protección de elementos de urbanización, infraestructura y jardinería.

El catalogo se compone de 107 fichas de elementos que cuentan con las siguientes protecciones: integral (7), estructural (17), ambiental (46), ajeno (1), inadecuado (15), neutro (8) y solar (13).

Estudio económico-financiero y plan de etapas.

Ademas de otras cosas, sería conveniente iniciar la actuación de rehabilitación del conjunto de la Casa Bustamante Velarde para destinarlo a viviendas sociales y la ejecución del centro asistencial sanitario y del pabellón polideportivo.

La mayor parte de las actuaciones previstas se adjudican a la iniciativa privada, aunque desde el plan se insta al Ayuntamiento a que estudie la disponibilidad económica para establecer medidas de fomento de la rehabilitación.





LAREDO

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL 2009-2012 (ARI).

Las Áreas de Rehabilitación Integral se amparan en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de Diciembre que desarrolla a nivel de la Comunidad Autónoma de Cantabria el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y que se desarrolla en el Decreto 68/2009 de 9 de Febrero que establece medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria.

En su capítulo III Sección 1ª el Plan 2009-2012 desarrolla el “Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de Conjuntos Históricos, Centros Urbanos, Barrios Degradados y Municipios Rurales (ARIS)”. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones podrán alcanzar las siguientes cuantías:

- a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.
- b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.
- c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

Los procesos de recuperación de los Cascos Históricos de las ciudades se están llevando a cabo mediante la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada y de Zonas de Rehabilitación Integral. Estos nuevos conceptos de rehabilitar de forma integral, sustituyen a la intervención dispersa, ya sea la iniciativa pública o privada, en edificios puntuales.

“La estructura urbana de La Puebla Vieja diferencia tres ámbitos urbanos:

- El área Residencial Norte, que comprende todo el espacio fundacional intramuros de la Puebla Vieja.
- El área de Centro Comercial, que comprende las áreas de crecimiento en el entorno del recinto amurallado, con características tipológicas de los siglos XVIII, XIX y comienzos del XX.
- El área del Arrabal, que comprende las áreas del antiguo arrabal con grandes cuerpos de edificación destinados a usos institucionales.”

Así, el objeto del presente documento, promovido por el Ayuntamiento de Laredo, es el de presentar a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura del Gobierno de Cantabria la propuesta de Área de Rehabilitación Integral de la Puebla Vieja a fin de tramitar las ayudas económicas correspondientes.

En la línea de rehabilitación urbana se acometerán las obras de pavimentación, rehabilitación y posterior mantenimiento de las zonas de usos comunitarios. Se han estudiado 144 portales que suponen 699 viviendas. La tipología edificatoria de la zona corresponde a la edificación entre medianera formando manzana cerrada.

Estudiadas las condiciones urbanísticas, arquitectónicas y sociales, así como las históricas y culturales del A.R.I., se establecen las siguientes intervenciones principales:

Subvenciones a la rehabilitación privada de viviendas: van encaminadas a mejorar la habitabilidad de las viviendas y las condiciones estructurales y funcionales de los edificios.

Programas de adecuación arquitectónica: contemplan la adecuación arquitectónica de las fachadas de los edificios y una serie de 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.

Urbanización e infraestructuras: las obras van encaminadas a eliminar los tendidos aéreos. También se mejorará el ambiente urbano mejorando las plazas y espacios de reunión existentes.

El cupo de actuaciones subvencionables se establece en 699. Las actuaciones que se efectuarán en el año 2010 comprenden viviendas situadas en las áreas 2,4 y 5 (áreas grafadas en el punto 3.4 Delimitación Geográfica) y ascienden a un total de 60 unidades que corresponden a 13 edificios. Presupuesto protegido de esta primera fase:

Rehabilitación	872.618,02€
Urbanización	160.000,00€
Equipo técnico y gestión	103.261,80€
Presupuesto Protegido Total 1ª fase	1.135.879,82€

La delimitación, con una superficie total de 72.000 m2 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, limitado por las calles Menéndez

Pelayo y Reconquista de Sevilla al Este y la calle Callejilla al Oeste. Todo el ámbito propuesto está clasificado como Bien de Interés Cultural, según Ley 11/1998, de 13 de octubre, sobre Patrimonio Cultural de Cantabria, con la categoría de “Conjunto Histórico”.

Los criterios establecidos para su delimitación es la suma de las seis propuestas de delimitación de ARIS establecida por el Plan Especial.

Las densidades netas de vivienda por manzana alcanzan niveles relativamente altos, pues superan en todos los casos las 100 viviendas/Ha., alcanzando en algún caso las 400 viviendas/Ha.



Planos de vulnerabilidad ambiental, social y delimitación de sectores (de izquierda a derecha)

Fuente: ARI Laredo 2009-2012 y Plan Especial de Laredo 1999



Viviendas susceptibles de ser rehabilitadas:

- Total viviendas 699.
- Total portales: 144.
- 120 viviendas vacías.

Situación de las viviendas

La Puebla Vieja, perdida ya su antigua vocación como centro funcional de la ciudad, se mantiene aún con su carácter histórico como área característicamente residencial, a pesar del progresivo proceso de degradación y deterioro a que viene siendo sometida en los últimos años.

Este deterioro y la falta de mantenimiento de la edificación tradicional tanto en la primera Puebla como en los arrabales históricos, así como las precarias condiciones de habitabilidad de un importante número de edificios, vienen propiciando la infrautilización del parque de viviendas.

Por otro lado, dentro de las viviendas ocupadas existe un número muy elevado habitado por una o dos personas, y si a esto se une la estrecha relación que existe entre el índice de envejecimiento, muy elevado en el caso de La Puebla Vieja (88%), y la infrautilización de la vivienda, es fácil deducir que de no aumentarse las condiciones de rehabilitación actuales, o al menos mantenerse, el proceso de degradación seguirá siendo progresivo y probablemente acelerado. En un área residencial donde aparecen enlazados los altos índices de envejecimiento de la población con las precarias condiciones de habitabilidad de los edificios, el proceso se traduce siempre en aumento del número de viviendas vacías, y en descenso de los índices socioeconómicos de la población residente.

En consonancia con un Patrimonio edificado en bastante malas condiciones de conservación, las condiciones de habitabilidad de las viviendas son bastante precarias debido en parte a su reducido tamaño y la angostura de la parcelación, en parte a problemas de higiene y ventilación, etc.

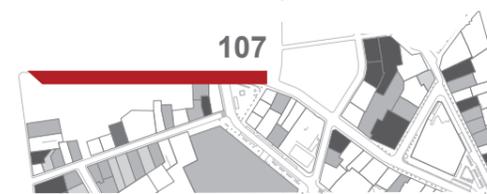
Número de viviendas susceptibles de ser rehabilitadas son el 100%, un porcentaje que representa a 699 viviendas distribuidas en 144 portales.

Rehabilitación media (106 edificios)	6.966.000 €
Coste estimado:	65.717 euros/edificio
Rehabilitación integral (38 edificios)	3.192.000 €
Coste estimado:	84.000 euros/edificio
Infraestructura y urbanización	160.000 €
Equipo técnico y gestión	300.620,00 €
Presupuesto Protegido Total del ARI	10.618.620,00 €

Fuentes de Financiación:

Administraciones implicadas: Ministerio de Vivienda, Gobierno de Cantabria y Ayuntamiento de Laredo. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones podrán alcanzar las siguientes cuantías:

Planes	Límite	Límite
PLAN ESTATAL. Plan estatal de vivienda 2010-2012.		
Subvención media máxima por vivienda.	6.600 euros.	Cuantía total inferior al 50% del presupuesto protegido total del ARI.
Obras de urbanización y reurbanización.	<30% del presupuesto de las obras.	<30% de la subvención.
Financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión.	< 50% de dicho coste	< 5% del presupuesto protegido total del ARI.
Los promotores de las actuaciones podrán obtener un préstamo convenido. Los propietarios podrán subrogarse.	Periodo más. Amortización 15 años.	Podrá alcanzar la totalidad del presupuesto.
PLAN AUTONÓMICO. Decreto 68/2009 de 24 de septiembre.		
Subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda.	1000 euros.	<20% del Presupuesto protegido.
Obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI.	<20% del importe de dichas obras.	<200 euros por vivienda rehabilitada.
Financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión	<50% de dicho coste.	<5% del presupuesto protegido total del ARI.
SUBVENCIONES MUNICIPALES.		
Infraestructuras y urbanización	100.000 euros	
Licencia de obras	100% de las tasas e ICO municipales correspondientes	
Ocupación de vía pública por andamiaje y desescombro	Subvención por importe del 100% de las tasas municipales correspondientes	





4. DOCUMENTO SÍNTESIS A PROPÓSITO DE LAS DETERMINACIONES QUE, DESDE LA TRES FIGURAS DE PLANEAMIENTO UTILIZADAS, ESTÁN ENCAUZANDO LAS INTERVENCIONES EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

El objetivo de esta segunda fase del trabajo es conocer:

- el alcance de las Políticas de Rehabilitación Urbana emprendidas en cada uno de los núcleos seleccionados, insistiendo en los recorridos temporales de las mismas; cómo han evolucionado de Plan a Plan;
- si se han producido modificaciones o cambios de estrategias entre unos y otro;
- el alcance de las intenciones que acompañan a dichas políticas;
- razones que las impulsan; el porqué de las mismas; si su puesta en marcha se ha debido a presiones populares o nace al amparo de otros intereses,...etc.

CONJUNTO	CARMONA	CARTES	COMILLAS	LAREDO	LIÉRGANES	MOGROVEJO	POTES	S. VICENTE DE LA BARQUERA	SARDINERO	PASEO PEREDA	TUDANCA
DECLARACION	1985	1985	1985	1971	1978	1985	1983	1987	1986	1985	1983
1954			PGO'54								
1955											
1956											
1965				PGO'65							
1966			PGO ¹								
1971				PGO'70 ²			PGO'71 ²				
1973					PGO'73						
1975								PGO'75			
1976		NNSS COMARCALES'76				NNSSC'76					NNSSC'76
1976											
1979			P.O.TURÍSTICA ³						P.O.TURÍSTICA ³		
1981							RDL 16/1981				
1983							PDSU'83	NNSS'83			
1984		NNSS'84									
1985		NNSS'85									
1985											
1986											PDSU'86
1987			NNSS'87	PGO'87	NNSS'87				PGO'87	PGO'87	
1988								NNSS'88			
1992			NNSS'92				PDSU'92		PECH'92		
1992											
1993								NNSS'93			
1996							NNSS'96 ⁴		PECH'96	PECH'96	
1998											
1999							PECH'99	NNSS'99 ⁵	PGO'97	PGO'97	
2001		MP,NNSS/PECH'01						NNSS ⁶ /PECH'01			
2001											
2003							PECH'03 ⁷				
2005											
2007											PECH'07
2008			PGOU/PECH'08								
2008											
2009				ARI'09							
2010		PGOU (AI)*									
2011	PGOU (AI)*			PGOU (AP)*		PGOU (AV)*		PGOU (AI)*			
2012	PECH'12								PGOU'12	PGOU'12	

Marco legislativo y Planeamiento urbanístico en Cantabria
Fuente: Elaboración propia

1. Antecedentes.

Partiendo de que el comportamiento de los Conjuntos históricos está supeditado y unido a la dinámica de la ciudad y esta, a su vez, a la planificación urbanística se entiende necesario explicar brevemente la situación urbanística en Cantabria antes de los años cincuenta.

Entre 1928 y 1949 impera, en general, el desorden en la construcción y sobre todo en el entorno de Santander, de ahí la necesidad de un plan urbanístico. Esta situación origina la creación de la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Santander por Decreto de 11 de abril de 1947.

Este órgano se encarga de redactar en primer lugar "Las Normas generales de urbanización para la provincia de Santander". Aprobadas por el Ministerio de Gobernación en fecha 10 de marzo de 1949.

A partir de ese documento se generan una serie de actuaciones entre las que podemos destacar los planes de ensanche desarrollados en la ciudad de Santander:

- Hacia el Este, hacia Puerto Chico.
- El de Maliaño al suroeste del núcleo.
- El del Sardinero.
- Reforma interior del núcleo tras el incendio de 1941.

Por otro lado el patrimonio se rige a través de la Ley reguladora del Patrimonio Histórico-artístico Nacional de 13 de marzo de 1933. Posteriormente se aprueba la Orden de 20 de noviembre de 1964 (BOE 03 junio de 1965) que regula edificación y obras en estos conjuntos que supuso en su aplicación choques con los vecinos de dichos conjuntos por cuanto dificultan la tramitación de los proyectos y aumento de costos sin que los habitantes vean compensación clara a todas estas limitaciones.

2. Situación urbanística entre 1950 a 1981.

Introducción.

A partir de los años cincuenta se aprueban una serie de planes generales en municipios con cierta dinámica pero, en algunos casos, con escasa capacidad de gestión. De los Conjuntos históricos seleccionados cuentan, en este periodo, con plan general Comillas, Laredo, Liérganes, San Vicente de la Barquera y Santander. En el caso del Conjunto Histórico de Potes no se llega a aprobar ningún documento ya que existían discrepancias entre las administraciones sobre si lo que se debía aprobar era un plan especial o un plan general.

En esta época aparecieron algunas noticias de prensa defendiendo el valor de los Conjuntos Históricos. Se destaca la del diario Alerta, de fecha 7 de noviembre de 1952, que dice lo siguiente sobre el núcleo de Comillas:

"El conjunto urbano de interés artístico, es necesario ante todo definirlo, limitándolo dentro de un polígono, del cual se excluyen las vías de tráfico principales. Queda así recluso el viejo casco urbano, origen de la ciudad, dentro de un cinturón que la protege contra la vorágine del mundo moderno, constituyendo un rincón apacible, donde se conserva una bella página de la historia ciudadana. La vida oficial y la celebración de mercados, cuadran perfectamente dentro de este marco, aparte de poder constituir una agradable zona residencial".



En Cantabria el primer plan que se aprueba es el de Comillas en 1954. Este documento realiza una radiografía muy acertada de la situación de los conjuntos Históricos en Cantabria y en particular sobre el de Comillas. Lo describe de la siguiente manera:

“La esencia de los conjuntos urbanos de interés artístico en la provincia de Santander radica precisamente en su conjunto; aisladamente sus edificios valen muy poco o nada.

Comillas es el mejor ejemplo de esta idea aquí expresada. Edificaciones modestísimas se apoyan unas al lado de otras con una alineación aparentemente caprichosa, pero que analizadas con curiosidad revelan un metódico acoplamiento a la topografía del terreno. Existen sin embargo, y quedan anotadas sobre el plano, algunas construcciones de algún interés arquitectónico; viejas torres más o menos desmochadas que han sido acopladas a las modalidades de las viviendas en tiempos más recientes, pero en su mayoría las calles del casco antiguo de Comillas lo forman una sucesión de sencillísimas fachadas que se abren de vez en cuando para formar pequeñas plazas cerradas, aumentando notablemente el valor escénico con la multiplicación de los planos.

Restan grupos de arbolados formados por bosquetes de especies nobles al sur del poblado, y al oeste hermosas fincas entre las cuales quedan aprisionado el pequeño conjunto de apretadas casas situadas en una depresión del terreno, sabiamente elegida al abrigo de los vientos del Norte y del Oeste.”

Al mismo tiempo, en 1950, la Comisión Provincial encarga la redacción del plan Comarcal de Santander en parte como consecuencia de dos acontecimientos trascendentales para la ciudad: la explosión del barco “Machichaco” en 1893 y el posterior incendio de 1941 que afectan en gran medida a la zona histórica de Santander. Estos sucesos abrieron el camino a los planes de reforma interior en donde se planteaba la renovación de esos fragmentos de ciudad que a su vez suponía el desplazamiento de las clases bajas a la periferia y la especulación con los terrenos afectados.

Y esto queda reflejado en el plan Comarcal en el que se realiza una sugerente descripción de la ciudad de Santander:

“En el plano descrito, observando la península de Santander, asemeja a una gran ave de rapiña iniciando el vuelo; su cabeza es la Península de La Magdalena, las alas arqueadas están constituidas por la costa rocosa del Norte, el casco urbano de Santander queda prendido en el lecho del pájaro y sus garras recogidas están dibujadas en los contornos de la Dársena de Maliaño.

Pocos emplazamientos de ciudades tienen expresiones tan bellas, y por ello mismo debe sentirse mayor responsabilidad a la hora de planificar su crecimiento, no dejando hacer a los especuladores, debiendo por el contrario posponer el interés particular al bien común.”

Pero esta cuestión de posponer el interés particular al bien común no logró salvaguardarla el plan Comarcal ni el resto de planeamientos. En general los planeamientos se redactan con el objetivo prioritario de orientar las zonas de crecimiento, ya que se parte de políticas desarrollistas justificadas en la fuerte demanda de viviendas y bajo el interés y las directrices de los particulares. Cuando, en algún caso, se plantean planes especiales de reforma interior estos se redactan con la intención de mejorar las condiciones higiénicas de las zonas más antiguas de las ciudades a través de la apertura de algún vial y la sustitución de edificios o relleno de huecos.

De los planes aprobados durante el periodo 1950-1981 y dentro del ámbito de estudio, el plan general de Santander es el único que no hace referencia a los dos cascos históricos existentes en la ciudad, ya que su declaración es posterior a la aprobación del plan al tratarse de dos espacios construidos “recientemente” ya que la zona antigua desapareció como consecuencia de dos importantes catástrofes.

En el resto de planes se describen e identifican los Cascos históricos tanto en la documentación escrita como gráfica.

Memoria.

Proyección de población y vivienda.

Los planes realizan un estudio de la población y la proyección futura en función del plazo de vigencia.

Objetivos.

Dentro de los objetivos prioritarios nos encontramos que los planes resaltan la necesidad de preservar las edificaciones de interés artístico. A pesar de estos mandatos en el caso de la villa de San Vicente de la Barquera se derriban varios edificios importantes, tales como la casa Mata y del Corro y la capilla de San Vicente.

Otra de las cuestiones a resolver se refiere a la necesidad de reducir el tráfico que atraviesa los Conjuntos al discurrir carreteras principales (nacionales y autonómicas) por ellos. Los casos más urgentes son Potes, Comillas y Laredo.

Ordenanzas.

Las ordenanzas en principio se dirigen hacia la obligación, por parte de los propietarios, del mantenimiento y conservación de las edificaciones existentes.

Por otro lado regula la edificación en parcelas vacías a través de la definición del volumen, por lo que fijan alineaciones, retranqueos y alturas.

El criterio general de la normativa es el de orientar a la rehabilitación y conservación de la edificación, sin embargo las ordenanzas subsidiarias de aplicación en caso de derribo permiten construir mayor volumen, lo que invita al propietario a demoler la edificación frente a su mantenimiento. La conservación se entiende como una carga la cual no tiene compensación económica ni beneficios fiscales frente a las ventajas del derribo. A esto hay que añadir la dejadez de las diferentes administraciones a la hora de aplicar la disciplina urbanística fijada en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

Por otro lado, en algunos casos las ordenanzas son genéricas aunque se deriva la facultad de autorizar los proyectos a las administraciones públicas competentes en la protección de patrimonio (Bellas Artes) lo que debería suponer unas mínimas garantías de calidad de las propuestas que salgan adelante. No obstante se entiende que esa libertad puede resultar desacertada si no hay una cultura ciudadana consolidada sobre conservación y protección del patrimonio debate que sigue estando latente en la actualidad.

Planos.

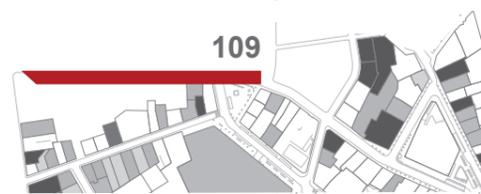
Salvo en el caso del Plan Comarcal que regula el municipio de Santander, el resto de planes generales identifica y delimita un área de Conjunto Histórico o zona histórica a conservar.

Catálogos.

Los planes generales no incorporan catálogos sin embargo en la documentación gráfica se señalan los edificios de interés a los que se les aplica una normativa específica de protección.

Plan de etapas y estudio económico y financiero.

En general el estudio económico y financiero, que incorporan los planeamientos analizados, se reduce a calcular la inversión pública destinada a obras de infraestructuras a realizar durante la vigencia del mismo. Algunas de las obras que se contemplan se entiende que se van a ejecutar en el





ámbito de los Conjuntos históricos o que pueden repercutir de forma indirecta en ellos. No obstante se trata de documentos demasiado sencillos e incompletos.

Se puede indicar que en el caso del plan general de Laredo se destina una inversión de 3.763.600pts para el Casco Histórico aunque se incluye en el quinto quinquenio.

3. Periodo de 1981 a 2001.

En este periodo se produce un punto de inflexión en el planeamiento de muchos municipios que optan por sustituir el plan general por Normas Subsidiarias. Esto se produce gracias a la aprobación del Decreto Ley 16/1981 que en su exposición de motivos indica lo siguiente:

“No obstante, ante la posible urgencia de determinados supuestos, se reconoce en favor de los órganos competentes para otorgar la aprobación definitiva de los planes y normas, la facultad de establecer plazos concretos y subrogarse en caso de incumplimiento. También queda definitivamente reconocida la posibilidad de que la adaptación se efectúe, indistintamente, tanto a través de la redacción de un plan, general como de una norma subsidiaria de planeamiento municipal, de acuerdo con el principio esencial, sentando en el artículo tres dos del reglamento de planeamiento, que exige que en cada caso se elija la figura de planeamiento adecuada la presente disposición aclara y complementa el real decreto-ley tres/mil novecientos ochenta, de catorce de marzo, refuerza las competencias de los ayuntamientos y simplifica la tramitación en relación con los proyectos de urbanización y los de reparcelación o compensación.”

La justificación del cambio de planeamiento a normas subsidiarias en el caso del municipio de Comillas pivota sobre la idea de que “el PGOU de 1954 no abarcaba la totalidad del municipio y no contenía los requisitos mínimos fijados por la Ley por lo que se podían asimilar a unas normas subsidiarias”. También se indica que por el tipo de municipio tampoco se considera oportuno plantear un programa de actuación.

En el caso del municipio de Liérganes en la introducción se indica textualmente que “El Ayuntamiento de Liérganes, con poca capacidad económica de gestión, exige una normativa de fácil aplicación y que con el menor coste sea verdaderamente posible (...)”. En el año 1980 se hace entrega por el equipo redactor el documento de información urbanística del PGO, sin embargo la Diputación Regional a propuesta del Ayuntamiento decide cambiar la figura de planeamiento a Normas Subsidiarias del tipo b (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

Otro de los municipios que transformó el plan general en normas subsidiarias fue San Vicente de la Barquera, que igualmente en la justificación del instrumento elegido señala que la corporación municipal ha seleccionado esta figura de planeamiento (NNSS) por los graves problemas económicos existentes en el municipio y su escasa capacidad de poder financiar las actuaciones que deberían incluirse en la programación. La oportunidad del momento para redactar las NNSS es acogerse a los beneficios que se derivan de la inclusión en el gran área de expansión industrial de Castilla la vieja y León y su declaración como municipio preferente, con la condición de que el planeamiento estuviera en fase de ejecución antes del 31 de diciembre de 1981, sin embargo la aprobación se produjo dos años después.

Planeamiento tramitado y aprobado.

En este periodo se aprueban la LEY ESTATAL 16/1985 DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL y la LEY DE CANTABRIA 11/1998 DE PATRIMONIO DE CANTABRIA.

La Ley estatal de 1985 ofrece una nueva definición de Patrimonio Histórico y amplía notablemente su extensión. Busca, asegurar la protección y fomentar la cultura material que se entiende como un conjunto de bienes que en sí mismos han de ser apreciados.

Así la Ley estipula un conjunto de medidas tributarias y fiscales y abre determinados cauces nuevos que colocan a España en un horizonte similar al que ahora se contempla en países próximos al nuestro por su historia y su cultura y, en consecuencia, por su conjunto patrimonial. De esa forma se impulsa una política adecuada para gestionar con eficacia el Patrimonio Histórico Español. Una política que complemente la acción vigilante con el estímulo educativo, técnico y financiero, en el convencimiento de que el Patrimonio Histórico se acrecienta y se defiende mejor cuanto más lo estiman las personas que conviven con él, pero también cuantas más ayudas se establezcan para atenderlo, con las lógicas contraprestaciones hacia la sociedad cuando son los poderes públicos quienes facilitan aquéllas.

Entre los bienes que constituyen el patrimonio se incorporan los Conjuntos Históricos. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica como Bienes de Interés Cultural, determina la obligación para el Municipio o Municipios en que se encuentran de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. Este Plan contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

En Cantabria, el Estatuto de autonomía del año 1981, en los apartados 12, 13, 14 y 15 del art.22 especifica cuáles son las materias competenciales en lo que respecta al Patrimonio Cultural de Cantabria, sin embargo no es hasta el año 1998 cuando se aprobó la Ley autonómica específica que asume y contempla las peculiaridades culturales de Cantabria.

La regulación de la Ley de Cantabria 11/1998 de patrimonio cultural incluye a los conjuntos históricos dentro de los Bienes de Interés Cultural y los define como las agrupaciones de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física. La ley obliga a que los expedientes de declaración e incoación del Bienes de Interés Cultural incorporen la delimitación del entorno afectado. Los Conjuntos Históricos que han sido declarados antes de la aprobación de la presente Ley no cuentan con entornos de protección y su declaración se ha visto dificultada al contemplar el procedimiento la obligación de tener que notificar a todos los propietarios del entorno.

En estos conjuntos la Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar un Plan Especial o instrumentos de protección equivalente. Cabe destacar que en tanto no se apruebe este planeamiento específico, las intervenciones permitidas sobre las construcciones son muy limitadas ya que no se admiten modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, incrementos o alteraciones del volumen, parcelaciones ni agregaciones y, en general, cambios que afecten a la armonía del conjunto. Estas autorizaciones precisarán, además, del acuerdo favorable del Gobierno de Cantabria. Por otro lado la mayor definición de algunas figuras de carácter urbanístico como la de entorno de protección se entiende que va a favorecer la labor de los gestores del patrimonio.

En la Disposición Transitoria Séptima establece el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley (enero de 1999) para que los Ayuntamientos inicien los trámites de confección de los planes especiales de los Conjuntos Históricos.

Por último se ha de destacar que junto a las medidas de carácter corrector y sancionador se ofrecen otras de cariz auxiliador y promotor. Se propone la elaboración de un plan Trienal en el que se evaluarán las necesidades de conservación y asignación racional y equilibrada de los recursos disponibles. La financiación para las políticas de conservación del patrimonio corresponde, al menos, al uno por ciento de los fondos destinados cada año a obras públicas en los presupuestos generales de la Comunidad autónoma y se consignará en una partida específica.



Memoria.

Planes generales.

Laredo (1987). El plan general reconoce unas características de singularidad arquitectónica y ambiental de la primitiva trama de calles que dio origen a la Puebla de Laredo. Esto supone que sea absolutamente preciso conservar, rehabilitar y reutilizar. En el momento de la redacción del plan la decadencia de la mayor parte de sus edificaciones, está poniendo en peligro la supervivencia de uno de los espacios urbanos más bellos de toda la costa de Cantabria. Por este motivo, se propone un área, definida como “Casco Antiguo”, que ha de ser objeto de un Plan Especial de Protección del medio ambiente urbano y de Reforma Interior.

Santander (1987). Entre los objetivos de conservación se van a destacar a continuación los que tienen relación con la protección del patrimonio histórico (apartado 4.3).

- Preservación del medio ambiente natural y del paisaje.
- Conservación y revitalización de los edificios singulares de carácter monumental o histórico artístico y los conjuntos de interés ambiental, evitando la degradación física y funcional.
- Conservación al máximo del equipamiento existente, protegiéndole normativamente contra la agresión generada por altas plusvalías diferenciales.

Salvo las zonas consolidadas que están reguladas mediante ordenanzas generales, el plan también fue sensible a la recomposición del interior de la ciudad (apartado.7.3.8). Se definieron nada menos que 15 Planes Especiales. Cinco de ellos eran de protección estricta de tipo paisajista; siete de reforma, coincidentes con áreas degradadas u obsoletas por su uso; y tres de protección y reforma interior (PERIs).

El plan general fija objetivos, intensidades e imposiciones. Principalmente los objetivos se dirigen a proteger las características de las edificaciones, vegetación, hitos y los espacios libres propios del área, estudiar la peatonalización de algunas calles, índices de densidad que conserven la calidad de vida.

Normas Subsidiarias.

San Vicente de la Barquera (1983). Entre los objetivos destacamos el de protección de los edificios singulares y de los edificios o conjuntos declarados de interés histórico, artístico o tradicional así como sus zonas adyacentes.

Dentro de las propuestas que plantean las normas subsidiarias tras realizar el análisis del municipio nos encontramos las siguientes:

- Construir ordenadamente.
- Conservar la pulcritud la estética paisajística: sujetarse las alturas de los edificios, conservar las antiguas callejuelas, cuidar y rehabilitar el conjunto histórico, cuidar las marismas, ordenar las zonas de las playas.
- Ubicar la zona industrial en una zona adecuada.
- Edificar con menos altura pero más ocupación.
- Mantener las calles antiguas.
- Se construirá escalonadamente.
- Construir en el suelo rústico con parcelas mínimas de 3.00m2.

Carmona (1985). El municipio de Cabuérniga sobre el que se localiza el Conjunto de Carmona cuenta con un importante patrimonio de interés por lo que entre las preocupaciones que llevan al Ayuntamiento a redactar las NNSS se encuentran los procesos de desarrollo urbano y actuaciones de reforma sobre edificios de singular importancia para el municipio y sin que los mismos estén debidamente regulados, la existencia de edificios históricos y conjuntos urbanos tradicionales de gran valor en los que se insertan nuevas actuaciones de edificación con el consiguiente riesgo de deterioro y la incoación del correspondiente expediente administrativo para la declaración de Conjunto Histórico Artístico Nacional de los núcleos Carmona, Valle, Terán y Renedo.

Comillas (1987). Las normas que regulan los “edificios a conservar” y “fincas y jardines a conservar” tienen carácter genérico trasladando el condicionado específico a las fichas del catálogo o al plan especial correspondiente. La edificabilidad es la misma salvo en los casos en los que se señale en las fichas de modo expreso.

Liérganes (1987). En el apartado V de la memoria se desarrollan las determinaciones relacionadas con la protección de recintos, elementos y edificios. Señala que en el momento de la redacción del planeamiento urbanístico se había incoado el expediente para la declaración de conjunto histórico-artístico en fecha 18 de mayo de 1978. Las NNSS señalan la necesidad de redactar un plan especial que contenga las siguientes determinaciones:

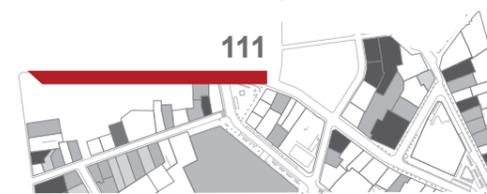
- Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar el ambiente existente.
- Normas necesarias para modificar, si procede el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
- Normas especiales para la catalogación, conservación y restauración de edificios, conjuntos y elementos singulares, con expresión de las limitaciones de usos e instalaciones incompatibles con su carácter.

Potes (1988). Se justifica la necesidad de redactar unas nuevas normas subsidiarias por los siguientes motivos:

- Ausencia de normas provinciales actualizadas y precisas que constituyan instrumentos normativos adecuados.
- Existencia de edificios históricos y tramas urbanas tradicionales en la que se insertan nuevas actuaciones de edificación, con el consiguiente riesgo de deterioro ambiental.
- Incoación del correspondiente expediente administrativo para la declaración de parte del núcleo como conjunto Histórico-Artístico Nacional.
- Necesidad de contar con un instrumento de planeamiento municipal (Normas Subsidiarias o Plan General) que permitiera el desarrollo de la planificación posterior del casco histórico por medio de otras figuras de planeamiento más adecuadas (Plan Especial).

Proyecto de delimitación de suelo urbano.

Mogrovejo (1983). El criterio básico mantenido consiste en recomendar arreglar y recuperar viejos edificios existentes antes de construir nuevos. Esta política de vivienda necesita apoyo oficial en base a créditos, que suponga al menos estar en igualdad de condiciones financieras quien se arregla un viejo edificio y quien se hace un edificio nuevo completo. La nueva Ley de viviendas sociales, en proyecto recoge este aspecto y podrán acogerse a los beneficios de la misma toda obra que se realice en edificaciones que tengan 50 años o más de antigüedad. Cabe a su vez considerar otro tipo de ayudas que sirvan de incentivos para que los particulares se sientan motivados en la línea que se propone.





Tudanca (1986). Dadas las características de los núcleos de población ubicados en el municipio de Tudanca (art.1.6.2) no se ha realizado un inventario sino que se considera que todo el núcleo es una agrupación de interés, por lo que se extiende a todo el núcleo la aplicación de los criterios de protección desarrollados en el Título V (art.30 y 34 inclusive). En los planos se han señalado los edificios monumentales.

Se incorporan los criterios para la conservación y desarrollo de los núcleos urbanos (art.2.4.3) adoptando como criterio básico que las edificaciones existentes se arreglen antes que construir nuevas.

Se es consciente de la dificultad de aplicar estas determinaciones sino existe un apoyo de la administración en forma de créditos.

Ordenanzas.

Las ordenanzas en principio van orientadas hacia la obligación, por parte de los propietarios, del mantenimiento y conservación de las edificaciones existentes.

Laredo (1987). La gestión por el propio municipio de las unidades de actuación, puede permitir, sin recargo ni costes para el programa de actuación, la liberación del suelo previsto como espacios libres dentro del suelo clasificado como urbano en el Plan General.

Santander (1987). En lo referido a gestión urbanística, la principal característica de Santander es el no disponer de iniciativa privada capaz de afrontar con fluidez operaciones de transformación o formación de suelo urbanizado de gran e incluso mediana escala.

Entre las muchas razones cabe destacar algunas: la dificultad de unificar la propiedad o las voluntades de un suelo muy fragmentado; la ausencia de experiencia o capacidad técnico-financiera en actuaciones de ciclo largo; la inexistencia de apoyo o colaboración entre los sectores público y privado...

La actuación pública no ha compensado suficientemente esta carencia. Lo ha hecho más desde las instancias centrales que desde a locales; y lo ha hecho más antes que ahora. Por lo que se propone:

- Potenciar el apoyo e intervención municipal en el desarrollo y ejecución del planeamiento.
- Establecer áreas de rehabilitación preferente para primar la conservación y gestión del patrimonio edificado.

Catálogo.

Cartes. Remite a la elaboración posterior del catálogo.

En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

Santander. Remite a la elaboración posterior de un catálogo.

Las determinaciones de los edificios a conservar definidas serán utilizadas a través de la confección de un catálogo. El catálogo debe determinar los grados y criterios de vinculación e intervención, definición arquitectónica de los edificios, justificación del valor de las edificaciones, grado de intervención, ordenanza que permita y prime la rehabilitación.

Comillas. Se redacta un catálogo de "fincas y jardines a conservar" que tiene carácter normativo. En cada ficha se especifican la superficie construida permitida. Contiene un total de 24 fichas. También se incluye un catálogo de "edificaciones a conservar" que no tiene carácter normativo. Se trata de un inventario que tiene como objetivo identificar las edificaciones aunque sin condicionar el desarrollo del plan especial de protección del Conjunto histórico artístico. Contiene un total de 146 fichas.

Potes. Se han recogido fincas y jardines a conservar, 24 fichas que describen las condiciones de uso, la edificabilidad y las obras permitidas. De edificios a conservar hay 146 fichas en las que incorpora un plano de localización y una fotografía.

Carmona, Laredo 1987, Liérganes 1987, Mogrovejo 1983 y Tudanca 1986: identificación en los planos de los edificios protegidos.

Estudio económico-financiero.

Laredo (1987). El plan general instrumenta en el programa y estudio económico, las ayudas financieras necesarias a la rehabilitación, con cargo a las plusvalías generadas por el propio plan.

En principio, y de acuerdo con el marco legislativo existente, pueden acogerse a beneficios para la financiación de operaciones de rehabilitación de viviendas, todas aquellas edificaciones que cumplan los requisitos señalados en el Capítulo 11, Sección 1 del Real Decreto 2329/1983 de 28 de Julio sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. No obstante esa posibilidad de aplicación general, deberá tenerse especialmente en cuenta la utilización del procedimiento en el caso del casco antiguo y, en especial, en relación con los edificios que se han señalado en el párrafo 4.4.3, como de conservación en categoría 2ª.

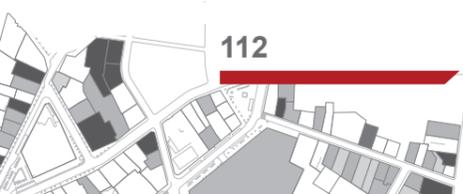
Por otra parte, el Ayuntamiento destinará anualmente una partida de su presupuesto ordinario, a la creación de un fondo para la rehabilitación de los edificios y viviendas que se señalan, compensando así la desventaja económica que puede suponer conservar el edificio actual. Dicho fondo se distribuirá entre las solicitudes recibidas, siguiendo un criterio de interés arquitectónico y ambiental fijado por el propio Ayuntamiento comparativamente entre las solicitudes recibidas, las cuales especificarán claramente, mediante un anteproyecto, la clase y cuantía de las obras que vayan a realizarse, así como el resultado final que vaya a obtenerse, en el cual, obligatoriamente, deberá destinarse a vivienda, más del 60% de la superficie total del edificio, sin contarla correspondiente a la planta baja.

El Ayuntamiento regulará cada año (al anunciar públicamente la apertura del período de solicitudes), las condiciones en que se tramitarán las ayudas económicas a la rehabilitación, los requisitos que deberán cumplir los anteproyectos, las obligaciones que contraerán los beneficiarios y el régimen de sanciones para el caso de incumplimiento de las mismas.

Se puede observar que se contempla un capítulo destinado a rehabilitación en la 1ª y 2ª fase.

Santander (1987). Se realiza un cálculo de los costes de las comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios de infraestructura.

Se realiza una estimación de las inversiones que le corresponde a la administración estatal, autonómica, municipal, empresas y particulares. Describe la inversión pública realizada en el Ayuntamiento por sectores/año. Solamente destacar las inversiones en el sector vivienda que parece que incluye el apartado a rehabilitación. Sin embargo no se dedica ningún apartado específico a las inversiones en conservación del patrimonio.





5. LISTADO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS CONJUNTOS HISTÓRICOS HAN SIDO OBJETO DE UN TRABAJO DE CAMPO, JUSTIFICANDO LA SELECCIÓN Y EXPLICANDO EL CONTENIDO DEL MISMO.

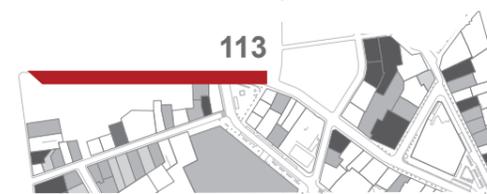
PROV	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI
Cantabria	CARMONA	1985		2011 Apr. Inicial	
	MOGROVEJO	1985	2011 Avance	(2003 Denegado)	
	CARTES	1985	2010 Apr. Inicial	2001	
	COMILLAS	1985	2008/ 1966 / 1954	2008	
	LAREDO	1971	1987 / 1965,	1999	PLAN 2009-2012
	LIÉRGANES	1978	1973	(En contratación)	
	POTES	1983	2005 / 1971	2001	
	S. VICENTE DE LA BARQUERA	1987	1975 (2010 Avance)	1992	
	SANTANDER	1986	1997 / 1987 (2010 Avance)	1996	
	TUDANCA	1983		(2008 pendiente apr.)	

Trabajos de campo realizados
Fuente: Elaboración propia

Para la elección de los trabajos de campo se han seguido los criterios generales como en las demás regiones de la investigación. Por un lado se ha buscado la existencia de todos los instrumentos urbanísticos y sus combinaciones, pero también las distintas fechas de redacción y aprobación. Por otro lado, Cantabria presenta situaciones territoriales dispares, desde los municipios de montaña o de interior, hasta los costeros, incluyendo la capital.

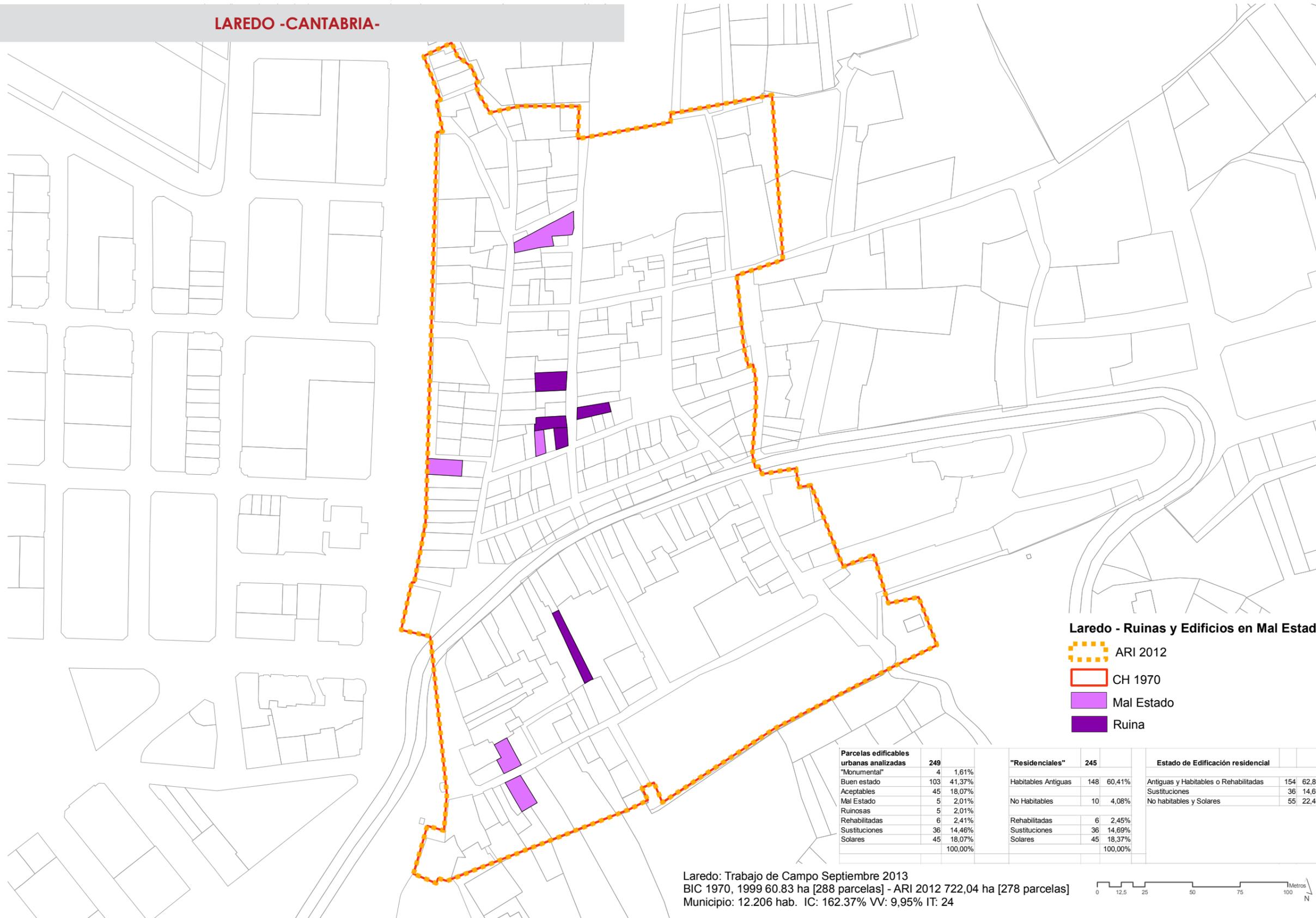


A la izquierda, límites del Conjunto Histórico de Santander, a la derecha, delimitación del Conjunto Histórico de Laredo
Fuente: D.G. de Ordenación del Territorio y EAU del Gobierno de Cantabria y Elaboración propia





LAREDO -CANTABRIA-

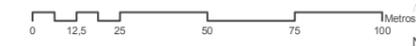


Laredo - Ruinas y Edificios en Mal Estado

- ARI 2012
- CH 1970
- Mal Estado
- Ruina

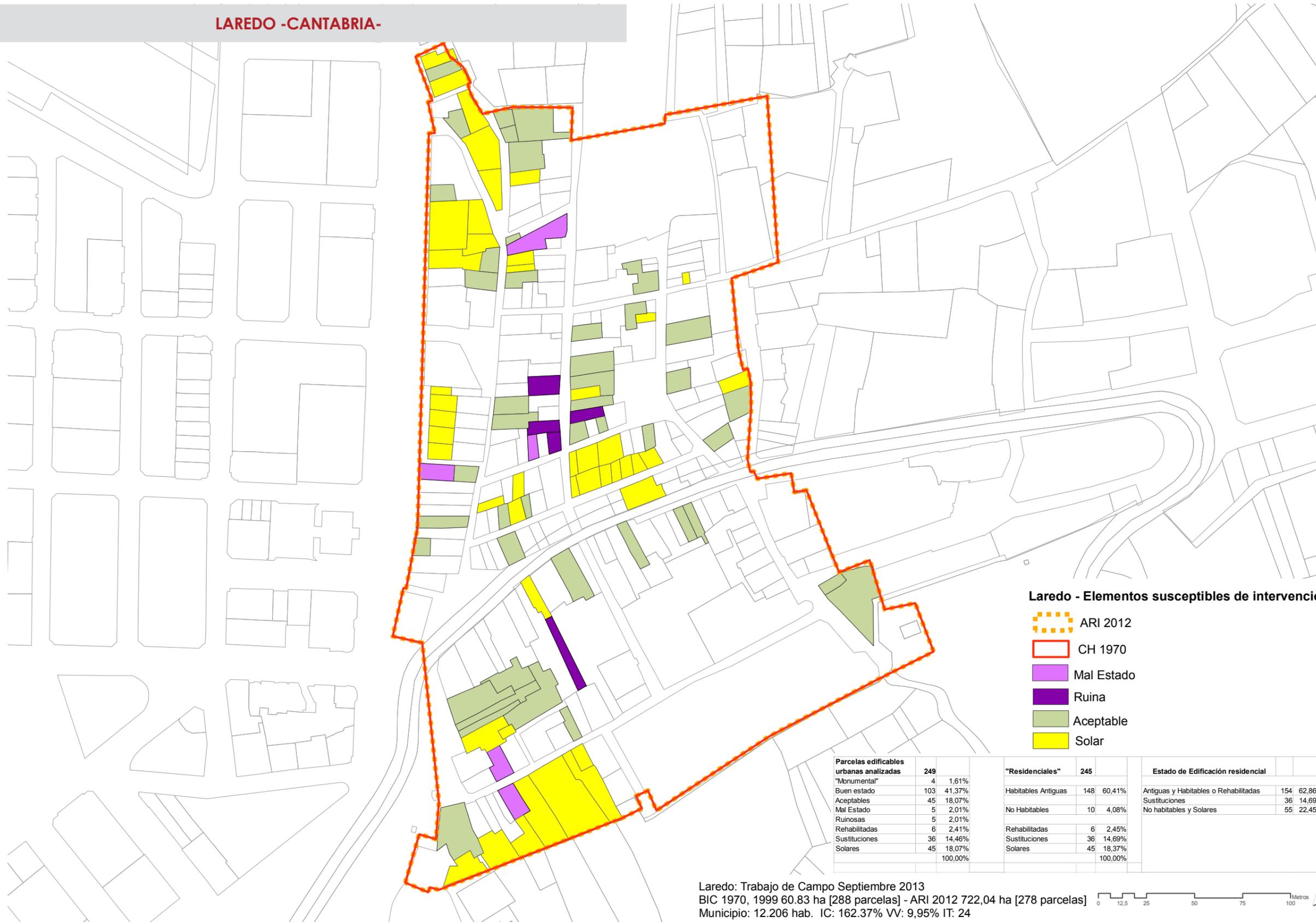
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
"Monumental"	4	1,61%	Habitables Antiguas	148	60,41%
Buen estado	103	41,37%	No Habitables	10	4,08%
Aceptables	45	18,07%	Rehabilitadas	6	2,45%
Mal Estado	5	2,01%	Sustituciones	36	14,69%
Ruinosas	5	2,01%	Solares	45	18,37%
Rehabilitadas	6	2,41%			100,00%
Sustituciones	36	14,46%			
Solares	45	18,07%			
		100,00%			

Laredo: Trabajo de Campo Septiembre 2013
 BIC 1970, 1999 60.83 ha [288 parcelas] - ARI 2012 722,04 ha [278 parcelas]
 Municipio: 12.206 hab. IC: 162.37% VV: 9,95% IT: 24





LAREDO -CANTABRIA-



Laredo - Elementos susceptibles de intervención

- ARI 2012
- CH 1970
- Mal Estado
- Ruina
- Aceptable
- Solar

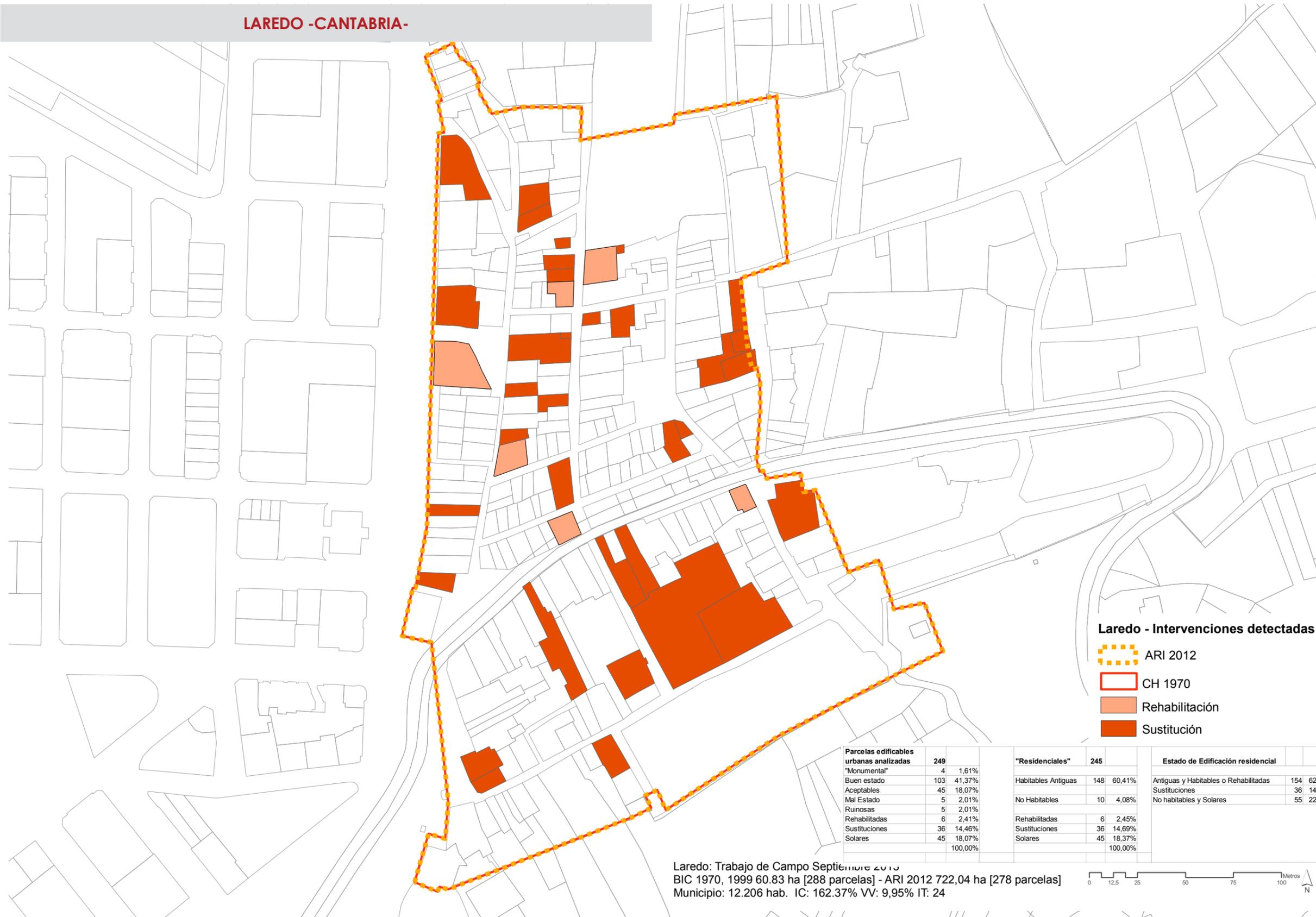
Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
Monumental	4	Habitables Antiguas	148	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	154
Buen estado	103	No Habitables	10	Sustituciones	36
Aceptables	45	Rehabilitadas	6	No habitables y Solares	55
Mal Estado	5	Sustituciones	36		
Ruinosas	5	Solares	45		
Rehabilitadas	6				
Sustituciones	36				
Solares	45				
	100,00%		100,00%		

Laredo: Trabajo de Campo Septiembre 2013
 BIC 1970, 1999 60.83 ha [288 parcelas] - ARI 2012 722,04 ha [278 parcelas]
 Municipio: 12.206 hab. IC: 162.37% VV: 9,95% IT: 24





LAREDO -CANTABRIA-

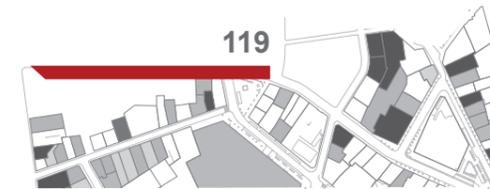
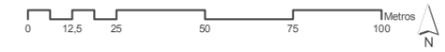


Laredo - Intervenciones detectadas

- ARI 2012
- CH 1970
- Rehabilitación
- Sustitución

Parcelas edificables urbanas analizadas		"Residenciales"		Estado de Edificación residencial	
Monumental	4 1,61%	Habitables Antiguas	148 60,41%	Antiguas y Habitables o Rehabilitadas	154 62,8
Buen estado	103 41,37%	No Habitables	10 4,08%	Sustituciones	36 14,6
Aceptables	45 18,07%	Rehabilitadas	6 2,45%	No habitables y Solares	55 22,4
Mal Estado	5 2,01%	Sustituciones	36 14,69%		
Ruinosa	5 2,01%	Solares	45 18,37%		
Rehabilitadas	6 2,41%				
Sustituciones	36 14,46%				
Solares	45 18,07%				
	100,00%		100,00%		

Laredo: Trabajo de Campo Septiembre 2013
 BIC 1970, 1999 60.83 ha [288 parcelas] - ARI 2012 722,04 ha [278 parcelas]
 Municipio: 12.206 hab. IC: 162.37% VV: 9,95% IT: 24



Publicación del
**INSTITUTO
de
URBANÍSTICA**



Universidad de Valladolid



ISBN: 978-84-695-8862-8

