

Asociación Española de  
**Promotores Públicos**  
de Vivienda y Suelo

REVITALIZACIÓN URBANA

BUENAS PRÁCTICAS



# REVITALIZACIÓN URBANA

BUENAS PRÁCTICAS

AVS

20 **AVS** AÑOS  
promotores  
públicos



# ÍNDICE

Presentación

Introducción

Fichas introductorias

Buenas prácticas

- 01 Andalucía**  
ARC zona Albaicín de Granada.  
Oficina de Gestión del Área de Rehabilitación Concertada, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA. **pág. 28**
- 02** ARC recinto histórico. Cádiz.  
Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz. Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA. **pág. 54**
- 03** RIB La Chanca. Almería.  
Oficina de Rehabilitación de Almería, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA. **pág. 68**
- 04** Plan Integral del Polígono Sur de Sevilla.  
Oficina del Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA. **pág. 84**
- 05** Rehabilitación integral de San Martín de Porres. Córdoba.  
Oficina Técnica de Gestión y Rehabilitación, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA. **pág. 98**
- 06 Aragón**  
Propuesta de Rehabilitación de 21 Conjuntos Urbanos de Interés en Zaragoza.  
Zaragoza Vivienda. **pág. 104**
- 07 Cataluña**  
Rehabilitación y sustitución de viviendas sociales en el Barrio de Arraona de Sabadell. Barcelona.  
Administración, Promoción y Gestión, S.A. ADIGSA. **pág. 116**
- 08** Peri números 1 y 2. Sector de Creu Roja—Vallparda. L'Hospitalet de Llobregat. Barcelona.  
Societat Privada Municipal, S.A. L'H2010. **pág. 128**

- 09** Expropiación-sanción calle General Prim. Barrio de Santa Eulalia. L'Hospitalet de Llobregat. Barcelona.  
Societat Privada Municipal, S.A. L'H2010. **pág. 136**
- 10** Taula per a la Millora Urbana – TxMU (Mesa para la Mejora Urbana). Barcelona.  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (Gerencia de Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades) – GSHUA.  
Diputació de Barcelona. **pág. 144**
- 11** Programa de remodelación de barrios en el Barcelonés: Remodelación del barrio de Vía Trajana. Municipio de Sant Adrià del Besòs y Municipio de Barcelona.  
Reursa e Institut Català del Sòl – INCASOL. **pág. 156**
- 12** **Galicia**  
Construcción de 70 VPP, garajes, locales comerciales y trasteros en Belvís. Santiago de Compostela. A Coruña.  
Instituto Galego da Vivenda e Solo – IGVS. Conselleria da Vivenda e Solo. Xunta de Galicia. **pág. 164**
- 13** **Madrid**  
La Remodelación de la Unidad Vecinal de Absorción de Hortaleza, Madrid.  
Instituto de la Vivienda de Madrid – IVIMA. **pág. 174**
- 14** Surprise Pez-Luna.  
Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo – EMVS. **pág. 184**
- 15** Desarrollo Comunitario de San Cristóbal de los Ángeles. Distrito municipal de Villaverde. Madrid.  
Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo – EMVS. **pág. 192**
- 16** **País Vasco**  
Revitalización Urbana de Bilbao La Vieja.  
SURBISA – Bilbao Viviendas Etxebizitzak – Ayuntamiento de Bilbao. **pág. 208**
- 17** Regeneración urbana y social del ámbito Vega-Galindo en Sestao, Bizkaia.  
Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. – VISESA.  
Kudeaketa Zentrua, Centro de Gestión del Suelo – ORUBIDE.  
En colaboración con el Ayuntamiento de Sestao. **pág. 220**

# PRESENTACIÓN

**J. Francesc Villanueva Margalef**  
Presidente de AVS

Los Promotores Públicos llevamos ya bastantes años trabajando en la complicada tarea de recuperar, rehabilitar y revitalizar los centros históricos de nuestras ciudades y de un creciente número de barrios que, con el paso de los años, el descuido y la escasa inversión, habían sufrido una paulatina degradación.

Varios han sido los instrumentos que las Administraciones, preocupadas por esta fractura urbana, han ido ideando y siguen poniendo en marcha, con el propósito de hacer más efectivas las intervenciones urbanísticas en dichos entornos. Desde el Real Decreto 2329/1983, al desarrollo de los Programas en Áreas de Rehabilitación Integrada, pasando por los programas Urban, que suministraban fondos de la Unión Europea para estas actuaciones, hasta llegar a nuestros días, en los que alguna Comunidad Autónoma ha tomado también la iniciativa, como es el caso de Cataluña, promulgando la Ley de Barrios.

Nuestra experiencia en la aplicación de toda esta normativa a la realidad de nuestras ciudades revela varias cuestiones importantes. En primer lugar, se ha visto con claridad que esas iniciativas han tenido muchas consecuencias positivas, y no sólo en materia de vivienda. En segundo, resulta evidente que cuidar, rehabilitar y revitalizar el entorno urbano es cada vez más necesario. Y en tercero, pero no menos importante: nos hemos dado cuenta de que para lograr un resultado óptimo y un trabajo eficaz, hay que ir mucho más allá de la estricta intervención en urbanismo y vivienda.

Ha sido preciso ir viendo con detalle los entornos a transformar y las repercusiones que los cambios iban a tener sobre la población, sobre sus hábitos, su entorno social y cultural, la calidad de vida de los ciudadanos y su mejor asentamiento e integración. A través de ese proceso, hemos comprobado que las medidas a adoptar debían ser más amplias y complejas, requiriendo para su implementación los niveles adecuados de profesionalización, gestión y coordinación.

Los equipos humanos integrados en nuestras Empresas y Organismos Autónomos asociados a AVS, e identificados con estos proyectos, vienen trabajando intensamente en la tarea de regenerar nuestros barrios. Para llevarlos a cabo, ha sido necesario constituir y formar equipos multidisciplinares, tan dedicados a la gestión y administración de patrimonios públicos de vivienda, como a desarrollar actividades en el campo de la asistencia social, aplicando políticas de mediación, y realizando actividades de refuerzo a la población afectada por los cambios urbanísticos.

Se han culminado con éxito proyectos en régimen de partenariado con muchos otros agentes involucrados en la mejora del medio urbano. Hemos trabajado con compañías de servicios, mejorando infraestructuras, con los sectores de educación y formación, con agencias de empleo, con el ámbito de la salud y de la cultura... Pero vamos incluso más lejos cuando entendemos que esta recuperación urbana debe pasar también por una mejora de las redes viarias, para facilitar la conectividad y la movilidad.

La idea de la Ciudad Compacta contempla un modelo integrador, de mayor y mejor cohesión social y territorial, en el que los barrios rehabilitados resultan atractivos para vivir, tienen suficientes dotaciones y buenas conexiones con las zonas urbanas generadoras de actividad.

Estas experiencias que presentamos son una muestra del trabajo que están realizando muchas empresas públicas dedicadas a desarrollar políticas de rehabilitación. Aunque nuestra voluntad habría sido incorporarlas a todas, los habituales problemas de espacio nos han obligado a fijar algunos criterios de selección.

Nos hemos basado, principalmente, en el concepto de buenas prácticas en la ejecución de los proyectos. Para ello, se han valorado conceptos como el del partenariado, los programas de acompañamiento, la implicación de la participación ciudadana en el proyecto, la gestión de los recursos ajenos, tanto los materiales como los financieros; la reactivación económi-

ca y social de la zona, las redes de trabajo y las oficinas de gestión de estas políticas.

Con las experiencias contenidas en este libro deseamos dejar constancia del buen hacer del sector público en materia de rehabilitación y revitalización de zonas urbanas degradadas. Pero nos gustaría que sirviese, también, de inspiración y estímulo para que otras entidades públicas se sumasen al trabajo de recuperación de nuestras ciudades.



INTRODUCCIÓN

# CRITERIOS PARA UNA BUENA PRÁCTICA DE REVITALIZACIÓN URBANA

César Jiménez Alcañiz  
Arquitecto

Hasta principios del siglo XX, en los documentos de doctrina arquitectónica como la “Carta de Atenas” (1931) sólo existen referencias a la conservación y restauración de los monumentos, quedando la arquitectura doméstica en manos del mero mantenimiento y sencillas operaciones de reforma o ampliación.

Se empiezan a percibir los primeros cambios de tendencias en el Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de los Monumentos Históricos celebrado en Grecia (1964), que daría como resultado la fundación del ICOMOS donde se suscribe la “Carta de Venecia”. Un documento de conclusiones y recomendaciones a los poderes públicos, en el que se introduce un cambio sustancial en la definición del monumento, extendiendo el concepto desde el reconocido edificio aislado hasta el “ambiente urbano” y a las “obras modestas que con el tiempo, hayan adquirido un significado cultural”.

El interés por la restauración de edificios de viviendas y entornos urbanos tiene, por lo tanto, un origen relativamente reciente. El cambio de enfoque en el tratamiento de los barrios históricos y los edificios tradicionales trascenderá a los diversos estamentos de la Administración, que establece la necesidad de elaboración de un inventario de estos inmuebles, en aplicación del punto 8 de la carta de Venecia. Consecuentemente, en los años 80, se acomete la redacción de los primeros Planes Especiales de Protección en muchas de nuestras ciudades.

Sin embargo, la carencia de instrumentos eficaces trajo como consecuencia el abandono de un buen número de estos edificios, en primer lugar por parte de sus habitantes y a continuación por sus propietarios que, ante la pasividad de las Administraciones, permitían su degradación hasta la ruina. El principal motivo de esta situación era la carencia absoluta de recursos adscritos a la ejecución de los planes, con lo que las cargas de la conservación del patrimonio

cultural recaían sobre los intereses privados y las limitaciones a su aprovechamiento económico no obtenían compensación alguna.

Conscientes de la necesidad de completar la política de conservación, las Administraciones se pusieron a trabajar en el estudio de mecanismos de ayuda que permitieran la rehabilitación del parque residencial por parte de sus usuarios. No siendo esto suficiente, la Administración, directamente y a través de las empresas públicas, aporta los recursos técnicos y económicos necesarios para llevar a cabo el complejo proceso de rehabilitación. Estas empresas han intervenido tanto en el patrimonio público como en la generación de vivienda pública en los entornos más desfavorecidos. A su vez, la propia Administración, a través de planes de rehabilitación, ha potenciado la intervención privada mediante la concesión de subvenciones a particulares y/o a instituciones. En este complejo proceso de Reforma Integral de ámbito multidisciplinar destaca la importancia de la inversión de las empresas públicas que ha servido de catalizador para la inversión privada.

Veinte años después del inicio de la intervención de rehabilitación residencial, la cultura de la rehabilitación ha sido ya asimilada por la Administración, los técnicos, los ocupantes de los edificios y demás agentes involucrados en el proceso. Hoy no es suficiente con rehabilitar, hay que mejorar las técnicas y conseguir un incremento de la calidad, para que sea considerado como una buena práctica.

Los resultados de estas políticas son sólo a medio y largo plazo, por lo que en estos momentos podemos estar en condiciones de realizar un análisis del proceso seguido. Estudiando sus condicionantes y variables podrán extraerse las conclusiones que ayuden a mejorar los planteamientos y a ajustar los parámetros que permitan evaluar la calidad de la residencia en las zonas rehabilitadas. El objetivo es conseguir una calidad equiparable a la de cualquier nuevo núcleo de expansión urbana, pero conservando siempre los aspectos distintivos y característicos de esta específica forma de vida que sólo se da en el corazón de nuestras ciudades.

Un recorrido temporal a través de lo ejecutado nos permite encontrar ejemplos de los que podemos aprender y obtener una serie de parámetros que denominaremos “Buenas Prácticas” y que se caracterizan, entre otros, por realizarse de un modo diferente a los habituales y por tener un carácter voluntario y demostrativo. Ade-

más, en ellas han de participar diversos agentes y han de perdurar en el tiempo. Las acciones que realizan han de fortalecer a la comunidad y producir mejoras tangibles en la vida de las personas, favoreciendo la inclusión social, mejorando la calidad ambiental, reduciendo el consumo y potenciando las energías renovables.

La presente publicación recoge 17 Buenas Prácticas de Revitalización Urbana realizadas por distintas empresas públicas dentro del marco de AVS. Las buenas prácticas llevadas a cabo tienen unos elementos comunes destacables como son el **partenariado**, presente en 16 de ellas, en el que intervienen distintas entidades; una **oficina de gestión de barrio** para acercar la Administración al ciudadano; **participación ciudadana**, para que los planes llevados a cabo cuenten con el consenso general; **reforma interior** tanto en centro histórico como no histórico; **política de realojos urbanísticos**, para el retorno de los habitantes a su propio barrio; distintos **programas de acompañamiento** entre los que destacan los de instauración del mantenimiento preventivo y los de inserción laboral, y **reactivación económica** a través del fomento de contratación vecinal y dinamización de los comercios. Algunos de los proyectos cuentan con **fondos europeos** y forman parte de **redes de trabajo**. Siguiendo la tendencia actual se detecta que en algunas de las prácticas se introducen criterios novedosos como son los de **sostenibilidad y eficacia energética**. Se le da especial relevancia a la implantación de **dotaciones públicas** de equipamientos en áreas degradadas para la regeneración de las mismas, en algunos casos alrededor de un **eje estructural**, nuevo o preexistente, para la revitalización de la zona; al mismo tiempo sirve para la **interconexión de núcleos** aislados e **integración del transporte**.

De estas Buenas Prácticas podemos aprender, como si se tratara de un manual de referencia para futuras actuaciones que tengamos que realizar en nuestras ciudades.

# FICHAS INTRODUCTORIAS

## **REALIZACIÓN:**

César Jiménez Alcañiz. Arquitecto  
Presentación Asensi Valls. Arquitecto técnico  
Ana Núñez Muelas. Socióloga

## **COORDINACIÓN:**

Carlos de Astorza y García de Gamarra. Asesor técnico de AVS



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la intervención abarca todo el barrio histórico y monumental del Albaicín, en el que se sitúan 6.890 viviendas, con una población de 7.500 habitantes y una superficie de 66 hectáreas, tras descontar las 18 hectáreas de zona no residencial (zonas libres o verdes, murallas, grandes equipamientos, conventos, parroquias, iglesias y centros educativos).

Este barrio, donde residen y cohabitan distintas culturas que han sabido convivir y dejar su impronta en sus calles, mantiene la trama urbana del período Nazarí, con calles estrechas, en una intrincada red que se extiende desde la parte más alta (S. Nicolás) hasta el curso del río Darro y de la Calle Elvira, que se encuentran en Plaza Nueva. El tipo tradicional de vivienda es "el carmen", compuesto por una vivienda exenta rodeada por un alto muro que la separa de la calle, en donde se incluye un pequeño huerto o jardín.

Nos encontramos con una de las zonas más degradadas del conjunto histórico, en la zona central del barrio, donde se detecta la mayor concentración de grandes "cármenes", espacios libres y equipamientos, hecho no casual ya que es la zona más elevada y por tanto la mejor ubicada a nivel paisajístico y por su centralidad la más accesible.

La rehabilitación que la Junta de Andalucía desarrolla en la zona es un ejemplo de urbanismo de integración, que conjuga las singularidades de este centro histórico con el crecimiento del tejido urbano, las necesidades de equipamientos, la movilidad y la seguridad de sus habitantes. Con todas estas acciones se logrará la

total regeneración urbana y social de una zona de Granada declarada por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Colaboran el Ayuntamiento de Granada, la Junta de Andalucía, el Arzobispado de Granada, el Instituto Andaluz de la Mujer, la ONG Granada Acoge y la Fundación Zayas.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

La Oficina de Rehabilitación del Albaicín fue abierta en 2002, como órgano de gestión del proyecto, estando prevista la apertura de la nueva sede en los locales de un edificio propio en fase de rehabilitación.

#### ACTUACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO

Intervención en patrimonio histórico y arquitectónico.

En esta Actuación Integrada sobre un Centro Histórico son varios los equipamientos públicos implantados para regenerar y que potencian la intervención, como son: un aparcamiento para residentes, la creación de un Centro Cívico y varias obras de urbanización.

#### SINERGIAS CON PROYECTOS EUROPEOS Y REDES DE TRABAJO

El Programa PAGUS, financiado con fondos Interreg III-C, junto con el Colegio de Arquitectos de Granada, han estado estudiando y proponiendo ideas sobre la intervención en cuatro edificios del ámbito del Albaicín, contando como socios de la red a más de 52 entidades locales de regiones italianas, españolas, portuguesas, griegas y maltesas.

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Junto a los realojos públicos de la Administración para inmigrantes, mayores y jóvenes, se ha conseguido mantener a parte de las personas y familias en el barrio, para que puedan volver a sus casas tras la rehabilitación, gracias a la política de realojos temporales en viviendas de alquiler privadas con rentas protegidas concertadas con la Oficina de Rehabilitación.

#### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Difusión de la actuación.

Gracias a la implicación del IES Albaicín, se han realizado trabajos de campo, visitas a edificios, exposiciones y vídeos, para fomentar la participación, la defensa del patrimonio, y dar a conocer los programas de rehabilitación; con posterioridad este proyecto ha sido difundido en televisiones locales, periódicos y radio. Otros proyectos fueron las "Jornadas de Puertas Abiertas", para dar a conocer la transformación de la infravivienda, y los programas "Descubre tu ciudad" y "Descubre tu ciudad a través de la Música".

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para contrarrestar la nula participación social en los procesos de rehabilitación urbana, se han establecido sistemas de fomento de la participación, como son las "Mesas de Participación", siendo éstas un foro de debate, al que asisten regularmente las asociaciones implicadas.

#### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Para conseguir la reactivación económica de esta zona se ha previsto la Creación de Centros de Empleo y Formación, la Promoción e Información de la oferta turística, y el Apoyo a la artesanía y el comercio.

# 02

## ARC RECINTO HISTÓRICO CÁDIZ

EPSA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La intervención se sitúa en el Centro Histórico de Cádiz y algunas actuaciones aisladas en el exterior del recinto histórico de Cádiz, en virtud del Programa de Realojos del Convenio suscrito entre la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

El perímetro del área lo conforma la línea marítima que rodea el recinto histórico de Cádiz y su unión con el istmo por las murallas de la ciudad.

Cádiz es la capital de provincia con mayor tasa de paro de España y uno de los lugares de Europa donde el desempleo afecta más directamente a la población joven, motivo por el que la ciudad pierde a sus jóvenes. A su vez se configura como una ciudad de servicios, con escasez de suelo edificable y un crecimiento vegetativo negativo.

Para cambiar esta tendencia se ha iniciado la rehabilitación y transformación del Casco Histórico con las miras puestas en 2012, por lo que se ha puesto en marcha un proceso de participación ciudadana convocando a todos los agentes sociales, económicos y asociaciones vecinales implicados, con el objetivo de garantizar la plena recuperación en materia de vivienda y patrimonio urbano, políticas sociales y de fomento de las actividades económicas, y recuperación de las señas de identidad de la ciudad en su relación con América Latina.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Colaboran varias Administraciones con competencias en el proceso rehabilitador como son: el Ayuntamiento de Cádiz y las Delegaciones Provinciales de "Obras Públicas y Transportes" y de "Cultura", así como otras Administraciones públicas e instituciones.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Se crea una oficina para la gestión del Plan que inicia su actividad en 1999, emplazándose en el propio barrio.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A través de la participación ciudadana, y como resultado de asambleas y sesiones de trabajo con asociaciones, colectivos y técnicos, se han detectado problemas y necesidades, para dar soluciones reales a las carencias vividas en cada barrio. Uno de los resultados ha sido la elaboración del Programa Cádiz 2012, en el que se han constituido las Mesas de Barrio, de Comercio, de Vivienda y de Seña de Identidad.

#### ACTUACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO

Intervención en patrimonio histórico-arquitectónico y en patrimonio intangible. Junto a la rehabilitación del Casco Histórico, y la inclusión de equipamientos públicos (una Residencia de mayores y Centro de día, un Centro de Salud, y el Centro de interpretación del Teatro Romano), se recuperan las señas de identidad de Cádiz en su relación con América, tanto en las maneras de habitar la ciudad como en la recuperación de patios y tipologías de viviendas, así como las vivencias y relación Cádiz-América como patrimonio intangible de la ciudad.

#### SINERGIAS CON PROYECTOS EUROPEOS Y REDES DE TRABAJO

Se ha participado en dos Programas europeos; uno Leonardo Da Vinci "Patrimonio y Modernidad: métodos y útiles de rehabilitación urbana y construcción nueva en un contexto histórico", en partenariat con Atenas, Budapest y Berlín, y el Programa "PAGUS" (Programa para la Asistencia y Gestión Urbana Sostenible) dentro del programa INTERREG III-C, con Granada, Galicia, Amave (Portugal), Umbría (Italia), Malta y Tracia.

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Participativos.  
Mediante la ejecución y gestión de 5 promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler, en terrenos cedidos por el Ayuntamiento de Cádiz.

#### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Prácticas formativas y viviendas de bajo alquiler para discapacitados.  
Varios convenios con la Universidad para la realización de prácticas de estudiantes, y con promotores públicos con programas de vivienda de bajo alquiler, para jóvenes con discapacidad psíquica, para conseguir su independencia familiar, y para estudiantes universitarios.

#### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Fomento contratación vecinal.  
Gracias a la incorporación de Cláusulas sociales en los Pliegos Administrativos de Licitación de Obras de rehabilitación, creación de la Escuela Taller de formación en rehabilitación urbana y la Escuela de fomento para la rehabilitación de locales comerciales con la concesión de ayudas.



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Diversos estudios, desde el punto de vista sociológico, urbanístico y de vivienda, han servido de base para la redacción del Programa de Actuación. La delimitación se corresponde con el ámbito espacial que quedaba extramuros de la "medina" en el origen de la formación de la ciudad de Almería, donde se desarrolló y creció el arrabal "Al Hawd" o de la Hondonada.

La Chanca, concebida como un solo barrio, tiene diferencias socioeconómicas y de conservación de viviendas y espacios urbanos importantes dentro del barrio, con espacios urbanos bien diferenciados, desde el norte, con un cinturón de viviendas de mala calidad edificatoria y espacios públicos sin apenas urbanizar, hasta el sur, donde mejora tanto en la calidad de los espacios públicos como de las viviendas, hasta llegar a las zonas más próximas a la carretera de Málaga y el puerto, donde, tanto desde el punto de vista edificatorio como urbanístico, existe una equiparación a otros barrios de la ciudad.

La peculiaridad de esta intervención es que se desarrolla sobre un barrio, originario del siglo X, sumido en el abandono y el olvido desde finales del XIX, donde lo importante no es el valor material del conjunto arquitectónico o el de sus edificios, como es habitual en intervenciones sobre Centros Históricos, sino su alto contenido antropológico, donde la salud, la educación, el trabajo y la formación ocupacio-

nal como derechos sociales son los objetivos prioritarios de esta intervención.

La intervención integral del barrio abarca desde la reordenación urbana, rehabilitación de edificios y viviendas, reurbanización de espacios públicos, promoción de viviendas destinadas a alquiler de familias de rentas bajas, junto a programas de acompañamiento sociales. Este esfuerzo ya ha sido reconocido internacionalmente el año 2000 por la ONU, pasando a formar parte de la base de datos de buenas prácticas para la mejora de los asentamientos humanos de Naciones Unidas, con la calificación BEST.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

El Ayuntamiento de Almería, junto a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y la Oficina Técnica de EPSA, en la que colaboran varias Delegaciones Provinciales de la Administración Autonómica y Organismos de gestión tanto públicos como privados.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Para coordinar el proyecto se cuenta con la Oficina RIB la Chanca.

#### ACTUACIÓN EN CENTRO HISTÓRICO

Intervención peculiar que actúa sobre la ciudad del siglo X, límite del suelo urbano, arrabal de la antigua medina, sin valor material, pero de alto contenido antropológico. Con tipologías de

interés como son la Casa Cueva, viviendas bajo tierra con graves problemas de ventilación.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Evaluación participativa.

El "Foro de la Chanca" ha servido para detectar los problemas claves, dar a conocer la imagen positiva del barrio, y obtener un trabajo integrado y participativo que han liderado los vecinos, que han visto como la Administración no se despreocupa de las viviendas que gestiona una vez adjudicadas. La población adjudicataria empieza a percibir que el pago de alquileres, suministros, el control de la ocupación, etc., redundan en su bienestar y son ellos los que comunican cualquier incidencia.

#### INSTAURACIÓN

##### DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Se fomenta una cultura para corresponsabilizar a los usuarios sobre el mantenimiento de las viviendas, a través de programas como "Programa de Pedagogía del Hábitat" y "Cuido mi casa, cuido mi barrio".

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Como consecuencia de la rehabilitación de las viviendas se lleva a cabo un programa de realojo para conseguir el retorno a sus propias viviendas.

#### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Programa de inserción laboral.

Gracias al programa "Surge y Orienta", se han detectado situaciones de precariedad laboral y de formación, que han sido derivadas a los servicios de orientación o a programas de formación.

# 04

## PLAN INTEGRAL DEL POLÍGONO SUR SEVILLA

EPSA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El Polígono Sur abarca casi 145 hectáreas de la ciudad de Sevilla, compuesto por seis barriadas. Podemos describirlo como un barrio "aislado" por barreras físicas: al oeste por la vía ferroviaria; al sur por solares degradados, el hipódromo y la SE-30; en el límite noreste por un Polígono Industrial y finalmente al noroeste la barriada de Santa Genoveva.

La población total del Polígono Sur es de 32.480 habitantes, lo cual supone una densidad demográfica de 23.200 hab./km<sup>2</sup>. No obstante se cuenta con otras estimaciones que, teniendo en cuenta a la población no empadronada, elevan esta cifra hasta 50.000 vecinos.

Dadas las peculiaridades socioeconómicas de este sector de Sevilla (rentas bajas, analfabetismo (90%), elevado índice de mortalidad, absentismo escolar y profesional), se aconseja acometer iniciativas que permitan mejorar la integración de sus vecinos en la ciudad en condiciones de normalidad, convivencia y disfrute de los servicios propios de una barriada. Para ello se ha elaborado el Plan Integral que permite la mejor solución a los problemas de marginalidad social, seguridad, empleo, asuntos sociales, vivienda, salud y educación entre otros.

Como respuesta a las históricas reivindicaciones planteadas por el Movimiento Vecinal, se produce el compromiso político de las tres Ad-

ministraciones Públicas (Central, Autonómica y Local), de responder mediante el impulso de un nuevo modelo de intervención de las políticas públicas, materializado en el Protocolo de septiembre de 2004, que junto a la rehabilitación del tejido urbano mejora la regeneración social del entorno a través de medidas de apoyo complementarias, como son el Centro de Orientación y Empleo, un Protocolo de erradicación del absentismo escolar, un Plan de Actuaciones Educativas, la Mesa de Familia, etc.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

El proyecto es coordinado y evaluado por la Oficina del Comisionado del Polígono Sur que representa y mantiene relación con las tres Administraciones públicas (Administración del Estado, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla), junto con las Asociaciones de vecinos del barrio y de comerciantes.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Se crean la Oficina de Gestión de RIB Polígono Sur y la Oficina del Comisionado para el Polígono Sur, ambas en el mismo edificio.

#### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Proyectos sociales.

Dada la peculiaridad del barrio se hacen necesarios programas complementarios para conseguir la mejora de la salud ciudadana, del ambiente socio-educativo, y de la política

de empleo, a través del Aula Abierta, proyecto dirigido a alumnos con alto riesgo de exclusión para vincularles a ofertas de formación laboral.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Las comunidades de vecinos y las Mesas de participación ciudadana se han integrado en el proceso, en varios niveles como son la Mesa de la Vivienda, los Órganos de Participación Vecinal y la celebración de reuniones periódicas a nivel político, técnico y vecinal.

#### INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS

Para evitar el aislamiento del barrio se ha ejecutado el soterramiento de las vías y la creación de un nuevo viario que mejora la conexión con el resto del municipio.

#### SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN

Regularización de la ocupación.

Se ha establecido un procedimiento administrativo de normalización de la ocupación de las viviendas, de acuerdo con los criterios del Plan Integral, con el apoyo vecinal, y con un Convenio con una entidad financiera, para la concesión de préstamos relacionados con la adquisición de viviendas y rehabilitación de zonas comunes.

#### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Fomento de la contratación vecinal.

Con la incorporación de Cláusulas en los Pliegos Administrativos de Licitación de Obras, mediante los cuales se invita a la empresa adjudicataria a la contratación de personas del barrio.

## REHABILITACIÓN INTEGRAL DE SAN MARTÍN DE PORRES CÓRDOBA EPSA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La rehabilitación integral de la barriada San Martín de Porres de la Ciudad de Córdoba, es una actuación que acomete la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento con el apoyo de las asociaciones y los vecinos afectados, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad en estos ámbitos a través de una intervención sobre la vivienda y el tejido urbano y con medidas que favorezcan la integración social y laboral de la población residente.

El ámbito de la intervención abarca una superficie global de 22,10 hectáreas donde residen alrededor de 6.000 vecinos y concentra 1.920 viviendas, agrupadas en 96 bloques divididas a su vez en tres sectores (Torremolinos, Motril y Dolores).

En el primero de ellos, el sector Torremolinos, la existencia de la entidad Patronato "de Huertos Familiares", permite la firma de un Convenio para la permuta de suelo destinado a equipamiento comunitario y terciario, a cambio de

que la Conserjería de Obras Públicas asuma las obligaciones de reforma y mejora de las 500 viviendas existentes.

En los sectores de Motril y Dolores se plantea la rehabilitación y mejora de las zonas comunes de los edificios, y se mejoran los equipamientos dentro de los ámbitos comercial, docente, deportivo, religioso y social.

Con el plan descrito, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Córdoba quieren recuperar este barrio cordobés, no sólo desde un punto de vista arquitectónico y urbanístico sino también social, garantizando la permanencia de los vecinos actuales y reactivando la zona para posibilitar la llegada de nueva población, sobre todo, de los jóvenes.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Actuación concertada entre el Ayuntamiento de Córdoba y la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía, con la firma en paralelo

de un convenio con la entidad "Huertos Familiares" en el sector Torremolinos.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se fomenta involucrar a los vecinos de este barrio, a través de la Mesa de Participación Ciudadana, como órgano de control y participación.

#### OFICINA DE GESTIÓN

La intervención se coordina en la Oficina Técnica de Gestión de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

#### USO DE EQUIPAMIENTOS PARA REGENERACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS

La permuta de suelo con el Patronato Huertos Familiares permite disponer de suelo para futuros equipamientos en el barrio.

#### SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN

Adecuación Registral.

La firma del Convenio permite igualmente la colaboración en la regularización y consolidación de la titularidad de las viviendas.

# 06

## PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE 21 CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS ZARAGOZA ZARAGOZA VIVIENDA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ciudad de Zaragoza, a partir de los años 40, experimenta un fuerte crecimiento poblacional y constructivo que da lugar a nuevos barrios en el entonces extrarradio de la ciudad. En la actualidad existen más de 75.000 viviendas de más de 40 años (28% del parque total), con necesidades de intervenciones de rehabilitación, debido a la baja calidad inicial, el paso del tiempo y el escaso mantenimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza recoge a buena parte de estos barrios y propicia el estudio en veintiuno de ellos; son seleccionados por su tipo de actuación unitaria, la racionalidad tipológica de las soluciones adoptadas y el hecho de que resultan ser característicos de una época singular en la historia de nuestro país.

Como resultado del estudio realizado sobre estos conjuntos urbanos, con 8.000 viviendas construidas por los organismos públicos de la época entre los años 1950 y 1970, han sido declarados Conjuntos Piloto cuatro de ellos, de los 21 declarados Conjunto Urbano de Interés por el Plan General de Zaragoza, son: el Conjunto del Picarral en el barrio del mismo nombre; el Conjunto J. A. Girón, Segunda Fase, en el barrio de las Fuentes; Conjunto Puente

Virrey en el barrio de San José, y el Conjunto Alférez Rojas, en el barrio de Delicias.

Los objetivos son urbanísticos con el fin de devolver a las viviendas las condiciones adecuadas de confort, adecuación funcional, niveles de aislamiento, etc., con aspectos de tipo social, sostenible y económico, para conseguir la atracción de nuevos residentes con un buen nivel de equipamientos y comunicaciones con el resto de la ciudad.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Colaboran el Ministerio de Vivienda, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza a través de Zaragoza Vivienda.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

La puesta en marcha de los conjuntos piloto se ha realizado con las Oficinas de Rehabilitación de barrio que cuentan con un equipo multidisciplinar.

#### ACTUACIÓN EN CENTRO NO HISTÓRICO Barrio siglo XX.

Intervención que actúa sobre la ciudad obrera del siglo XX, en la que lo importante no es el valor material de los edificios sino la racionalidad

tipológica de las soluciones adoptadas, y el ser característicos de una época singular en la historia de nuestro país.

#### REDES DE TRABAJO

Ámbito supramunicipal.

La propuesta global afecta a un total de 21 Conjuntos Urbanos de Interés, habiéndose iniciado sobre cuatro de ellos; así se conseguirá la transferibilidad de la actuación a todos los grupos seleccionados.

#### SINERGIAS CON PROYECTOS EUROPEOS

Se ha contado con financiación de los fondos FEDER en dos Conjuntos Urbanos, a través de dos proyectos europeos: REVITASUD (Iniciativa Interreg III-A España-Francia), y RENAISSANCE (Iniciativa CONCERTO de la Dirección General de Transportes y Energía de la CE).

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Se incorporan criterios de sostenibilidad y de rehabilitación energética, tales como la limitación de pérdidas de energía a través de la envolvente del edificio, eliminación de puentes térmicos, instalación de placas solares, minimización del consumo de agua, etc.

## REHABILITACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL BARRIO DE ARRAONA DE SABADELL BARCELONA

ADIGSA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El barrio de Arraona fue promovido por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura entre los años 1958 y 1961, con proyectos de los arquitectos Chinchilla Ballesta y Solares Nebot.

La construcción del barrio responde a la demanda de viviendas, debido a las oleadas migratorias producidas a finales de la década de los 50 que duplicaron la población de Sabadell, convirtiéndola en el primer centro industrial textil de España y en la tercera ciudad más poblada de Cataluña.

En el año 1985 se inicia la gestión de los antiguos barrios del IPPV por parte de ADIGSA. Uno de estos barrios es Arraona con sus 1.443 viviendas y 48 locales.

El año 1994 el "Institut Català del Sòl" (INCASOL) y el Ayuntamiento de Sabadell firman el convenio de remodelación del barrio para la sustitución de 592 viviendas afectadas por patologías estructurales. Se inician las obras de la primera fase de construcción en el año 1999 y está previsto acabar la última fase el 2011.

La intervención afecta a la población de barrio y presenta un marcado carácter social, por las rentas bajas y alto índice de envejecimiento.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

La Generalitat de Catalunya, a través de ADIGSA, se hace cargo de la gestión en colaboración con el Ayuntamiento de Sabadell y la asociación de vecinos del barrio.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Se crea una Oficina de Gestión en el barrio, con la figura del Técnico de Gestión de Zona (Técnico de Cabecera), y el uso de medios informáticos móviles para facilitar la gestión.

#### INSTAURACIÓN

##### DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Programa de acompañamiento.

Se fomenta una cultura para corresponsabilizar a los usuarios sobre el mantenimiento de las viviendas e instaurar fórmulas de gestión que contribuyan a conservar la inversión realizada con el apoyo de un Plan de Mantenimiento, controlado por un programa informático, sin que este plan tenga repercusión económica para sus usuarios.

#### SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN

Venta programada.

Se consigue un Plan de Intervención Integral del barrio, a través de la Planificación temporal, con política de realojos urbanísticos y Venta Programada para los vecinos afectados por la

sustitución, que se realiza de un modo ordenado y consensuado entre los afectados.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Marco de consenso.

Anualmente se realizan jornadas de trabajo entre la Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social en Cataluña (FAVIBC) y la dirección de la empresa para evaluar el trabajo realizado durante el año y marcar las directrices a seguir.

#### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Fomento contratación vecinal.

Gracias a la incorporación de Cláusulas sociales en los Pliegos Administrativos de Licitación de Obras, mediante el cual se obliga a la empresa adjudicataria a la contratación de personas con problemas de reinserción social en el barrio.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Gestión de residuos.

Se incorporan criterios de sostenibilidad tales como la limitación de pérdidas de energía a través de la envolvente del edificio, la protección solar, eliminación de puentes térmicos, uso de colores claros en fachadas y sombre-retes oscuros en chimeneas, minimización del consumo de agua, etc. También se propicia la separación de residuos en obra y complementariamente se educa al usuario de las necesidades de ventilación.

# 08

## **PERI NÚMEROS 1 Y 2. SECTOR DE CREU ROJA-VALLPARDA L'HOSPITALET DE LLOBREGAT BARCELONA L'H2010**



### **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El sector de la Creu Roja-Vallparada se sitúa en la zona norte de la ciudad, colindante con la ciudad de Barcelona, separado de la misma por la carretera de Collblanc. Está clasificado territorialmente dentro del Distrito II juntamente con La Torrassa, con el cual forma una unidad en diversos aspectos, tanto administrativos como de la vida ciudadana. Limita con la ciudad de Esplugues de Llobregat al norte, los barrios barceloneses de Les Corts y de Sants al noreste y este, la Torrassa al sureste y la Florida al suroeste de la ciudad, con un marcado carácter comercial.

Se presenta como un barrio con carencias en equipamientos y falta de zonas verdes, con la necesidad de una reforma interior. Dicha situación, agravada con el gran y rápido incremento de la población inmigrante, ha supuesto la migración de ciudadanos nacidos en el barrio a otros barrios y ciudades del área metropolitana.

La zona de actuación se subdivide en dos ámbitos (PERI núms. 1 y 2), gestionados separadamente pero de forma simultánea por el sistema

de actuación de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta.

La gestión con el ciudadano ha permitido una amplia concertación social que ha supuesto la resolución del expediente expropiatorio de mutuo acuerdo en la mayoría de las ocasiones. Los realojos urbanísticos se han materializado en régimen de propiedad, tanto para los propietarios iniciales como para los arrendatarios.

### **ELEMENTOS DESTACABLES**

#### **PARTENARIADO**

En la fase inicial, el Ayuntamiento de Hospitalet y las asociaciones vecinales establecieron el Plan Integral de Intervención; en la segunda fase, la empresa municipal L'H2010 ha coordinado la intervención. El INCASOL ha obtenido suelo para la promoción de viviendas protegidas en uno de los solares resultantes.

#### **DOTACIONES PÚBLICAS Y EJE DOTACIONAL ESTRUCTURANTE**

La intervención crea un eje estructurante que se configura como distribuidor del tránsito al interior del barrio mejorando la movilidad, aliviando el tráfico de otras calles, reconfigurando los espacios públicos y saneando el ámbito.

#### **ÁREA DE REHABILITACIÓN NO HISTÓRICA**

Reforma interior o mejora urbana.

En los ámbitos PERI 1 y 2 se ha ocupado el suelo y tras el proceso de realojos se ha procedido a la nueva alineación de construcciones y viales, la ampliación de las zonas verdes y la obtención de suelo para equipamientos municipales.

#### **POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS**

Se ha programado el realojo de los vecinos afectados en viviendas de protección pública dentro del ámbito de la intervención; todos los realojos han sido en régimen de propiedad, incluso para los arrendatarios iniciales.

#### **SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN**

Expropiación de mutuo acuerdo.

El proyecto de tasación conjunta redactado ha servido para que la mayor parte de los afectados acepten la expropiación de sus viviendas de mutuo acuerdo, simplificando las tareas de ocupación del suelo.

#### **EQUIPO DE GESTIÓN**

Oficina.

Se crea un equipo de gestión y un equipo de obras para el desarrollo de este proyecto, aconsejable para la escala de la intervención.

**EXPROPIACIÓN-SANCIÓN  
CALLE GENERAL PRIM  
BARRIO  
DE SANTA EULALIA  
L'HOSPITALET  
DE LLOBREGAT  
BARCELONA**

L'H2010



**DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El barrio de Santa Eulalia experimenta desde los años 90 una gran transformación urbanística con la construcción de equipamiento urbano, aprovechando terrenos antes dedicados a la actividad industrial.

El objetivo primordial de esta actuación ha sido reordenar un espacio de interior de manzana obsoleto y ocupado por edificios en mal estado. El plan se inicia como consecuencia de un expediente sancionador que puso en marcha una actuación pública que finalmente va a suponer la ocupación del suelo, la reordenación del espacio, la rehabilitación de los edificios existentes y su uso para destinarlos a equipamiento social.

La actuación de la sociedad municipal se dividió en tres fases, la primera destinada a la negociación con los ocupantes para el desalojo voluntario de las viviendas, una segunda consistente en la adquisición de la propiedad por mutuo acuerdo o mediante el procedimiento individual de expropiación de los departamentos, y una tercera fase, la rehabilitación del edificio,

mediante la redacción y ejecución de un proyecto de rehabilitación.

Tres son las acciones básicas: una, la apertura de un Centro Residencial de Acción Educativa para menores; dos, el uso de viviendas tuteladas para culminar un programa asistencial y de reinserción social, y tres, la superficie no edificada del solar, que será totalmente recuperada para uso urbano.

**ELEMENTOS DESTACABLES**

**PARTENARIADO**

La gestión de la intervención es asumida por la empresa municipal L'H2010, que colabora junto a la Dirección General de Atención a la Infancia para abrir el centro asistencial para menores.

**SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN**

Intervención pública a instancia de particular. Un expediente sancionador a instancia de parte, da lugar a una actuación pública tras comprobar el estado de conservación de las viviendas afectadas y la ocupación sin título. Se inicia un expediente de expropiación para reordenar el área afectada.

**REFORMA INTERIOR**

A nivel de manzana de barrio, para conseguir sanear y reordenar la zona, la superficie no edificada del solar será recuperada para uso urbano, se sustituirá la pavimentación actual y se incorporarán parterres, árboles y mobiliario fijo para mejorar el espacio público.

**DOTACIONES PÚBLICAS PARA REGENERACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS**

El uso final del edificio dotacional tras la rehabilitación es la creación de un Centro Residencial de Acción Educativa (CRAE) para menores, que se apoya además en las viviendas gestionadas por la Generalitat dentro del programa asistencial y de reinserción social.

**POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS**

Se ha programado el realojo de los vecinos afectados por la intervención, tanto en régimen de propiedad como de alquiler.

**EQUIPO DE GESTIÓN**

Oficina.

Se crea un equipo de gestión y un equipo de obras para el desarrollo de este proyecto, aconsejable para la escala de la intervención.

# 10

## **TAULA PER A LA MILLORA URBANA-TxMU (MESA PARA LA MEJORA URBANA) BARCELONA DIPUTACIÓN DE BARCELONA**

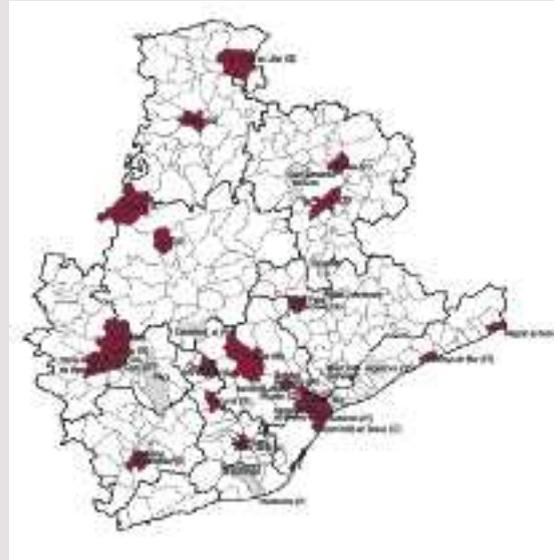
### **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

La Diputación de Barcelona, con la finalidad de ofrecer una asistencia integral, creó en el año 2004 la Taula per a la Millora Urbana (Mesa para la Mejora Urbana), en adelante TxMU, como espacio de comunicación y cooperación entre los diferentes servicios y oficinas relacionados con las problemáticas y actuaciones a desarrollar para, finalmente, conseguir una mejora urbana y social de los barrios y áreas de atención especial.

Dicho espacio se definió y desarrolló partiendo de la premisa de que la transversalidad, necesaria y requerida en estos casos, reclama el desarrollo y la implantación de mecanismos de coordinación horizontal que faciliten el trabajo interdisciplinar.

Este nuevo espacio de diálogo, intercambio y cooperación ha supuesto la implantación de un modelo de trabajo basado en la preservación de la especificación técnica y, al mismo tiempo, en la cooperación de diferentes servicios y oficinas en el diseño de estrategias y actuaciones, tanto sectoriales como transversales.

La Generalitat de Catalunya, a través de la Ley de Barrios, cofinancia hasta un 50% los pro-



yectos de rehabilitación y mejora de los barrios adjudicatarios de la subvención.

Durante las cinco convocatorias de la Ley de Barrios (2004 – 2008), desde la Diputación de Barcelona se ha prestado asistencia a 35 municipios de la provincia de Barcelona, resultando adjudicatarios de la subvención 23 proyectos.

### **ELEMENTOS DESTACABLES**

#### **PARTENARIADO**

A través de la TxMU se relacionan los diferentes servicios y oficinas de la Diputación de Barcelona, cuyo objetivo es conseguir una mejora urbana y social de los barrios y áreas de atención especial.

Incluye áreas de infraestructuras, urbanismo, vivienda, deportes, bienestar social, cultura, educación, medio ambiente, salud, consumo, promoción económica, igualdad, comercio, etc.

#### **RED DE TRABAJO**

Desde la TxMU se desarrolla un trabajo en red que agiliza el intercambio de información y el contraste de diferentes enfoques en la formulación de los Proyectos de Intervención Integral, por un lado, y pone en común el trabajo

realizado desde las diferentes áreas relacionadas con la identificación de necesidades y recursos municipales para la mejora urbana, por otro.

#### **OFICINAS DE GESTIÓN DE BARRIO**

La Diputación de Barcelona, a través de la Gerencia de Servicios de Vivienda (GSHUA), y a petición del Ayuntamiento, presta asistencia en el diseño e implementación de la Oficina de Gestión del Barrio.

#### **PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

La Diputación de Barcelona, a través de la Oficina de Participación, presta soporte técnico y económico en el diseño de los programas de Participación Ciudadana, tanto durante la fase de redacción del proyecto de intervención integral, a través de los Talleres de Barrio, como durante la fase de ejecución, a través de los Planes de Participación Ciudadana.

#### **PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO**

Durante la ejecución del proyecto, la TxMU presta asistencia en el despliegue e implementación de las actuaciones incluidas en éste, así como en las actuaciones que puedan derivarse.

## PROG. DE REMODELACIÓN DE BARRIOS EN EL BARCELONÉS: REMODELACIÓN DEL BARRIO DE VÍA TRAJANA SANT ADRIÀ DEL BESÒS Y BARCELONA

INCASOL



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El grupo de viviendas de Vía Trajana fue construido en el año 1953, por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, entre dos municipios: Barcelona y San Adrià del Besòs, sobre terrenos de cultivos y sin conexión con el resto de la ciudad.

Al tratarse inicialmente de viviendas sociales con acceso a la propiedad diferida, sus moradores, a medida que van mejorando su situación económica, abandonan este barrio, dando paso a tejidos sociales que propician la delincuencia y la drogadicción en el entorno, la degradación física y social del barrio convirtiéndolo en un ghetto.

Ahora, además de resolver el grave problema derivado del uso del cemento aluminoso, se pretende recuperar e integrar a la ciudad el barrio que había quedado absolutamente aislado y deteriorado. Así mismo, se pretende dotar al barrio de actividad comercial digna, crear espacios libres al servicio de la comunidad y dotarlo de equipamientos. Para asegurar la intervención se desarrollan políticas asistenciales y programas de integración laboral de grupos discapacitados.

La remodelación del barrio se realiza a través de expropiación y realojamiento, derribo, construcción de nuevas viviendas y reurbanización

de todo el barrio. Se sustituyen las viviendas gravemente afectadas por patologías estructurales, al mismo tiempo se ha impulsado el desarrollo de Planes Sociales de apoyo al realojamiento, que combinan la normalización del uso de la vivienda nueva con la integración social en el nuevo entorno minimizando deficiencias personales y sociales.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Participan la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de San Adrià del Besòs y el Ayuntamiento de Barcelona, contando con la coordinación del Institut Català del Sòl (INCASOL).

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Para conseguir la presencia permanente en el barrio y mejorar las relaciones con las Asociaciones de Vecinos.

#### ÁREA DE REHABILITACIÓN NO HISTÓRICA

Actuación integrada de rehabilitación y renovación, en la que el componente social de la intervención es más importante que la calidad del tejido arquitectónico, cuyo objetivo fundamental es dotar de viviendas dignas al total de las familias afectadas y la creación de espacios libres al servicio de la comunidad y dotación de equipamientos.

#### INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS

A destacar que el nuevo parque creado permite conectar al barrio con la Avenida de Guipúzcoa al mismo nivel, con lo que deja de ser un barrio hundido respecto de su entorno viario.

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Se ha garantizado el derecho a una nueva vivienda para todos los residentes en el momento de iniciar la remodelación, para evitar la especulación. El realojo se ha llevado a cabo con la participación de los afectados.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para garantizar el buen término de esta compleja intervención, se ha habilitado una parte de los nuevos edificios como dotación para que las entidades sociales puedan desarrollar sus actividades, lo que ha permitido que el proceso sea consensuado entre las Administraciones y los vecinos.

#### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Plan cívico de formación vecinal.

Con atención a familias y grupos de mayor necesidad, y la actuación socio-educativa, con actividades de formación-información en temas referentes a la organización del hogar, administración doméstica, mantenimiento y conservación de la vivienda, funcionamiento de las comunidades vecinales y servicios comunitarios.

# 12

## **CONSTRUCCIÓN DE 70 VPP, GARAJES, LOCALES COMERCIALES Y TRASTEROS EN BELVÍS SANTIAGO DE COMPOSTELA A CORUÑA**

IGVS



### **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Situado en el nordeste de la ciudad, en el límite con la ciudad histórica y la circunvalación (Av. Torrente Ballester), la parcela del proyecto forma parte del final de los terrenos, que en su día pertenecieron al área conventual de Belvís, hoy día, unida a la ciudad por un nuevo parque urbano. Su desarrollo genera una nueva situación urbana, al incorporar un espacio residencial y público, en el interior de un área nacida como fachada de la vía de circunvalación y las traseras de sus viviendas.

Desde el punto de vista integrador, la transformación de las antiguas huertas de Belvís como nueva zona del Conjunto Histórico vinculado al tejido urbano existente, supone para Santiago un crecimiento no sólo cuantitativo sino también cualitativo.

Es posible, por lo tanto, entender esta propuesta como un ejemplo de intervención, ya que de modo simultáneo a la construcción de 70 viviendas para jóvenes de hasta 35 años, se lleva a cabo la urbanización de un entorno, hasta entonces en desuso, formado por huertas y tapias que delimitaban antiguas propiedades privadas. Por otra parte, la materialización de un equi-

pamiento de primer orden como es el Parque de Belvís, se ofrece a la ciudad como pulmón verde y espacio de ocio; así mismo, se opta por el traslado y vinculación del equipamiento sociocultural existente, rodeado de edificaciones, adosado o enterrado en tres de sus frentes, al parque, para mejorar su utilización y relación con su entorno.

### **ELEMENTOS DESTACABLES**

#### **PARTENARIADO**

IGVS (Instituto Galego da Vivenda e Solo), en colaboración con el Ayuntamiento de Santiago y distintos departamentos como son: Vicepresidencia de Igualdad y de Bienestar, y la Consejería de Cultura y Deporte.

#### **CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

El conjunto posee una suma de espacios públicos tratados con pavimentos y elementos urbanos, combinación de materiales pétreos, que responden a la necesidad de un bajo mantenimiento y una alta durabilidad. Dentro de la economía de medios del proyecto se han buscado volúmenes simples con cubriciones y acabados exteriores que respondiesen a un buen comportamiento climático.

### **INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS E INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE**

La proximidad de la actuación al centro histórico permite su fácil acceso peatonal; las líneas de transporte público se sitúan al norte y al este. Los servicios próximos se vinculan a la ciudad histórica y a los barrios de su entorno. La accesibilidad a zonas deportivas y comerciales está condicionada al uso de transporte público.

### **REACTIVACIÓN ECONÓMICA**

Implantación de un programa de carácter social dirigido a la integración de personas emprendedoras en el vivero de comercio, que busca la promoción del autoempleo, la integración social de colectivos con mayor dificultad de acceso a un trabajo y la dinamización socioeconómica del barrio.

### **DOTACIONES PÚBLICAS PARA REGENERACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS**

Rehabilitación de parte de la antigua fábrica de curtidos existente en la zona baja, para así crear un equipamiento público donde se proyecta la instalación de un equipamiento docente, que contribuirá a crear actividad dotacional en el área.

## REMDELACIÓN DE LA UNIDAD VECINAL DE ABSORCIÓN DE HORTALEZA MADRID

IVIMA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Hortaleza es un distrito de Madrid situado al noreste, comprende el antiguo término municipal de Hortaleza y parte del de Canillas, cuenta con una población de 153.848 habitantes. Como resultado del cambio de política de vivienda por las circunstancias socioeconómicas del momento, en 1963 en menos de 3 meses se construyen en Madrid 6 Unidades Vecinales de Absorción con un total de 6.585 viviendas. Entre ellas la UVA de Hortaleza, con una extensión de 12,24 ha y un total de 1.109 viviendas.

A mediados de los años noventa, más del 20% de las viviendas albergaban a dos o más familias con un elevado índice de hacinamiento, con superficies útiles inadecuadas a esta situación, lo que, unido al deterioro de las edificaciones, hacía inevitable la remodelación del barrio y el realojo de sus habitantes en mejores y más amplias viviendas, junto a las de espacios libres, trama viaria y carencia de aparcamientos.

Tras una larga y compleja concertación con las entidades vecinales y comerciantes del barrio, en septiembre de 2007 fue aprobada la revisión del vigente Plan Parcial de Reforma In-

terior de la UVA de Hortaleza, cuyos objetivos son "la rehabilitación de la edificación original, cuando esto es posible, o la sustitución por bloques integrados en el viario original, que produzcan un esponjamiento, dando lugar a la creación de espacios libres y aparcamiento bajo las viviendas".

Se establece la creación de un hito urbano para el barrio y la protección del arbolado existente de interés y la preservación de elementos de la edificación original de la parcela central para que sirvan a usos dotacionales y sean testimonio de la memoria histórica del barrio.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### ÁREA DE REHABILITACIÓN NO HISTÓRICA

Reforma interior.

Esta Actuación Integral plantea una remodelación del barrio basada en la conservación de la trama urbana, con el derribo de parte de la edificación original y la sustitución con bloques en altura.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En 2004, el IVIMA, tras una larga y compleja concertación con las entidades vecinales y de

comerciantes del barrio, inicia la Revisión del PERI de la UVA de Hortaleza, que, identificado como "Plan Parcial de Reforma Interior de la UVA de Hortaleza", fue aprobado definitivamente en 2007.

#### INTERVENCIÓN EN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Se ha propiciado la preservación de elementos de la edificación original en el frente sur de la parcela central para que, cumpliendo con la normativa vigente, sirvan a usos dotacionales y sean testimonio de la memoria histórica del barrio, y un inventario del arbolado existente para que las especies de interés sean respetadas en la nueva propuesta.

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

La presente intervención va a permitir la programación de más de 1.200 viviendas, lo que permitirá el mantenimiento de la población del barrio.

#### DOTACIONES PÚBLICAS Y EJE DOTACIONAL ESTRUCTURANTE

Se crea una gran zona verde central, que será el núcleo público del barrio, gozando todos los edificios de la ordenación de vistas sobre él, y que a su vez vertebrará los equipamientos públicos del barrio.

# 14

## **SURPRISE PEZ-LUNA MADRID** EMVS



### **DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El trabajo se sitúa en el Barrio de Malasaña-Dos de Mayo, donde nació “La Movida Madrileña” en los 80, como primer síntoma del proceso de intervención en la recuperación de los edificios y viviendas, con diseños novedosos, dando prioridad al peatón sobre los coches, regulando el aparcamiento de vehículos, introduciendo arbolado de pequeño porte, cuidando el mobiliario urbano, poniendo especial atención en las plazas, los lugares de juego para niños y personas mayores.

El éxito de esta recuperación física atrajo inicialmente una fuerte demanda de compra de vivienda, con la correspondiente subida de precios, pero supuso un cambio demográfico con una población joven y con un nivel socio-económico y educativo más alto. La demanda no resuelta de aparcamientos, el problema del botellón juvenil, y la influencia de problemas sociales y de marginalidad en ámbitos próximos donde todavía no se había intervenido (prostitución, droga, personas sin hogar, alto índice de población extranjera, población anciana, fracaso escolar, etc.), hizo que muchos de los nuevos vecinos optaran por abandonar el barrio y comenzara a incrementarse la presencia de la población inmigrante.

Ahora el barrio tiene su segunda oportunidad de recuperación gracias a la última fase de un proyecto que en 1994 se inició con la primera experiencia de Área de Rehabilitación Preferente (Dos de Mayo), enfocada a la rehabilita-

ción urbana y que, al final, pretende la regeneración integral del barrio.

### **ELEMENTOS DESTACABLES**

#### **PARTENARIADO**

Supone el trabajo común de la Junta Municipal de Centro, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) y la Oficina de Centro, junto con un grupo de técnicos y profesionales y de los diferentes movimientos y organizaciones sociales.

#### **OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO**

La EMVS está montando una oficina en el área de rehabilitación (ARCH) Pez-Luna, que servirá como plataforma operativa del Programa.

#### **INTERVENCIÓN PATRIMONIAL EN CENTRO HISTÓRICO.**

Reforma interior.

Las acciones de Reforma Interior de carácter integral se desarrollan en un barrio con marcado carácter histórico, y suponen la segunda oportunidad en la recuperación de este barrio, tras el proceso de rehabilitación (pionero) iniciado en los años 80.

#### **PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Varias son las acciones de fomento de la Participación ciudadana, como el proceso de “Investigación participativa” (IAP), desde donde surgen las principales propuestas de intervención. La “Mesa de la Rehabilitación”, como foro de debate y consenso, la “Mesa de la Convivencia” de marcado carácter social, o

el “Plan de Comunicación” con el Foro Digital, desde donde se informa puntualmente de cada reunión o del contenido de cualquier proyecto que se elabore.

#### **SINERGIAS CON PROYECTOS EUROPEOS Y REDES DE TRABAJO**

La estrategia de la intervención se ha debatido dentro del Programa de la Unión Europea PROGRESDEC-SURPRISE del Programa INTERREG III-C, encaminado a buscar una metodología con estrategias innovadoras para la recuperación de zonas urbanas degradadas, creando una Red de Trabajo con ciudades de Italia y Grecia.

#### **REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y DINAMIZACIÓN COMERCIAL**

Se ha promovido la Investigación Comercial dentro de la Mesa de Economía y Desarrollo Local, con el fin de tener un diagnóstico actual de la situación comercial del barrio, para fomentar el pequeño comercio tradicional y el comercio especializado de librerías, venta de cómics, tiendas de diseño, etc.

#### **CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

Calidad medioambiental.

Se intenta que todo el barrio sea de acceso restringido, solo para residentes; se fomenta el uso de la bici como medio más saludable y ecológico de movilidad urbana. La sensibilización sobre el medio ambiente, el ahorro energético y el reciclaje son otras de las tareas a desarrollar por parte de la Mesa de Rehabilitación.

**DESARROLLO  
COMUNITARIO  
DEL BARRIO DE SAN  
CRISTÓBAL  
DE LOS ÁNGELES  
DISTRITO MUNICIPAL  
DE VILLAVERDE  
MADRID**  
EMVS



#### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

San Cristóbal de los Ángeles es el último barrio al sur de Madrid, cuenta con una población de 18.000 habitantes en 2007, de los cuales más del 40% son inmigrantes. El barrio ha estado históricamente aislado al norte y al este por el ferrocarril, al sur por el antiguo Parque de Automovilismo del Ejército de Tierra y al oeste por la antigua carretera de Andalucía.

La intervención más importante, como punto de transformación urbana, es la remodelación de edificios y viviendas, bien en aquellos casos que por su nivel de deterioro se aconseja la sustitución, o en el resto de los casos la rehabilitación. A la inversión en el campo de la edificación y vivienda hay que añadirle la inversión pública correspondiente a las obras de infraestructuras y renovación urbana.

Se ha dotado al barrio de equipamientos públicos en el proceso de regeneración urbana, tales como el polideportivo cubierto, la reutilización del antiguo cine de barrio convertido en centro de empleo, y la dinamización comercial y la mejora de la accesibilidad.

Gracias a esta intervención, este barrio, situado a 10 kilómetros de la Puerta del Sol, dispone hoy de dos líneas de autobuses de la EMT, y una estación de metro, que permiten a sus habitantes llegar al centro turístico y comercial de Madrid en unos 20 minutos.

#### ELEMENTOS DESTACABLES

##### PARTENARIADO

Varias Administraciones Públicas de carácter Estatal, Autonómico y Local, son coordinadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), junto a las Asociaciones de Vecinos del Barrio.

##### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Se ha abierto la Oficina de Rehabilitación de San Cristóbal de los Ángeles para coordinar las acciones del Área de Rehabilitación Integral.

##### DOTACIONES PÚBLICAS

##### Y EJE DOTACIONAL ESTRUCTURANTE

El complejo proceso de rehabilitación se apoya en el uso de equipamientos públicos deportivos para la regeneración de esta área degradada; se ha creado durante este período un nuevo polideportivo cubierto con piscina olímpica y gimnasio, para reforzar el deporte en el Barrio.

##### INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS

##### E INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE

Con la apertura de la nueva estación del metro y la estación de cercanías del tren, y con las dos líneas de autobuses, el barrio a pasado a ser un núcleo urbano intercomunicado y accesible al resto del Distrito y a la Ciudad.

##### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Dinamización comercial.

Para el desarrollo y promoción de empleo, se viene utilizando las instalaciones del antiguo cine de barrio convertido en Centro de Empleo, promovi-

do por la Agencia Municipal de Empleo, que está desarrollando una importante formación laboral con los parados de la zona. Se crea una Política de promoción y desarrollo del pequeño comercio de proximidad, con la apertura de diferentes locales que con anterioridad estaban cerrados.

##### SINERGIAS CON PROYECTOS EUROPEOS Y REDES DE TRABAJO

Se ha beneficiado de un Programa Europeo, "Regen Link", que ha versado sobre temas de sostenibilidad y ha permitido crear una Red de Trabajo con otras ciudades europeas con las mismas inquietudes.

##### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Con el aprendizaje del proyecto europeo se ha intervenido en dos edificios, uno de nueva construcción y otro de rehabilitación, en los que se han aplicado todos aquellos métodos constructivos encaminados a la sostenibilidad medioambiental y al ahorro energético,

##### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

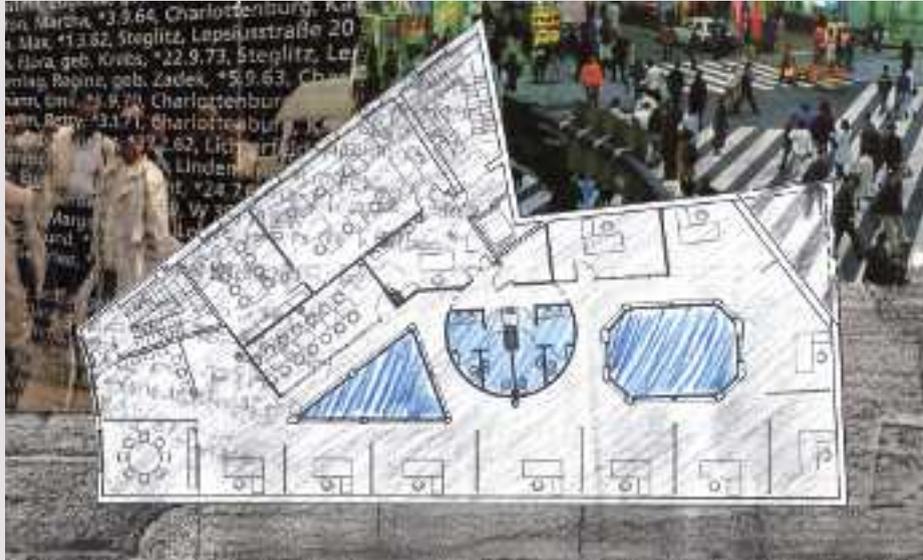
Se cuenta con una importante incorporación de los diversos sectores y grupos de población para conseguir la consolidación de compromisos por parte de los propios vecinos.

##### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Más de 400 familias han sido realojadas provisionalmente, de las cuales 86 ya han regresado a sus nuevas viviendas. Por otro lado 80 familias se han realojado definitivamente en viviendas de la EMVS mediante fórmula de permuta aplicada a personas mayores sin recursos.

# 16

## REVITALIZACIÓN URBANA DE BILBAO LA VIEJA SURBISA



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Este barrio es el más antiguo de la ciudad de Bilbao y junto con el barrio de San Francisco son la zona más deteriorada socialmente; se encuentra situado en la margen izquierda de la ría, quedando unido al Casco Viejo mediante los puentes de San Antón, de La Ribera y de la Merced.

El desarrollo del barrio ha estado ligado a las antiguas minas del monte Miravilla, donde se alojaba la mayoría de los mineros; actualmente el Ayuntamiento está ejecutando diversos planes para regenerar el barrio, enfocados, sobre todo, en la regeneración económica (creación de empresas) y social (dando ayudas para que la gente joven se establezca en Bilbao La Vieja).

En este barrio se unen elevados índices de paro, escasa formación y compactación laboral, pobreza y envejecimiento poblacional, junto a ser el lugar de asentamiento de la inmigración, con sus efectos consiguientes de problemática de marginación social y dificultades de integración social. Por ello se plantea junto a la recuperación del tejido urbano la Regeneración convivencial y equipamental del barrio, distinguiendo dos etapas principales: la primera equipamental y una segunda convivencial.

El proyecto se denomina Proyecto Piloto Urbano "Puerta Abierta", y se basa en la línea equipamental que se define como actuación motora y estratégica generando tres nuevos equipamientos dinamizadores en tres puntos neurálgicos del barrio: el primero permite acoger las necesidades de ensayos musicales para jóvenes, con sus actuaciones y festivales (Bilbo Rock); un segundo equipamiento permite la formación postgrado y talleres de trabajo para impulsar los inicios de los jóvenes artistas (Bilbo Arte), y finalmente, un equipamiento municipal de formación en oficios ayuda al empleo y es semillero de nuevas empresas en el barrio.

Después de la actuación equipamental, se desarrolla una compleja actuación urbanística para conseguir la dinamización social del barrio.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

Son los socios del proyecto: el Ayuntamiento de Bilbao, Bilbao Viviendas Etxebizitzak, el Gobierno Vasco y la Diputación Foral de Bizkaia. La empresa SURBISA coordina el proyecto.

#### OFICINA DE GESTIÓN DE BARRIO

Se ha creado la Oficina Municipal en el barrio para conseguir la coordinación de los agentes implicados.

### DOTACIONES PÚBLICAS PARA REGENERACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS

Se crean tres equipamientos dinamizadores, en puntos neurálgicos, aprovechando la existencia de edificios municipales con necesidad de rehabilitación.

### PROGRAMAS DE ACOMPAÑAMIENTO

Plan de fomento de empleo.

La intervención cuenta con programas complementarios, como el equipamiento municipal de formación de oficios, ayuda al empleo y semillero de nuevas empresas en el barrio.

### INTERVENCIÓN PATRIMONIAL

#### EN CENTRO HISTÓRICO

Reforma interior.

Actuación Integral de Rehabilitación sobre la zona más antigua de Bilbao; intervención de tipo multidisciplinar para obtener la completa revitalización del ámbito.

### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se consigue gracias a la Oficina Municipal del barrio, el Centro Distrito, y principalmente por la Mesa de Participación y sus comisiones.

### SINERGIAS CON FONDOS EUROPEOS

El Proyecto Piloto Urbano "Puerta Abierta" ha obtenido el apoyo de la Dirección General XVI de la Unión Europea a finales del año 1993, en el marco de Fondos FEDER.

## REGENERACIÓN URBANA Y SOCIAL DEL ÁMBITO VEGA-GALINDO EN SESTAO BIZKAIA ORUBIDE



### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La zona residencial de Vega-Galindo está situada al Sureste de Sestao, entre la zona industrial de Vega Nervión y el río Galindo. El objeto de esta actuación es diseñar y poner en marcha la regeneración urbana y social de la zona industrial, hoy en desuso, contando con la colaboración de las instituciones supramunicipales, estimulando la mejora de la cohesión social y promoviendo el desarrollo económico y social de todo el municipio. La superficie del área propuesta es de 184.103 m<sup>2</sup>.

Está prevista la demolición de 396 viviendas existentes, quedando fuera de ordenación expresa toda la edificación construida en el ámbito; de otra parte existe un total de nueve industrias con actividad y la operación plantea facilitar su traslado a otros suelos industriales para posibilitar su continuidad sin perder puestos de trabajo.

La ordenación de la zona residencial se apoya en la prolongación de la Gran Vía de Sestao como eje vertebrador del conjunto, tratando de crear una vía urbana, acotada a ambos lados por la edificación, que una el nuevo asentamiento con el centro del municipio sin perder la noción de conjunto en el recorrido.

La acción plantea aspectos novedosos como la regulación del alumbrado público con la utilización de energías renovables, junto a criterios clásicos de generación de un entorno seguro y atractivo, y el carril bici con zonas de aparcamiento de bicicletas en zonas estratégicas.

Se crea una zona de intercambiador de transportes, que contará además con un aparcamiento

de vehículos privados cuyos usuarios utilicen el transporte colectivo, y desde este intercambiador se pretende crear un acceso peatonal en conexión directa a la entrada de la nueva zona industrial.

### ELEMENTOS DESTACABLES

#### PARTENARIADO

La empresa VISESA se encarga de la contratación y supervisión de proyectos, coordinación de Administraciones públicas y propietarios privados afectados, estudios de viabilidad y plazos, etc.; ORUBIDE gestiona y urbaniza suelo, y SESTAOBERRI 2010 se encarga de la gestión de los realojos de los propietarios afectados y de los planes para su integración social. Además, existe una previsión supramunicipal con futuros destinos que afectarán a sistemas generales de comunicación y por tanto a futuros partners.

#### DOTACIONES PÚBLICAS

##### Y EJE DOTACIONAL ESTRUCTURANTE

La Gran Vía de Sestao se conforma como el eje vertebrador, que une el nuevo asentamiento con el centro del municipio, junto con la futura conexión del Metro Ligero. Ello permite la creación de un paseo peatonal en paralelo al curso del río que une los extremos de la ribera y sirve asimismo como área de esparcimiento. Se crearán dos equipamientos de carácter municipal: la Nueva estación y la reserva para equipamientos de carácter lúdico.

#### ÁREA DE ACTUACIÓN NO HISTÓRICA

Reforma interior con recuperación de suelo industrial.

Las industrias con actividad se trasladan a otros suelos industriales, se erradica la infravivienda

de la zona, se mejora la vialidad y se recupera suelo de zonas degradadas que reduce la ocupación de suelo verde. Se prevé igualmente la descontaminación del suelo.

#### REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Traslado de empresas.

La actividad industrial de nueve industrias con edificios e infraestructuras parcialmente obsoletas, serán trasladadas a zonas nuevas, lo que ha beneficiado a sus 110 trabajadores, dando continuidad a la actividad industrial.

#### POLÍTICA DE REALOJOS URBANÍSTICOS

Se plantea un sistema de realojos urbanísticos con establecimiento de criterios de tipo socio-económico adecuados a la realidad del ámbito, para evitar problemas de concentración de rentas bajas y que cuenta con la colaboración del Gobierno Vasco.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

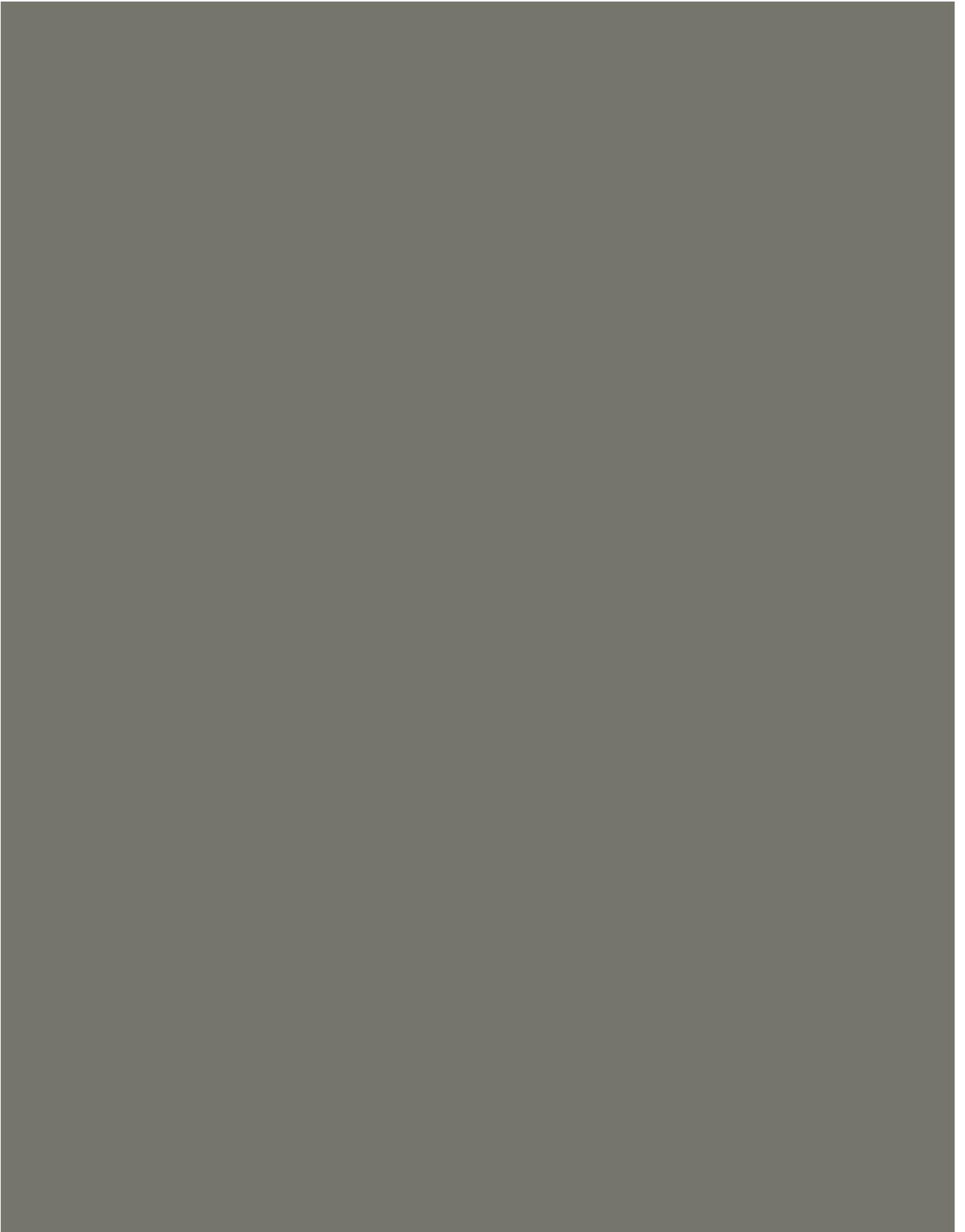
La regulación del alumbrado público se hace con la utilización de energías renovables, evitando además la contaminación lumínica. Se propicia la generación de un entorno seguro y atractivo, uso del carril bici, con zonas de aparcamiento de bicicletas en los entornos de los servicios locales o en zonas estratégicas.

#### INTERVENCIÓN

##### EN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En esta zona de "presunción arqueológica", se han realizado estudios de impacto arqueológico, lo que ha permitido el hallazgo de los restos del antiguo Convento de Carmelitas, un asentamiento inglés de la época de las guerras carlistas y viviendas de los trabajadores de la zona industrial.

BUENAS PRÁCTICAS



andalucía

01

**Nombre del proyecto:**  
ARC zona Albaicín de Granada

**Organismo responsable:**  
Oficina de Gestión del Área de Rehabilitación Concertada,  
Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería  
de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.  
EPSA

**Personas de contacto:**  
**Manuel Cabello**, Departamento de Coordinación de Áreas de  
Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas  
de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

# ARC ZONA ALBAICÍN GRANADA

## EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Granada es la capital de la provincia que lleva el mismo nombre. Está situada a los pies de Sierra Nevada, en el Sistema Bético, el más alto de la península Ibérica. Localizada en Andalucía oriental, al sur de España, goza de uno de los mayores patrimonios culturales de este país. Además de la mundialmente conocida Alhambra y el barrio del Albaicín, designados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, Granada cuenta con una catedral renacentista iniciada en el siglo XVI. Muchos otros monumentos salpican la ciudad en cada uno de sus rincones.

Respecto a la población, Granada tiene 243.341 habitantes censados, aunque su población real es mayor, sobre todo a causa de los 60.000 estudiantes matriculados en la Universidad, una de las más antiguas de España. El porcentaje de población activa es del 61,95%, algo más de la mitad son mujeres.

El acceso a la ciudad puede realizarse por carretera, tren o avión. El aeropuerto Federico García Lorca se encuentra a sólo 15 km de Granada. La estación ferroviaria está ubicada dentro de la ciudad, muy céntrica. La autovía A-92 la comunica con Sevilla en dos horas y media y con Málaga en una hora y media, lo que la convierte en un excelente punto de arranque a la hora de visitar Andalucía.

Granada cuenta con una de las estaciones

de esquí más importantes de España, la más meridional de Europa y la única de Andalucía. La playa tampoco está muy lejos de Granada, a menos de una hora por carretera, donde se encuentra la costa mediterránea.

No se debe olvidar tampoco las Alpujarras como posibilidad de la provincia granadina. Se trata de una sucesión de valles y barrancos salpicados de unos 50 pueblos de gran belleza.

Tres fiestas son imprescindibles para aquel que desee conocer Granada: la Semana Santa, las Cruces de Mayo y el Corpus Christi. La primera se celebra en marzo o abril, las Cruces de Mayo, a principios de este mes y la celebración del Corpus Christi tiene lugar en junio y corresponde a la feria local.

Granada también es sede de festivales que son muestra de la devoción de esta ciudad por el arte. El teatro, el cortometraje y todo tipo de música son el objeto de ellos.

### LUGAR DE INTERVENCIÓN

El barrio histórico y monumental del Albaicín: el ámbito de intervención comprende el total del barrio y en especial las zonas más emblemáticas, calles Beteta, Zenete y Elvira.

· Superficie área (hectáreas): 84

· N° viviendas: 6.890

· Población: 7.500

Esto no quiere decir que toda esta zona sea un espacio susceptible de intervención por los Pro-

gramas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, ya que existe una gran zona de No residencial como son zonas libres o verdes, murallas, grandes equipamientos (fundamentalmente religiosos: conventos, parroquias, iglesias, y educativos: institutos y Centros de Secundaria) de superficie aproximada de 18 Ha. Por lo que realmente de las 84 Ha de superficie total de Actuación solamente se tendría que actuar en 66 Ha.

A efectos de una división por subáreas homogéneas dentro del nuevo ámbito ampliado, se prevé que en la Revisión del Programa de Actuación se puedan definir al menos las siguientes, que tanto por topografía como por trama urbana son claramente distinguibles y actúan como pequeños barrios dentro del Albaicín:

#### S. Ildefonso

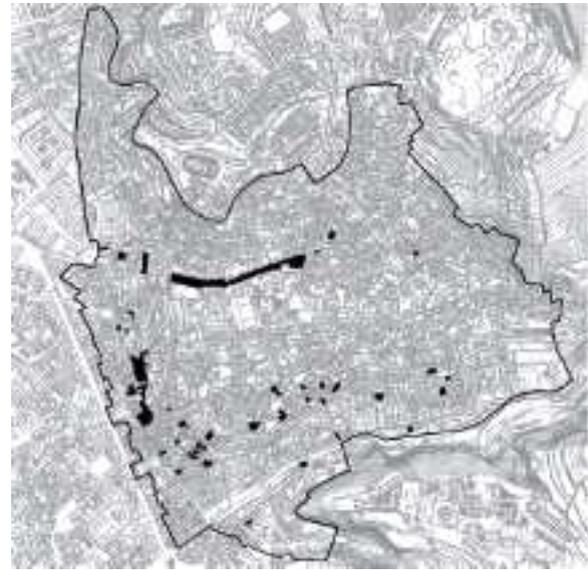
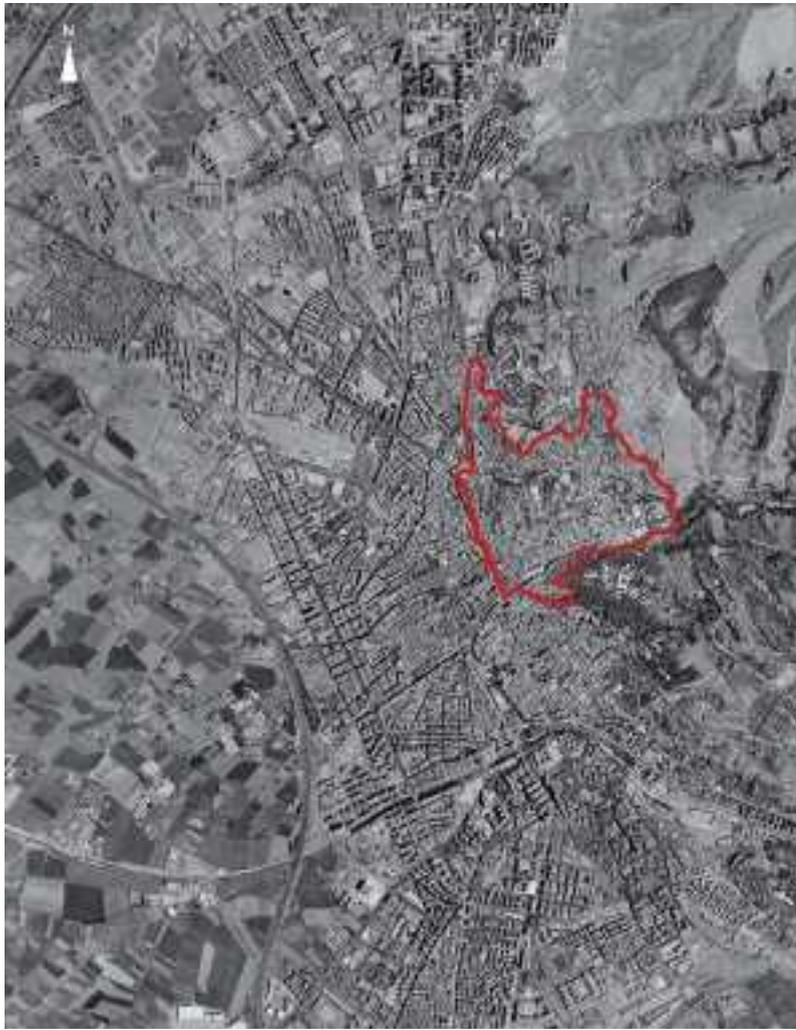
Abarca el apéndice norte del Albaicín. Teniendo la Cuesta de la Alhacaba como límite sur, C/ Acera de S. Ildefonso y C/ Real de Cartuja al este y el inicio de la Carretera de Murcia por el oeste.

#### S. Cristóbal

Delimitada al norte por la parte superior de la Carretera de Murcia, al este por la Calle Agua y al sur por la muralla Zirí.

#### S. Luis

Coincide básicamente con el antiguo arrabal del Albaicín y ocupa las cotas más altas del



ámbito. Está delimitada al sur por la calle Pagés y parte alta de la Cuesta del Chapiz, al noreste con la ladera del Cerro de S. Miguel y al oeste con la Calle S. Gregorio Alto y Callejón de la Alberzana.

#### **S. Nicolás**

Limita al norte por la calle Pagés y parte alta de la Cuesta del Chapiz, al sur por la Calle Aljibe de Trillo, Cuesta y Careillo de S. Agustín, y al oeste por la Cuesta de los Granados, Cuesta de María la Miel, la Placeta de las Minas y Calle Agua.

#### **S. Miguel Bajo**

Es la parte más antigua del Albaicín y linda al sur y al oeste con el ámbito inicial, al norte con la Muralla Zirí y al este con la Cuesta de los Granados, Cuesta de María la Miel y Placeta de las Minas. El resto es parte del ámbito inicial.

#### **Zenete**

Es el extremo norte del ámbito inicial, limitando al sur con la Calderería Nueva.

#### **Carrera del Darro**

Es la parte central de este ámbito inicial y donde se ubicará la nueva Oficina de Rehabilitación. Limita al sur con el río Darro, al norte con la Calderería Nueva, Cuesta de S. Gregorio y C/ Aljibe de Trillo, al este la cierra la Calle Zafra.

#### **S. Pedro**

Coincide aproximadamente con el barrio árabe de Axares. Limita al oeste con la Calle Zafra, al sur con el río Darro, al este con la parte inferior de la Cuesta del Chapiz y al norte con la Calle Guinea, Cuesta y Careillo de S. Agustín.

#### **La Churra**

Es el extremo más meridional y ocupa la ladera norte del cerro de la Sabika, al pie de la Alhambra, y las dos aceras de la Cuesta de Gómez, de hecho es la única zona del ámbito del ARC incluida en el Plan Especial de la Alhambra.

### **DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN**

El Albaicín presenta un entorno de degradación y abandono, con una mala accesibilidad.

Se podrían analizar diversas situaciones en determinadas subáreas.

Dentro del Casco Histórico de Granada y en concreto dentro del área homogénea del Albaicín, nos encontramos con una de las zonas más degradadas del Conjunto Histórico.

En la zona central del Albaicín se detecta la mayor concentración de grandes cármenes, espacios libres y equipamientos, esto no es casual, ya que esta es la zona más elevada del Albaicín y por tanto la mejor ubicada a nivel paisajístico, y por su centralidad la más accesible.

En la zona del río Darro se produce la concentración de equipamientos e iglesias, dejando fuera del ámbito propuesto a otras zonas que sí pertenecen al Plan Albaicín pero que no tienen la consideración de degradado, como son los nuevos crecimientos de Urbanizaciones de los años 80, sobre todo a base de viviendas unifamiliares, y también los espacios libres próximos a la Cerca de don Gonzalo.

La Rehabilitación del Albaicín es una actuación que se promueve desde el 2001, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de los vecinos de este emblemático barrio y contribuir a la revalorización de su patrimonio histórico y arquitectónico. En un principio, se inició la intervención en la zona del Bajo Albaicín y desde marzo de 2007 se ha aprobado ampliar la actuación a todo el barrio.

### **PARTENARIADO**

#### **Socios del proyecto**

##### **1. Ayuntamiento de Granada**

Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.

IMFE (Instituto Municipal de Formación y Empleo). Estas actividades se enmarcan en un acuerdo de colaboración del IMFE con la Consejería de Trabajo de la Junta de Andalucía.

Servicios Sociales del Ayuntamiento de Granada.

## **2. Junta de Andalucía**

Delegación en Granada de la Consejería de Obras Públicas.  
Dirección General de Arquitectura y Vivienda.  
Delegación en Granada de la Consejería de Cultura.  
Oficina de Rehabilitación de Albaicín.

## **3. Otras instituciones, en Convenios y acuerdos**

ONG Granada Acoge.  
El Instituto Andaluz de la Mujer.  
Arzobispado de Granada.  
Fundación Zayas.

## **4. Órganos de Control y Participación**

Comisiones de seguimiento. Se celebraran dos anualmente (o aproximadamente cada 6 meses).

Mesa de Participación Ciudadana. Está presidida exclusivamente por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada. Al igual que la Comisión Delegada, lo habitual en los años anteriores ha sido que se celebraran dos anualmente (o aproximadamente cada 6 meses), siempre procurando que coincidieran en el mismo día Mesa de Participación y Comisión de Seguimiento.  
Asociaciones de Vecinos.  
ONGs.  
Otros colectivos como CÁRITAS Diocesana, Cruz Roja, Asociaciones de Mayores...

## **5. Programas**

Colegio de Arquitectos de Granada (Programa PAGUS). Como se detallará más adelante, durante el curso 2005-2006 se ha desarrollado, en colaboración con el Colegio de Arquitectos de Granada, el Taller de Intervención en Centros Históricos. Esta experiencia se ha enmarcado en un proyecto más amplio de carácter europeo: el Programa PAGUS, financiado con fondos Interreg III-C. Durante todo un curso escolar 8 grupos de 3 Arquitectos y 1 Arquitecto Técnico recientemente titulados, han estado estudiando y proponiendo ideas sobre la intervención en cuatro edificios del ámbito del ARC del Albaicín, propuestos por esta Oficina de Rehabilitación.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El Albaicín es un barrio compuesto de muchos barrios antiguos, donde residen y cohabitan distintas culturas que han sabido convivir y dejar su impronta en sus calles, el blanco de la cal de las viviendas, las tapias, sus plazas y rincones, los patios y el laberinto de las cuevas.

El Albaicín mantiene la trama urbana del período Nazarí, con calles estrechas, en una intrincada red que se extiende desde la parte más alta (S. Nicolás) hasta el curso del río Darro y de la Calle Elvira, que se encuentran en Plaza Nueva. El tipo tradicional de vivienda es el carmen, compuesto por una vivienda exenta rodeada por un

alto muro que la separa de la calle, en donde incluye un pequeño huerto o jardín.

La rehabilitación que la Junta de Andalucía desarrolla en la zona es un ejemplo de urbanismo de integración que conjuga las singularidades de este centro histórico con el crecimiento del tejido urbano, las necesidades de equipamientos, la movilidad y la seguridad de sus habitantes. Con todas estas acciones se logrará la total regeneración urbana y social de una zona de Granada declarada por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad.



## OBJETIVOS

Contribuir a revalorizar el patrimonio arquitectónico, revitalizar físicamente y socialmente este sector urbano y mejorar las condiciones de vida de los vecinos/as del barrio del Albaicín.

Los objetivos del Área de Rehabilitación Concertada del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo se cumplen de manera sobrada en el ámbito elegido. La ARC es un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos concretos, que en el caso del Albaicín incide en las siguientes áreas de intervención:

- Viviendas protegidas en alquiler
- Transformación de infravivienda
- Rehabilitación autonómica
- Rehabilitación singular
- Promociones en venta
- Convenios con propietarios
- Reparación parque público
- Otras intervenciones de carácter singular como:
  - Desarrollo de la AI-27
  - Paseo de la Muralla Ziri
- Actividades con otros organismos y entidades para la recuperación de:
  - Espacios públicos
  - Equipamientos sociales y administrativos
  - Infraestructuras y otras mejoras ambientales
  - Accesibilidad y movilidad
  - Restauración de patrimonio
  - Empleo y formación
  - Desarrollo turístico
  - Apoyo a la artesanía
  - Apoyo al comercio
  - Desarrollo social
  - Planificación y gestión urbanística
  - Difusión y participación ciudadana

## MEDIOS

### Recursos humanos

La Oficina de Rehabilitación del Albaicín está abierta al público desde el 18 de marzo de 2002, y es el órgano de gestión del proyecto. Desde el inicio ocupa un piso en régimen de alquiler, ubicado en la Plaza de Isabel la Católica, nº 4, 1º izqda. 18009-Granada. En 2006 se iniciaron las obras de rehabilitación del inmueble de C/ Calderería Vieja, 24, como promoción propia de EPSA, en el que además de 7 Viviendas Protegidas en Alquiler, en su planta baja y entreplanta estará ubicada la nueva sede de la Oficina de Rehabilitación. Está previsto que la obra acabe en 2007 de modo que podamos estar al inicio del año 2008 en esta nueva sede, ya dentro del ámbito del ARC. Recursos humanos de la Oficina:

- Director Técnico
- Técnico en Gestión
- Arquitecto Técnico
- Técnico Social
- Administrativo
- Auxiliar Administrativo (2)

Durante 2002 y 2003 hubo 2 Técnicos del Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.

### Recursos financieros

La financiación de esta actuación se recoge en el art 4º del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada:

- a) Recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a EPSA.
- b) Recursos propios de EPSA.
- c) Aportaciones de los beneficiarios de las actuaciones.

- d) Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- e) Partidas destinadas a tal efecto en los Presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- f) Aportaciones de otras Administraciones.
- g) Otras aportaciones.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

El Programa de Rehabilitación del Bajo Albaicín comienza de forma efectiva con la apertura de la Oficina el 18 de marzo del año 2002, con una duración prevista de 8 años.

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

### Resultados positivos y resultados mejorables

Desde el mismo comienzo de la actividad de la Oficina se ha concentrado la máxima intervención en la zona con el tejido urbano más deteriorado que coincide con la de accesibilidad más compleja, y que además es donde se concentra la problemática social más aguda, con muchas situaciones de infravivienda, edificios en alquiler con rentas antiguas y donde se producía y se sigue produciendo la expulsión de esa población debido a la fragilidad de su régimen de tenencia frente a la fuerte presión urbanística y especulativa a la que se le somete.



Es en esta zona de la Cuesta de Marañas, Calderería Nueva y Vieja, Callejón del Gato, C/ Zenete y C/ Elvira donde se hicieron las compras de 6 inmuebles con rentas antiguas cuyos antiguos propietarios estaban vendiendo, “con o sin bichos”, en función de que se les “indemnizara” para “echarlos” de su vivienda.

Con estas compras conseguimos mantener 11 familias del barrio en sus viviendas rehabilitadas y además ofrecer otras 26 Viviendas Protegidas en Alquiler para colectivos diversos como el de inmigrantes, mayores y jóvenes.

Aquí también es donde se encuentra el peor tejido urbano del ámbito y donde se está desarrollando, también desde el inicio, el Plan Especial del Área de Intervención 27 (AI-27 del PEPRI Albaicín) cuyo objetivo principal es regenerar esa trama urbana dotándola de viario de nueva apertura, reurbanización de las calles existentes, nuevos espacios públicos que constituirán dos miradores inéditos sobre la ciudad, aparcamientos para residentes y equipamientos (centro cívico y locales comerciales) y donde además EPSA está promoviendo tres actuaciones de obra nueva que suman 41 viviendas protegidas en alquiler para jóvenes, por lo que es evidente el positivo impacto social (aquí se concentran 78 Viviendas protegidas en alquiler) y de regeneración urbana que se propone en la zona, antes degradada y ahora en plena transformación.

Es muy positiva la valoración que se hace de la repercusión social que suponen las actuaciones



de infravivienda que se han ejecutado y las que se están llevando a cabo en la actualidad. Son numerosas las personas o familias beneficiadas por este programa gracias al cual se ha conseguido mantenerlas en el barrio, se está evitando su expulsión y están volviendo a sus viviendas una vez rehabilitadas. Así mismo se está consiguiendo un número suficiente de viviendas en alquiler que están siendo gestionadas por sus propietarios a rentas protegidas, incluso se está consiguiendo la cesión a la Oficina durante 5 años de un buen número de ellas para realojo temporal y por fin las últimas actuaciones que generan viviendas desocupadas están siendo derivadas a la bolsa de alquiler gestionadas con la intermediación de las agencias de alquiler, pero siempre procurando que la población que ocupe esas viviendas esté de algún modo vinculada al Albaicín.

Hasta la fecha, la Junta de Andalucía ha intervenido en un total de 436 viviendas en el Albaicín con una inversión aproximada de 29 millones de euros, incluyendo esta actuación singular.

No se está produciendo ningún programa municipal sistematizado de desarrollo e integración social. Por tanto se valora muy deficientemente este fundamental apartado. No obstante, con el Servicio de Asuntos Sociales del distrito del Albaicín se tiene una relación suficientemente buena como para que exista una correcta coordinación entre esta Oficina y los servicios que presta el Ayuntamiento.

Aprovechando la ampliación el ámbito y la redacción del nuevo programa de actuación, sería muy conveniente poner en marcha programas de desarrollo e integración social. En este sentido ya se han iniciado los contactos entre la Oficina y este departamento municipal para contar con su participación.

Aún no se ha llegado a construir ni equipamientos ni locales para saber qué incidencia social tendrán, pero de las reuniones que se han tenido en noviembre y diciembre del pasado año para incentivar la participación, ya se ha deducido que una de las demandas más claras de la población del Albaicín es regenerar el barrio con población joven y sobre todo niños, para lo cual, entre otras cosas, se demandan viviendas para jóvenes y guarderías en la parte baja en la que se adolece de este servicio.

Por desgracia, una de las notas más negativas de estos cinco años ha sido la nula participación del movimiento vecinal organizado: las asociaciones de vecinos del Bajo Albaicín se han limitado a asistir a las Mesas de Participación y casi siempre con una actitud muy beligerante. No obstante, la representación que se arrojan de los vecinos es más que discutible, moviéndose más en la línea del comercio de favores. Sin embargo la relación con el vecino de a pie, una a una con las más de 400 familias a las que se ha atendido, el panorama es bien distinto; se tiene la clara percepción de una buena acogida y de que se da un correcto

servicio y así lo manifiesta la mayoría. Para la redacción del nuevo Programa de Actuación se pondrá de nuevo en marcha algo que ya se hizo como experiencia piloto durante los talleres de intervención y que consistió en que personal ajeno a la Oficina hizo entrevistas sobre el nivel de satisfacción en el servicio recibido en el proceso de rehabilitación que hemos gestionado. Personal de Adobe, en las reuniones de noviembre y diciembre, nos lo han vuelto a plantear de cara a ese proceso participativo al que los estábamos invitando.

Han pasado casi 6 años desde la redacción del vigente Programa de Actuación del ARC del Bajo Albaicín-Churra y con la experiencia acumulada del trabajo diario de 5 años de la Oficina de Rehabilitación, el balance en cuanto a inversión es claramente positivo, dado que se han superado con creces las previsiones económicas que se hicieron, al menos las referidas a la Consejería de Obras Públicas.

Con la oportunidad que significa la ampliación del ámbito para todo el Albaicín y la consecuente redacción de un nuevo programa de actuación, se debe invitar, y hacer el esfuerzo, para recorrer el nuevo camino concertadamente Ayuntamiento y EPSA.

La ampliación del ámbito en 2007 exigirá con toda claridad un mayor esfuerzo por parte de todos los integrantes de esta Oficina. Ya el trabajo generado por el ámbito actual es de una gran magnitud para la actual dotación de personal.





Pero hay que pensar que solo con la atención al ciudadano de expedientes fuera de ámbito ya sabemos que la carga de trabajo se multiplicará, por lo que a muy corto plazo habrá que apoyar con más personal, al menos la parte más técnica (trabajadores sociales y arquitectos y/o arquitectos técnicos).

Junto a la ampliación del ámbito, una de las peticiones más demandadas en la Mesa de Participación y en general por los vecinos del barrio, beneficiarios de nuestras actuaciones, ha sido la del posible aumento del porcentaje de las subvenciones, lo cual con el actual panorama de altísimos costes de la construcción en el Albaicín, parece aún más necesario.

De una manera más pormenorizada vamos a entrar en valorar las actuaciones ya que se ha mantenido un ritmo moderadamente creciente, considerando todos los programas puestos en marcha en el ámbito del Albaicín.

A continuación se hace una evaluación cualitativa para los distintos subprogramas de vivienda y suelo que se estén aplicando en el Albaicín, haciéndose una reflexión sobre los principales problemas y oportunidades que presenta la gestión y aplicación de los mismos, prestando especial atención a la exposición de determinados problemas y oportunidades en la gestión global o particular de los diferentes programas que son competencia de EPSA, y las posibles soluciones o alternativas que se proponen por esta oficina.

### **Viviendas protegidas en alquiler**

EPSA adquirió inmuebles al inicio de su actividad en el Albaicín, lo cual ha supuesto que en la actualidad se encuentren en ejecución real de obra 5 edificios que suman un total de 32 viviendas, incluyendo el local de la Oficina de Rehabilitación en su nueva ubicación, ya dentro del barrio.

La tendencia de la actividad de la Oficina respecto a este Programa ha sido la continuidad con la tramitación de lo iniciado. No obstante se hicieron intentos por adquirir nuevos inmuebles o incluso suelo para promover actuaciones de obra nueva, pero el elevadísimo coste del suelo en el Albaicín han hecho fracasar uno tras de otro todos los intentos.

La oportunidad que representa la ampliación del ámbito de actuación, extendido a la totalidad del Albaicín, hace necesario plantearse la compra de suelo y/o edificios para rehabilitar en lugares estratégicos de la nueva área, tales como Plaza Larga, S. Ildefonso, S. Miguel Bajo, Cuesta de la Alhacaba, S. Luis. Entendemos que esta acción debe ser prioritaria y que pese al coste del suelo se debe hacer un esfuerzo por posicionarnos convenientemente, como ya lo hicimos en la zona estratégica de Calderería-Zenete. Se han cumplido todos los hitos de inicio, calificación y licitación previstos.

### **Transformación de infravivienda**

Lo más significativo ha sido el aumento cualitativo de inicios de nuevas actuaciones de infravivienda, habiéndose llegado a un total de 9 que suman 32 viviendas, pero de las que cabe subrayar aquellas más singulares que han supuesto la firma de Actas de Compromisos con instituciones tales como el Arzobispado de Granada o la Fundación Zayas, lo que abre el camino a nuevas posibilidades de acuerdo con éstos o con otros interlocutores distintos a las personas físicas que han sido hasta ahora la norma en actuaciones de infravivienda.

Así mismo es muy destacable el buen número de calificaciones y licitaciones que se han producido: 10 actuaciones (32 viviendas) aprobadas por la Delegación Provincial de la COPT y 6 licitaciones que suponen 11 viviendas.

Una vez licitadas las obras estamos encontrando muchas dificultades para adjudicarlas. Se están quedando desiertos cada vez más concursos de obras, y todo como consecuencia de los elevadísimos costes de la construcción en el Albaicín (por los ya sabidos problemas de accesibilidad al barrio) y a la gran oferta parar la construcción de promociones libres en el resto de la ciudad y del Área metropolitana de Granada, todo lo cual hace cada día más difícil la adjudicación de las obras de infravivienda que gestionamos.

Hay que recordar que en el Albaicín estamos utilizando los módulos de transformación de



infravivienda más elevados de todas las ARC de Andalucía, y que por ello, hace ya tiempo que la aportación de los propietarios pasa del 60% de media.

Se hace necesario un aumento en el porcentaje de las ayudas que palle en parte este serio problema. Esto, además, ha sido propuesto por la Mesa de Participación Ciudadana en años anteriores. La combinación de infravivienda con bolsa de alquiler, más las ayudas para realojo, y la posibilidad de préstamos cualificados, está sirviendo para incentivar la firma de nuevos convenios y por tanto de nuevas actuaciones.

#### **Rehabilitación autonómica**

El balance de este Programa resulta menos positivo de lo previsto al no haberse cumplido las expectativas que se tenían para aumentar el número de inicios de nuevos expedientes. No obstante se ha mejorado: se han iniciado 18 nuevas actuaciones (18 viviendas), frente a las 7 actuaciones con 20 viviendas de años anteriores.

Las causas de no haber superado las expectativas de aumento de expedientes pueden ser diversas, pero desde la Oficina ya hemos iniciado acciones para paliar la que creemos que es la principal: el desconocimiento que se tiene de este Programa en el Albaicín.

Por ello, para dar a conocer lo que se ha hecho y lo que se puede llegar a hacer, para enseñar las posibilidades de este programa, aprovechando

el final de la obra de C/ Carnero, 4 (zonas comunes de un edificio de 15 viviendas, rehabilitado mediante Rehabilitación Autónoma), se ha celebrado la exposición sobre Rehabilitación Autónoma en el magnífico patio rehabilitado de este inmueble.

Se han iniciado algunos expedientes de rehabilitación funcional de viviendas que están combinados con obras sobre las zonas comunes del inmueble en el que se ubican. Estas obras se han planteado tanto como expedientes de Rehabilitación Autónoma como de Rehabilitación Singular. La combinación de varios Programas de Rehabilitación se considera como una oportunidad para años venideros, de modo que ya se están tramitando algunos pero se prevé incrementar ese número.

Se aprovechó la exposición para llamar la atención sobre esta posibilidad para los edificios plurifamiliares con Comunidades de Propietarios en los que se puede combinar Rehabilitación Singular, Rehabilitación de Edificios, Rehabilitación Autónoma y el Programa de Realojo, de modo que en algunos casos se podrá superar los 20.000 €/vivienda en subvenciones, aparte honorarios técnicos y realojo.

En cuanto a calificaciones, inicios y finales de obra, también se observa un ligero aumento pero no tan significativo como el que se podía esperar. El resumen de la actividad de Rehabilitación Autónoma es el siguiente:

- Inicios (V.B. Delegación COPT):  
19 actuaciones 19 viviendas

- Calificación Rehabilitación Autónoma:  
06 actuaciones 12 viviendas
- Licitación / Inicios de obra:  
10 actuaciones 31 viviendas
- Finales de obra:  
09 actuaciones 43 viviendas

#### **Rehabilitación singular**

Este Programa de reciente implantación, tienen por ahora poca acogida en el ARC. El perfil de edificio que se acoge difiere del que es más frecuente en el Albaicín, que en el caso de plurifamiliares son inmuebles de propietario único con alquileres con rentas antiguas y que presentan pésimas condiciones de habitabilidad, por lo que la tendencia es a intervenir en ellos mediante Transformación de Infravivienda.

No obstante, mediante la combinación con otros programas compatibles de rehabilitación se espera relanzarlo, al menos en zonas como las de C/ Elvira y Plaza Nueva, donde existe un mayor número de edificios plurifamiliares con, por ejemplo, necesidad de ascensor y con comunidades de propietarios legalmente constituidas y por tanto en los que sí cabe intervenir mediante estos programas combinados.

A través de la comentada exposición de Rehabilitación Autónoma, en la que se hizo hincapié en esta modalidad de combinación de programas de rehabilitación, y sobre todo mediante un buzoneo por los edificios de estas

zonas que a priori sean susceptibles de ser rehabilitados con este Programa (instalación de ascensores, cubiertas, fachadas, instalaciones comunitarias,...).

En la tramitación de la documentación de los beneficiarios nos estamos encontrando con un problema común a casi todos los expedientes iniciados: hay mucha reticencia a entregar la documentación mínima que se les solicita, de modo que no es posible definir si se cumple o no el requisito de ingresos mínimos del 50% de los beneficiarios.

#### **Evaluación de la actividad anual de otros programas gestionados por EPSA, a través de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín**

Además de estos Programas de vivienda y suelo de los cuales se ha dado detalle de la actividad realizada por la Oficina, se ha estado llevando a cabo otro tipo de actuaciones de las que resumidamente se dan los siguientes datos:

##### **1. Desarrollo de la zona comprendida entre las calle Elvira y Zenete (AI-27)**

Aparcamiento para residentes: en el ámbito de la AI-27 se ha seguido con la ejecución del aparcamiento para residentes de C/ Zenete, del que ha habido que redactar un proyecto modificado que se aprobó en 2006. Tras las múltiples circunstancias adversas que han rodeado





la ejecución de esta obra, por fin a lo largo de 2006 se ha logrado terminar con las fases de cimentación y estructura que eran las que entrañaban mayor riesgo. Aún así, la obra todavía se encuentra en ejecución. Se ha ejecutado una inversión real de 762.659 € frente a la prevista de 859.837 €, lo cual supone un porcentaje de inversión prevista realmente ejecutada del 89%.

Centro Cívico: se ha solicitado Licencia definitiva con el proyecto de ejecución, pero aún se está a la espera de la tramitación municipal de otros expedientes (proyecto de urbanización, de reparcelación y estudio de detalle) que afectan a esta Licencia. Dada la complejidad del solar (por geometría, topografía e inaccesibilidad) y de otro lado debido a la compleja solución técnica derivada del estudio geotécnico y de la experiencia de la obra del aparcamiento colindante, el presupuesto de obra del que EPSA tiene que hacerse cargo por convenio con el Ayuntamiento ha resultado muy superior al aprobado y contenido en el PAIF, lo cual ha supuesto un informe de esta Oficina dirigido a la Oficina de Coordinación para que se estudie su viabilidad económica.

Estudio de Detalle para el Centro Cívico: por la especial topografía del solar y por la singularidad del edificio (resultado del concurso de Arquitectura convocado al efecto), el Ayuntamiento de Granada solicitó la tramitación de un estudio de detalle para ordenación de volúmenes, que se

presentó en 2006 y está siendo informado ahora, antes de su exposición al público.

Proyecto de Urbanización: se ha presentado el Proyecto de Urbanización en el que se desarrollan en 3 Fases a nivel de proyecto de ejecución el viario y los espacios públicos que se reflejaban en el Plan Especial de la AI-27, así como los espacios públicos resultado del Concurso de Ideas para la ordenación de la AI-27 convocado al efecto. El Ayuntamiento ha aprobado inicialmente el proyecto de urbanización y tras la exposición al público (de la que no se nos ha comunicado que se hayan presentado alegaciones), se está a la espera de la concesión de licencia, lo cual conllevará la concesión de licencia para construir las 13 VPA de C/ Zenete y permitirá la concesión de las del resto de promociones que se incluyen en la AI-27.

Proyecto de Reparcelación de la AI-27: la redacción de un proyecto de reparcelación, como condición para el desarrollo de la AI-27, se exigía en el convenio firmado al efecto entre EPSA y el Ayuntamiento de Granada. Este proyecto de reparcelación se ha desarrollado y el Ayuntamiento ya nos ha comunicado su aprobación inicial y su exposición al público. De la aprobación definitiva de éste depende a su vez la del proyecto de urbanización y el resto de promociones de la AI-27.

## **2. Paseo de la Muralla Ziri**

Este proyecto pertenece al Programa Regional de Espacios Públicos y, como tal, no está definido como actuación propia de la Oficina de Rehabilitación; no obstante la obra se está gestionando desde aquí. La primera fase que es la que se encuentra en obras está en el ámbito ampliado del ARC, y la segunda fase está entre ambos ámbitos, el inicial y el ampliado. De la obra de la 1ª fase del Paseo de la Muralla Ziri, destacamos que su obra fue licitada a final del año 2005 y fue adjudicada tras una primera convocatoria en la que quedó desierta. Tras ésta el contrato de ejecución de obras se firmó en 2006, y las obras se iniciaron el día 12 de abril de 2006. Esta actuación dependiente del Programa Regional de Espacios Públicos será gestionada durante la ejecución de su obra por nuestra Oficina. La inversión procede de la colaboración de la Junta de Andalucía (Consejerías de Cultura y Obras Públicas) y el Ayuntamiento de Granada. La inversión ejecutada hasta final de año asciende a 351.132,11 € de un total de 1.806.310,83 €, lo cual representa un porcentaje del 19,44%.

### **Actividades de comunicación y difusión**

Hemos visto necesario incentivar la participación y la difusión a todos los sectores de la población que viven en el barrio.

Se inició un proyecto de la defensa del patrimonio a través de las aulas, en el cual se implicó

el IES Albaicín con trabajos de campo, visitas a edificios, exposiciones y vídeos mediante los cuales pudieron conocer su ciudad de otro modo y al mismo tiempo conocer los programas de rehabilitación que estamos llevando a cabo y conectar con el trabajo de las oficinas, estos trabajos se han difundido y han sido visitados por profesores, padres y vecinos.

Dado el éxito que se obtuvo con estas actividades piloto, se planteó implicar a través de actividades más novedosas e innovadoras a un mayor número de personas en el conocimiento, y en las actividades de rehabilitación que se está haciendo en el Albaicín.

Todas estas actividades han tenido difusión en televisiones locales, periódicos y radio por lo que se ha llegado a un mayor sector de población. De esta manera se cumple uno de los objetivos más claros de la ARC que es favorecer la participación ciudadana.

Solo ha habido una de las actividades propuestas que no ha sido llevada a la práctica, se trataba del Encuentro Internacional de Ciudades del Mediterráneo Vivir y Convivir en la Ciudad Histórica.

El presupuesto realmente ejecutado por partidas dedicadas a comunicación y difusión ha sido:

· Publicidad y propaganda:

12.879,54 €

· Dinamización y pedagogía del hábitat:

204.088,86 €

Las Actividades de Comunicación y Difusión que se han llevado a cabo han sido:

Jornadas de puertas abiertas: se han terminado bastantes actuaciones de transformación de infravivienda, algunas de las cuales como S. Juan de los Reyes, 84, Cuesta de Marañas, 6-8, Hospital de Peregrinos, 8 y C/ Elvira, 60, por su especial singularidad, han sido objeto de presentación al público y a los medios de comunicación, habiéndose desarrollado unas jornadas de puertas abiertas en las que mediante paneles informativos y folletos, el personal de la Oficina ha ido explicando la actuación desde el punto de vista social y de la propia rehabilitación arquitectónica. El resultado de todo ello ha sido dar a conocer la labor de la Oficina y de aquí han surgido nuevas actuaciones de rehabilitación. Es una línea de difusión que queremos mantener y perfeccionar en el tiempo.

Programa "Descubre tu Ciudad": el Consejero Delegado para las Áreas de Rehabilitación Concertada y Parque Público de Viviendas resolvió la aprobación del programa "Descubre Tu Ciudad" con un presupuesto total de 183.280 €. Durante todo el curso escolar se han grabado 10 programas de televisión con alumnos de 5 institutos de educación secundaria de las 5 ARC de la provincia de Granada. El resultado de esta experiencia ha sido plenamente satisfactorio y ha servido para divulgar, por un medio tan potente como la televisión local, la labor desarrollada por las 5 oficinas de rehabilitación. Dentro de este Programa estaba prevista la realiza-

ción de un viaje a modo de premio para los participantes que han estado realizando esta actividad. El programa "Descubre tu Ciudad" terminó en el mes de mayo de 2006 y el viaje se realizó en el mes de octubre de 2006. Además durante los meses de verano se desarrolló el programa "Descubre tu Ciudad a través de la Música", que permitió difundir de otro modo la labor de la Oficina con una gran repercusión mediática.

Talleres de intervención en centros históricos. Programa PAGUS: la valoración global que hacemos es muy satisfactoria, ya que los 2 socios que han desarrollado los talleres (Colegio de Arquitectos de Granada y Cádiz) se han implicado totalmente en su ejecución y desarrollo para cumplir los objetivos que nos habíamos marcado. Este proyecto ha sido innovador en su gestión, en cuanto que las regiones han tenido que gestionar con los socios locales, y a su vez coordinarse con otras Administraciones de regiones diferentes de la Comunidad Europea. Esto sin embargo ha supuesto tener que superar muchas dificultades, sobre todo organizativas, gestión, económicas y de administración. La repercusión que ha tenido a nivel regional es muy positiva, no sólo por la difusión de PAGUS en la población afectada y en los profesionales que han participado, sino porque se ha demostrado la necesidad de continuar en la mejora de la cualificación de técnicos en gestión urbana, es decir estamos ante un reto donde las necesidades y



la demanda continúa y por tanto es necesario planificar nuevas acciones. También se ha tenido un permanente contacto de los 2 socios: Colegios de Arquitectos de Granada y Cádiz con la Coordinadora de la Componente 2, en diversas reuniones que se han tenido, así como en los distintos informes que se han mandado de forma continuada. Los objetivos globales que nos marcamos en cuanto a la mejora de la cualificación de técnicos en gestión urbana han sido conseguidos con creces, no sólo por la implicación activa de los participantes sino además por la crítica tan favorable que ha obtenido este taller por los distintos tutores externos que han participado en esta experiencia y que nos han señalado su interés por continuar con este trabajo en próximas ediciones. Por otro lado queremos significar que ha habido distintos contactos de profesores, conferenciantes, expertos, etc., de otras regiones europeas, los cuales han servido no sólo para intercambiar experiencias sino facilitar el aprendizaje en otras materias, y sobre todo permitir y contribuir a establecer lazos de unión para futuras colaboraciones. La actividad de los Talleres finalizó en el mes de julio de 2006 para el de Cádiz, y en el mes de septiembre de 2006, para el de Granada. En ambos casos hubo una clausura oficial a la que asistió el Director General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía.

- El número total de alumnos: 138
- El número total de conferencias: 76

- El número total de Coordinadores: 9
- El número total de Tutores externos: 12
- El número de población afectada: 2.500

La difusión de los Talleres se ha realizado mediante anuncios en la prensa escrita, radio y televisiones locales, de la apertura de los cursos y las incidencias especiales del mismo. Se han publicado folletos que se han repartido a los profesionales y a los vecinos de los barrios afectados. Se han colocado carteles y banderolas en los edificios que se iban a utilizar para la mejora de la cualificación de los técnicos.

#### **Evaluación de la Actividad anual de otros organismos y entidades**

Tras la Comisión de Seguimiento del 20 de abril de 2006, no se ha convocado ninguna otra.

#### **1. Espacios públicos**

Recuperación del Paseo de los Tristes, entorno Rey Chico y Camino de la Fuente del Avellano. Ejecutada

Mejora del cauce del río Darro. Tramo I. Ejecutada  
Señalización de diferentes itinerarios y paradas. Ejecutada

Recuperación y potenciación de secuencias de espacios urbanos. Ejecutada

Renovación, reposición, o adecuación del mobiliario urbano. Ejecutada

Paseo muralla Zirí. En ejecución

Mirador de San Nicolás. Ejecutada

Plaza Santa Isabel la Real. Ejecutada

Recuperación parque periurbano del Cerro de San Miguel Alto y su entorno. Ejecutada

Ayudas anuales a la rehabilitación de fachadas y cubiertas. En ejecución

Urbanización AL-27 (trienio 2002-2004). En ejecución

2 proyectos de pavimentación. En ejecución

Empedrado en diversas calles del barrio de San Pedro (calle Clavel de San José, Placeta del Toro, calle Bravo, Placeta Sánchez, calle de la Tiña, calle Virgen del Carmen, plaza Virgen del Carmen, calle Almez, plaza del Cobertizo, calle y placeta Del Rosal)

Remodelación del pavimento en la calle Agua, Cuestecilla de San Cristóbal, placeta de Carniceros y plaza Larga.

#### **2. Equipamientos sociales y administrativos**

Rehabilitación de los Córdova y Carmen de los Negros para archivo municipal. En ejecución

Sala cultural multiusos y salón de bodas. Ejecutada

Restauración Aljibe del Rey (Nueva sede Fundación Albaicín). Ejecutada

Centro de Documentación de la ciudad histórica. Pendiente

Centro Cívico AL-27 (trienio 2002-2004). En Ejecución

Restauración Casa de Porras para centro cultural universitario. En Ejecución



### **3. Infraestructuras y otras mejoras ambientales**

Ocultación infraestructura recogida residuos. En ejecución

Renovación de pavimentos y aceras. En ejecución

Peatonalización de zonas diversas. En ejecución

Ampliación Red de Saneamiento. En ejecución

Eliminación de cableado aéreo. En ejecución

Instalación de 3 nuevas subestaciones eléctricas. Pendiente

Obras C/ Elvira y C/ Beteta

### **4. Accesibilidad y movilidad**

Servicio microbuses (línea 31). Ejecutada

Establecimiento de Intercambiadores modales para Transporte Público. Pendiente

Definición e integración para la Red de Carriles Bici en el Sistema de Movilidad. Pendiente

Localización estratégica para aparcamientos de bicicletas. Pendiente

Recuperación de los ejes San Jerónimo y San José. Pendiente

Implantación Transporte Colectivo de Cercanía. Acire Albaicín. Ejecutada

Aparcamiento AL-27 (Trienio 2002-2004). En Ejecución

Aparcamiento Bermúdez de Castro. Pendiente

Peatonalización carrera del Darro. Pendiente

Funicular centro Ciudad-Albaicín (Cuesta Alhacava). Pendiente

Ascensor público en barrio de Zenete. Pendiente

Espacio autobús carga-descarga turistas. Pendiente

### **5. Restauración de patrimonio**

Restauración Carmen de los Mártires. Pendiente  
Restauración aljibes nazaríes. Ejecutada  
Restauración Baños Hernando Zafra o casa de las tumbas (centro de visitantes). Ejecutada  
Restauración Iglesia San Juan de los Reyes. Ejecutada  
Inventario Jardines Históricos. Ejecutada  
Muralla Zirí. Ejecutada  
Muralla de San Miguel  
Restauración Iglesia S. Juan de los Reyes. Ejecutada  
Restauración Muralla de la Alberzana (Fundación Albaicín). En ejecución  
Restauración Palacio Dalahorras. Pendiente  
Restauración Casa del Almirante. Pendiente  
Inventario Jardines Históricos. Pendiente  
Restauración Baños Hernando Zafra o casa de las tumbas (Centro de visitantes). Pendiente

### **6. Empleo y formación**

Centro Universitario de Restauración (Escuela Taller Albaicín). Ejecutada  
Centro de Educación Ambiental. Ejecutada  
Instrumentos financieros. Ejecutada  
Relevo empresarial. Ejecutada  
Centro de servicios para empresas (Oficinas del Instituto Municipal de Fomento y Empleo en San Miguel bajo). Ejecutada  
Centro de actuaciones comunitarias (reforma edificio Aliatar). Pendiente

### **7. Desarrollo turístico**

Promoción e información oferta turística. Ejecutada  
Diversificación oferta alojamiento. Ejecutada  
Diversificación oferta turística y de ocio. Ejecutada  
Diseño y ejecución de Itinerarios Culturales. Pendiente  
Red de Centros de Interpretación de la ciudad Histórica y del Territorio. Pendiente  
Señalización turística de rutas (Ruta de los Cármenes y del Albaicín bajo). Ejecutada  
Señalización turística de rutas (Albaicín y asentamientos). Ejecutada  
Oficina turística de Carrera del Darro y Servicio de Informadores Turísticos A Pie de Calle. Ejecutada  
Renovación iluminación artística y monumental de los barrios del Realejo y Albaicín. Pendiente  
Centro de Interpretación para Visitante (casa de las tumbas). Pendiente

### **8. Apoyo a la artesanía**

Proyecto Zoco Artesanía. En ejecución  
Centro de Formación Permanente Escuela de Artesanía y Rehabilitación Patrimonial  
Consorcio escuela-taller Albaicín. Ejecutada  
Centro artesanos La Chumbera-Sacromonte. Ejecutada  
Asociación Granadina de artesanos

### **9. Apoyo al comercio**

Centro Comercial abierto. Ejecutada  
Ordenación y regulación de venta ambulante. Pendiente  
Centro de comercio electrónico. Pendiente  
Ayudas anuales a la rehabilitación de locales comerciales. En ejecución

### **10. Desarrollo social**

Centro Municipal de Servicios sociales zona Centro (C/ Palacio)  
Centro de Día de mayores de Sagrario y S. Agustín  
Remodelación del Centro de Día La muralla  
Alojamientos temporales para la atención de personas en emergencias  
Readaptación del centro A. Comunitaria Albaicín  
Centro de acogida e información para inmigrantes  
Centro de Acogida, Atención, Formación y Asistencia de Mujeres Maltratadas  
Residencia de ancianos  
Creación de tres centros de Día (Zona de Plaza Nueva; Carretera de Darro y Barrio del Zenete)  
Servicio de estancia diurna  
Proyecto para la inserción social de las mujeres  
Proyecto Atención a Familias en Situación de Especial Dificultad  
Proyecto Asesoramiento Jurídico en los procesos de reforma del hábitat  
Programas sociales para poblaciones determinadas





### **11. Planificación y gestión urbanística**

Planeamiento urbano (Plan especial de protección del Albaicín). En ejecución  
Gestión urbanística

### **12. Difusión y participación ciudadana**

Divulgación material y folletos. Ejecutada  
Plan Elvira Gómez BEI. Ejecutada  
Proyecto Ciudad Educadora  
Proyecto Interculturalidad  
Pedagogía del hábitat  
Proyecto Organización N.M.P.C.B.D: Nuevo Modelo Participación Ciudadana de Base Democrática  
Jornadas  
Programa de Fomento de la Participación Gestión  
Redacción de proyectos y asistencia técnica  
Mejoras en el gobierno urbano  
Talleres de intervención en centros históricos. Ejecutada  
Otros

### **Actividad de información y atención al Público**

Se ha mantenido constante el ritmo diario de atención al público, ya sea a nuevas personas que se acercan por la Oficina demandando información sobre la rehabilitación de sus viviendas, ya sea a usuarios, inquilinos o propietarios beneficiarios de algunas de nuestras actuaciones, ya sean personas interesadas en obtener una vivienda en alquiler o plazas de aparcamiento.

Hay que destacar la continua demanda de actuaciones de rehabilitación fuera del ámbito inicial, lo que hace muy acertada la aprobación en Comisión Delegada de la propuesta hecha desde esta Oficina para la ampliación del ámbito.

La labor de información al ciudadano ha recaído fundamentalmente en una de nuestras auxiliares administrativas, que es la encargada

por tanto de estar al día en toda la información básica que le interesa al vecino del Albaicín.

La atención al ciudadano en la oficina por parte de la auxiliar administrativa encargada de ello, en datos, se resume como sigue:

- Fichas de Atención al Ciudadano: 32

- Fuera de ámbito: 14

- Actuaciones derivadas de esta Atención: 6

De estos datos se deduce una reducción del número de fichas de atención al ciudadano si las comparamos con años anteriores. No obstante hay que aclarar que son muchas más las que se producen pero que no llegan a materializarse por que la información que se facilita al ciudadano le resulta suficiente y no demanda por el momento que se estudie su caso particular.

Lo que sí es muy llamativo es que de las fichas elaboradas, casi el 50% son de posibles expedientes fuera del ámbito inicialmente declarado, lo que da idea de la gran demanda existente y que ahora con la ampliación del ARC podrá ser respondida.

Por otro lado, también se constata el hecho de que no todas las actuaciones que se han puesto en marcha tienen su inicio en la atención al ciudadano que se presta en la Oficina, sino que el trabajo de calle (técnicos y trabajador social) junto con las obras ejecutadas, que son nuestro mejor reclamo, acaban generando la mayoría de esas nuevas actuaciones.

Aún así, se valora muy positivamente esta Atención al Ciudadano. Entre otras cosas por-

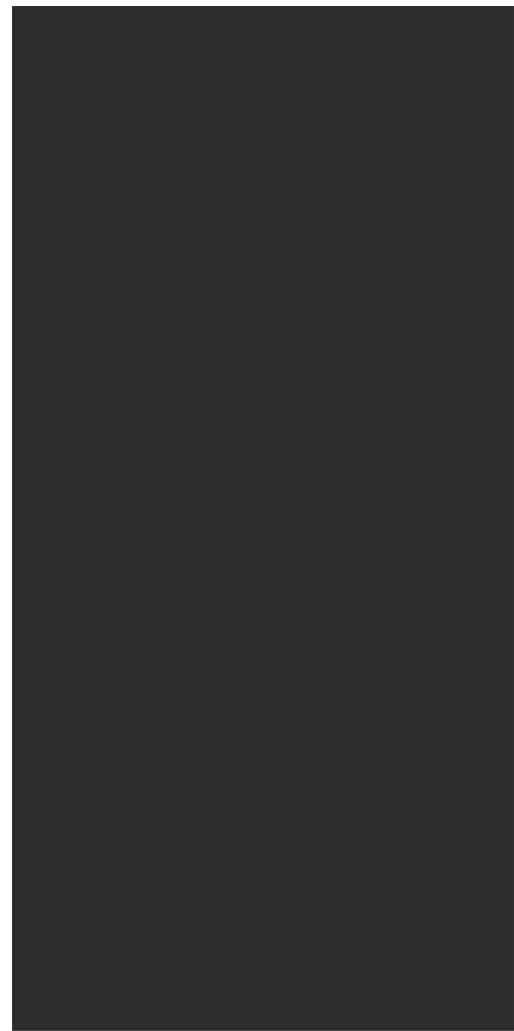
que de los datos recogidos a lo largo de estos años de posibles expedientes fuera de ámbito, se pueden deducir ahora nuevos expedientes de rehabilitación.

#### **Respecto a los recursos humanos**

Con la ampliación del ámbito, y a la luz del trabajo desarrollado hasta ahora, será necesario como mínimo aumentar el número de los técnicos y de los trabajadores sociales para dar la adecuada respuesta a la demanda de los vecinos de todo el Albaicín.

#### **Participación ciudadana**

Para próximas actuaciones, y ampliando el ámbito de intervención, se prevé la interacción con un mayor número de representantes de la ciudadanía, no solo las asociaciones de vecinos sino también los vecinos a los que se les ha rehabilitado su vivienda, asociaciones de comerciantes, de mayores, centros educativos del Albaicín con sus AMPAS, sus profesores y sobre todo sus alumnos, cofradías de semana santa, parroquias, peñas flamencas, otras asociaciones activas y ONGs como Granada Acoge, Cáritas, o Adobe.



# 02

**Nombre del proyecto:**  
ARC recinto histórico. Cádiz

**Organismo responsable:**  
Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico  
de Cádiz, Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
de la Consejería de Obras Públicas y Transportes  
de la Junta de Andalucía. EPSA

**Personas de contacto:**  
**Manuel Cabello**, Departamento de Coordinación de Áreas de  
Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas  
de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

# ARC RECINTO HISTÓRICO CÁDIZ

## EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

La ciudad de Cádiz es un municipio español situado en la provincia de Cádiz, en la comunidad autónoma de Andalucía. Es la capital de la provincia homónima y núcleo urbano del área metropolitana de la Bahía de Cádiz, tercer núcleo poblacional de Andalucía y uno de los más activos económica e industrialmente en España. Además, conforma junto a los municipios de Jerez de la Frontera, El Puerto de Santa María, San Fernando, Chiclana de la Frontera, Puerto Real y Rota, la Mancomunidad de Municipios Bahía de Cádiz.

Ciudad de indudable interés turístico por su larga e influyente historia de más de 3.100 años, no sólo en el ámbito nacional sino también por su importancia en procesos como las guerras púnicas, la romanización de Iberia, el descubrimiento de América o la instauración del régimen liberal en España con su primera constitución. Toda la ciudad alberga numerosas plazas, jardines, iglesias y otros emplazamientos que así lo recuerdan.

La ciudad de Cádiz se sitúa en lo que se llama, geográficamente, un tómbolo. Se denomina así cuando se une una isla al continente por un istmo muy fino. En el caso particular de Cádiz, este tómbolo no se une directamente con el continente, si no con lo que se ha llamado históricamente la Isla de León, donde se encuentra la ciudad de San Fernando. Históricamente,

el conjunto ha sido desde un pequeño archipiélago a una isla; todo esto se puede ver en la sección de historia. Se discute si actualmente tiene o no sentido definir el conjunto de Cádiz y San Fernando como una isla, ya que, con el tiempo, el canal que separaba la isla del continente, el Caño de Sancti Petri, se ha ido llenando de sedimentos. Lo cierto es que la ciudad de Cádiz recibe un plan de tratamiento insular y se la conoce popularmente como la Tacita de Plata.

Todo este conjunto se encuentra inmerso en un verdadero laberinto de dunas, caños, salinas y playas, formando lo que se conoce como Bahía de Cádiz, paraje natural de alto valor ecológico.

Con 128.554 habitantes, aunque el área metropolitana donde se encuentra englobada cuenta con más de 625.000 habitantes, ocupa el puesto diecisiete en la tabla de densidad de población de España. Tiene 1.445 habitantes de origen extranjero, en su mayoría marroquíes, y es el único municipio de la Bahía de Cádiz cuya población disminuye en los últimos años, aunque no es la única capital de provincia española que sufre estos problemas.

### LUGAR DE INTERVENCIÓN

Centro histórico de Cádiz y actuaciones en el exterior del recinto histórico de Cádiz, en virtud del Programa de Realoho definido en el artículo

11 del Decreto 78/1999, de 30 de marzo, y el Convenio Marco suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz para la Coordinación de las Actuaciones Acogidas al Decreto 78/1999, de 30 de marzo, asumiendo esta Oficina de Gestión la ejecución y la gestión de 5 promociones de viviendas protegidas en alquiler dentro de las operaciones de realoho en los terrenos cedidos por el Excmo. Ayuntamiento:

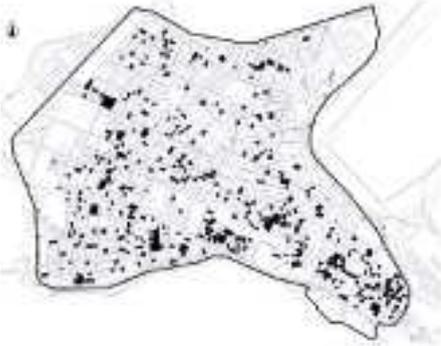
- 204 Viviendas en dos promociones en Matadero.
- 212 Viviendas en los terrenos de Astilleros de Cádiz.

El perímetro del área lo conforma la línea marítima que rodea el recinto histórico de Cádiz y en su unión con el istmo por las murallas de la ciudad. En dicha área se encuentran los siguientes Barrios: Centro; Santa María; La Viña; El Mentidero; El Balón; San Juan; San Carlos, y El Pópulo.

Además, se desarrollan actuaciones relevantes en barrios fuera del área: Cerro del Moro; Puntales; La Paz; Astilleros; Loreto, y Cortadura.

### DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

Endémica situación de paro que afecta a la ciudad. Se trata de la capital de provincia con mayor tasa de paro de España, y uno de los lugares de Europa donde el desempleo afecta



más directamente a la población joven, motivo por el que la ciudad está perdiendo a sus jóvenes de entre 18 a 30 años, quienes emigran a otros lugares de España (Madrid y Castellón, fundamentalmente) y del mundo.

Descentralización residencial: Cádiz se configura como centro de la Bahía de Cádiz, convirtiéndose en una ciudad de servicios; la mayoría de la población que pierde la ciudad se traslada a otras localidades vecinas (Puerto Real, San Fernando...), municipios del área metropolitana, pero siguen acudiendo asiduamente a la capital y núcleo urbano.

Peculiar geografía donde se encuentra una estrecha península rodeada por el mar con una gran escasez de suelo edificable (ver dato de superficie en el cuadro adjunto y compárese con la de cualquier otra ciudad), imposible de aumentar ante la prohibición de ganar terreno al mar por la nueva Ley de costas. Si calculamos la densidad de población sobre el suelo residencial de Cádiz (4,4 km<sup>2</sup>), obtenemos la densidad de población más grande de España: 29.672,95 hab./km<sup>2</sup>.

Crecimiento vegetativo negativo. La población menor de 20 años es de tan sólo el 18,26% y la mayor de 65 años del 16,89%. Tradicionalmente ha sido de los municipios con una de las poblaciones más envejecidas de España y la más envejecida de la provincia.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

Administraciones con competencias en el proceso rehabilitador/promoción de viviendas, fundamentalmente:

- Excmo. Ayuntamiento de Cádiz
  - Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes
  - Delegación Provincial de Cultura
- Otras Administraciones que intervienen en el procedimiento:

- Delegación Provincial de Economía y Hacienda
- Notarías
- Registros de la Propiedad
- Oficina del Catastro
- Comisión Provincial de Patrimonio
- Comisión Municipal de Cultura

Colaboración con otras instituciones:

- Programa europeo Leonardo Da Vinci. A raíz de la visita de la presidenta de la Asociación para la Investigación sobre la Ciudad y la Habitabilidad (ARVHA) de París (Francia), para conocer cómo funciona el Plan de Rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz, la Oficina de Rehabilitación de la Junta recibió el ofrecimiento para participar en el proyecto "Patrimonio y modernidad: métodos y útiles de rehabilitación urbana y construcción nueva en un contexto histórico", contemplado dentro del Programa Leonardo Da Vinci, Patrimonio y Modernidad. En esta iniciativa participan

también otros partners de otras ciudades europeas como son Atenas (Grecia), Budapest (Rumanía), y Berlín (Alemania). La presentación final de conclusiones de esta participación se expuso a nivel general en París, ciudad directora del programa, para después cada socio presentarlo en su localidad. En Cádiz coincidió esta presentación con el I encuentro sobre arquitectura, vivienda y ciudad en Andalucía y América Latina, hacia Cádiz 2012, en Octubre de 2006.

- Programa Europeo de intervención en los centros históricos PAGUS (Programa para la Asistencia y Gestión Urbana Sostenible) pertenece al programa europeo INTERREG III-C. Participan además de Andalucía (Cádiz y Granada), Galicia, Amave (Portugal), Umbria (Italia), Malta, y Tracia (Grecia). Se pretende abordar la rehabilitación como un proceso solidario, donde interfieren numerosas especialidades y participan todos los implicados, mediante el empleo de técnicas y sistemas adecuados en la rehabilitación urbana y la mejora de las actuaciones sociales en relación al hábitat y la vivienda de los residentes. Todo ello con el fin de entender este proceso de rehabilitación como un proceso sostenible entre la dinamización patrimonial, cultural y económica.

Otras instituciones, a través de convenios:

- Universidad de Cádiz: Convenio con fecha de 19 de abril de 2006, para la realización

de prácticas de estudiantes en la Oficina de Gestión del Recinto Histórico de Cádiz.

- Convenio con fecha de 19 de abril de 2006, para el Programa Equa Vida Independiente. Mediante este Programa, la Asociación para la mediación social EQUA intenta ofertar a jóvenes con discapacidad psíquica la posibilidad de adquirir las herramientas y habilidades necesarias para conseguir en el futuro su independencia familiar con la colaboración, en virtud de este convenio, de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía que facilita vivienda a bajo alquiler y de determinadas características para servir a esta finalidad en el casco histórico.
- Convenio para la construcción de 18 viviendas sujetas al régimen autonómico de promotores públicos en alquiler, destinada a estudiantes universitarios.
- Fundación Fragela, Convenio para la Rehabilitación de "La Casa de Las Viudas", para la creación de una residencia de mayores y un Centro de Día.
- Protocolo de colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de Salud. Para la construcción de un centro de salud en Merced, 3. Suscrito el 7 de febrero de 2004.
- Diócesis de Cádiz. Protocolo de Colaboración y Cooperación para la rehabilitación, entre otras actuaciones, del Convento de Santa María.

- Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Convenio para la construcción de un Centro de Recepción e Interpretación del Teatro Romano de Cádiz en la popular Posada del Mesón.

#### **Participación ciudadana**

- Asociaciones de vecinos de los distintos barrios de la ciudad
- Asociaciones de comerciantes
- Asociaciones de empresarios
- Asociaciones de artesanos
- Asociaciones de minusválidos
- Asociaciones de mujeres maltratadas
- Colegio de Arquitectos
- Colegio de Arquitectos Técnicos
- Universidad de Cádiz
- Ateneo de Cádiz
- Obispado de Cádiz-Ceuta
- Excmo. Ayuntamiento de Cádiz
- Distintas Fundaciones
- Medios de Prensa
- Asociaciones Culturales
- Sindicatos
- Asociaciones de vecinos la Comisión: LA VIÑA; EL BALÓN; SAN CARLOS; SAN JUAN; TRES ARCOS PÓPULO; CARMEN MENTIDERO; TRES TORRES SANTA MARÍA; CÁDIZ CENTRO
- Federaciones de Asociaciones: Cortadura; AVV. Antiguos Terrenos de Astilleros de Cádiz; AVV. Barriada de Puntales; Federación 5 de Abril; Federación Cadice; AVV. Bahía Gaditana; AVV. Campo de la Aviación; AVV. La Claridad



· Programa de Actuación Hacia Cádiz 2012: Con motivo de la redacción del Programa de Actuación Hacia Cádiz 2012, se han constituido: Mesas de Barrio; Mesas de Vivienda; Mesas de Comercio y Mesa de Señas de Identidad

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La inversión que viene realizando la Junta de Andalucía en materia de vivienda está traspasando los muros para invadir las calles. No podía ser de otro modo, la primera necesidad teníamos que resolverla de modo específico, la vivienda.

No se puede entender la intervención en un entorno urbano si sus entrañas están podridas. La vivienda como parte de la vida de una persona es lo que primero la identifica, antes que su calle, su barrio, su ciudad. Esto no quiere decir que el problema de la vivienda esté resuelto; aún queda por hacer, pero sí es el momento de enlazar el saneado interior con la rehabilitación de sus entornos y sus equipamientos.

#### OBJETIVOS

##### Mejora física del hábitat

- Espacios públicos
- Equipamientos administrativos y sociales
- Infraestructuras y otras mejoras ambientales
- Movilidad y accesibilidad
- Restauración Patrimonio

##### Desarrollo económico

- Formación y empleo
- Turismo
- Artesanía
- Comercio

##### Integración y desarrollo social

- Integración y desarrollo social
- Equipamientos asistenciales

##### Objetivos transversales

- Planificación y gestión urbanística
- Oficinas
- Educación, difusión y participación ciudadana

#### MEDIOS

##### Recursos humanos

La Oficina Técnica de Gestión. Inicia su actividad el 5 de abril de 1999. Ubicada en la C/ Cristóbal Colón, nº 14.

Personal:

- Gerente
- Director Técnico
- Técnico en Gestión (3)
- Arquitecto
- Arquitecto Técnico (2)
- Trabajador Social (4)
- Administrativos (6)
- Auxiliar Administrativo (3)

### **Recursos financieros**

La financiación de esta actuación se recoge en el art 4º del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada:

- a) Recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a EPSA.
- b) Recursos propios de EPSA.
- c) Aportaciones de los beneficiarios de las actuaciones.
- d) Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- e) Partidas destinadas a tal efecto en los Presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- f) Aportaciones de otras Administraciones.
- g) Otras aportaciones.

### **SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO**

El proceso de rehabilitación y transformación del casco histórico con las miras puestas en 2012, se está desarrollando sobre los cimientos de la participación, siendo con los ciudadanos con quienes estamos trabajando, tanto en el diagnóstico como en la gestión del proceso y en la propuesta de soluciones.

Es por ello que, en junio de 2007, la Junta de Andalucía, a través de su Consejería de Obras Públicas y Transportes, puso en marcha un



proceso de participación ciudadana sin precedentes, convocando a todos los agentes sociales, económicos y asociaciones vecinales del casco histórico de la ciudad para construir entre todos el programa de necesidades que demanda la ciudad en el horizonte de 2012, con el objetivo de garantizar la plena recuperación del recinto histórico en materia de vivienda y patrimonio urbano, políticas sociales y de fomento de las actividades económicas, y recuperación de las señas de identidad de la ciudad en su relación con América Latina.

El trabajo realizado por ciudadanos, entidades y Administración, ha partido de la experiencia de lo ya hecho por la Junta de Andalucía en colaboración con los vecinos en el Casco Histórico desde el inicio del proceso de rehabilitación en 1999 para, a partir de ahí, abordar el programa de actuación de Cádiz hacia 2012, tanto en la demanda de acciones como también en la definición de éstas y propuestas de medidas a adoptar.

Para ello, hemos celebrado más de una decena de asambleas y sesiones de trabajo en las que han participado un centenar de vecinos de los ocho barrios del casco histórico. También se han mantenido reuniones de trabajo con asociaciones de comerciantes, colectivos profesionales, técnicos especialistas, personalidades de la cultura gaditana, de la Universidad, colegios profesionales, etc., que ya forman parte del día a día del seguimiento de

la intervención en el recinto histórico, a través de los órganos de participación y colaboración que hemos creado (Mesas de Barrio, de Vivienda, de Comercio, de Señas de Identidad). Estas mesas están propiciando la detección de los problemas y necesidades y la apuesta firme y colectiva por una serie de medidas que den soluciones reales a las carencias vividas en cada barrio.

En definitiva, hemos trabajado desde el inicio con toda la sociedad gaditana que ha querido sumarse al proyecto de rehabilitación del Casco Histórico desde las medidas necesarias en materia de vivienda, actividades económicas y señas de identidad de la ciudad, para imaginar acciones, iniciativas de mejora y promoción, para garantizar que el programa de actuación "Hacia Cádiz 2012" sea un proyecto de todos. Y así, con todos estos vecinos hemos trabajado conjuntamente:

1. El análisis de lo hecho hasta la fecha en materia de vivienda y fomento de las actividades económicas dentro del proceso de rehabilitación del Casco Histórico, puesto en marcha por la Junta de Andalucía en 1999.
2. Una propuesta de acciones nuevas en materia de vivienda.
3. Una propuesta de acciones nuevas de fomento de las actividades económicas.
4. Una propuesta de acciones para la recuperación de las señas de identidad de Cádiz en su relación con América Latina.

5. Una propuesta de trabajo para continuar con la participación activa ciudadana hasta el 2012.

El resultado de dichas reuniones es un documento-síntesis, que se ha complementado con un estudio pormenorizado de la situación de cada área debatida, y que recoge las principales propuestas y medidas en los ámbitos antes descritos que cada uno puede asumir: la Junta de Andalucía desde sus competencias en materia de rehabilitación y, cada uno, desde las responsabilidades como ciudadanos y colectivos comprometidos con la ciudad.

Estas propuestas y medidas son fruto de un debate serio y reflexivo y del compromiso asumido por los ciudadanos y la Administración para convertir la rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz en una seña de identidad de la ciudad, de cara a los actos conmemorativos del Bicentenario de la Constitución de Cádiz de 1812, y para avanzar entre todos en "la Carta de Cádiz", sobre los derechos y deberes de los ciudadanos en la ciudad.

En estos momentos, el documento está siendo analizado y supervisado por todos los colectivos participantes.

## **DURACIÓN DEL PROYECTO**

### **Planificación temporal**

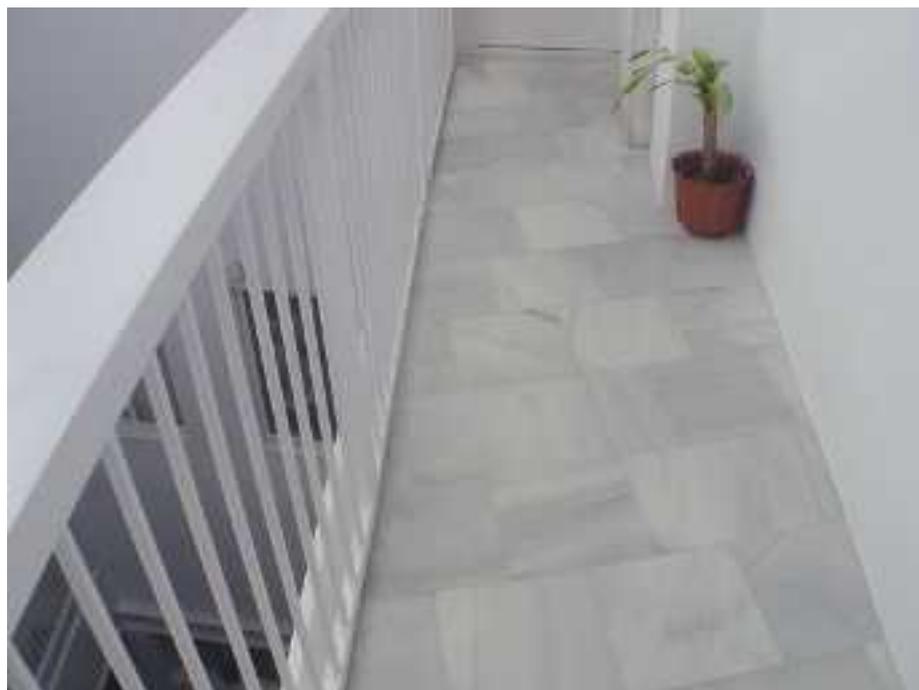
El proyecto se inició en 1999 y se prevé su finalización en 2012.



## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

La trascendencia social de las actuaciones llevadas a cabo en Cádiz, que han conseguido la mejora de las condiciones de alojamiento de los sectores más populares de la ciudad; la importancia patrimonial del parque residencial objeto de las actuaciones y el alto grado de realizaciones alcanzado, convierten la rehabilitación del Casco Histórico de Cádiz en la referencia más clara del impulso de la rehabilitación urbana llevado a cabo en Andalucía en los últimos años. La intervención abarca todo el recinto histórico de la ciudad, en el que habitan más de 43.000 personas y con un parque residencial de 18.500 viviendas.

La Junta de Andalucía no sólo actúa en la eliminación de la infravivienda y la recuperación del patrimonio residencial, sino también en proyectos que garantizan la mejora de la calidad de vida y la dotación de equipamientos y servicios para el ciudadano de hoy: viviendas para estudiantes en convenio con la Universidad; residencia para mayores con escasos recursos económicos, conjuntamente con la Fundación religiosa de Fragela y la Consejería de Igualdad y Bienestar Social; la rehabilitación del Convento de Santa María y su adaptación como convento y viviendas o la intervención en Jabonería que permitirá recuperar una amplia zona como viviendas, nueva calle, Centro de Salud y una plaza.



**DATOS de actividad (2000-2006)**

Estado	Fincas	Viviendas afectadas	Inversión ejecutada (*) (millones / €)	Inversión aprobada por la Junta de Andalucía (millones / €)
Eliminación de infravivienda	130	1.119	49,67	80,71
Rehabilitación Singular	109	1.677	0,20	7,66
Rehabilitación Autonómica (mejora de viviendas Individuales)		734	7,56	9,78
Rehabilitación de Zonas Comunes de Edificios	347	2192	18,43	25,60

(\*) Sólo contempla la inversión ejecutada para el desarrollo de obras, proyectos y adquisición de inmuebles. No están incluidos otros gastos (gastos de oficina...).

El grado de ejecución varía (actuaciones terminadas, en obras y/o en proyecto).







Así, tras un proceso de recuperación del Casco Histórico de la ciudad, que ha servido de experiencia para definir nuestro modelo de intervención en otros barrios y centros históricos de Andalucía, ahora queremos abordar el programa de actuación de Cádiz hacia 2012 desde el impulso de la participación activa ciudadana, no sólo en la demanda de acciones, sino también en la definición de éstas.

Estamos trabajando desde el inicio con toda la sociedad gaditana que quiera sumarse al proyecto de rehabilitación del Casco Histórico desde las medidas necesarias en materia de vivienda, actividades económicas y señas de identidad de la ciudad.

La propuesta inicial en materia de vivienda y patrimonio urbano tiene como objetivos:

- La eliminación de las situaciones de infravivienda que todavía padece el barrio, identificando las que quedan y trabajando con los colectivos sociales y propietarios un paquete de medidas para erradicarlas.
- La promoción de nuevas viviendas protegidas para garantizar la vivienda a precio asequible a los núcleos de población con menos recursos económicos, identificando en qué inmuebles abandonados o solares en desusos se puede intervenir.
- El fomento del empleo a través de actuaciones en materia de vivienda, favoreciendo las acciones en materia de conservación y mantenimiento de los edificios, escuelas taller de

formación en rehabilitación urbana o mediante cláusulas de inserción laboral en las obras de rehabilitación, entre otras.

- La dotación de nuevos equipamientos públicos en el barrio.
- La participación de todos los agentes intervinientes (administración, técnicos y colectivos sociales) en los procesos de realojo y selección de adjudicatarios de viviendas, y en el mantenimiento y conservación de éstas por parte de los que resulten beneficiarios.
- La propuesta de trabajo para recuperar el patrimonio urbano de interés arquitectónico relacionado con Cádiz 2012.

La propuesta inicial en materia de fomento de las actividades comerciales tiene como objetivos:

- La aplicación de las ayudas económicas que ya pueden solicitar los propietarios de locales comerciales ubicados en edificios residenciales que hayan sido rehabilitados acogiendo a alguno de los planes de vivienda y suelo de la Junta de Andalucía.
- La ampliación de los locales a los que se les pueden otorgar las ayudas previstas en la "Orden de 20 de marzo, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación", para lo que es conveniente un proceso de trabajo participativo para que el Programa de Actuación del Casco Histórico de Cádiz garantice la consolidación del comercio

existente y la implantación de nuevo tejido económico, a través de acciones como:

- Estudiar la oferta en el barrio.
- Definir las actividades económicas que se quieren potenciar.
- Establecer ejes comerciales más adecuados.
- Concretar los edificios en los que se quiere potenciar alguna de las actividades que se consideren prioritarias.

Simultáneamente, estamos aprovechando su participación en este proceso de rehabilitación del Casco Histórico para reflexionar conjuntamente sobre la recuperación de las señas de identidad de Cádiz en su relación con América:

- Desde la arquitectura de la ciudad (civil, religiosa...).
- Desde las maneras de habitar la ciudad (recuperación de Patios, tipologías de las viviendas...).
- Desde las vivencias y relación Cádiz-América para recuperar esta parte importante de nuestra memoria histórica y cultural como ciudad.

La actuación continuada llevada a cabo por la Junta de Andalucía en Andalucía y Latinoamérica en los campos de la arquitectura, la vivienda y el urbanismo, como contribución a la recalificación de la ciudad -con la experiencia de Cádiz como referente geográfico y temporal válido-, entronca con el espíritu de la Constitución de Cádiz, que ya consideraba la vinculación entre los ciudadanos de ambos lados del Atlántico.

En este contexto se enmarcan acciones como el "I Encuentro sobre Arquitectura, Vivienda y

Ciudad en Andalucía y América. Hacia Cádiz 2012", celebrado en septiembre de 2006, o el próximo Encuentro previsto en un país iberoamericano para 2008, además de todas las acciones que ahora iniciamos con el objetivo de concluir en 2012 con la celebración de un Congreso Internacional en el que abordemos una propuesta de TODOS, sobre los derechos y deberes de los ciudadanos en la ciudad: LA CARTA DE CÁDIZ.

# 03

**Nombre del proyecto:**  
RIB La Chanca. Almería.

**Organismo responsable:**  
Oficina de Rehabilitación de Almería, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA

**Personas de contacto:**  
**Manuel Cabello**, Departamento de Coordinación de Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

# RIB LA CHANCA ALMERÍA

## EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Almería es una ciudad costera y portuaria española, capital de la provincia homónima de Andalucía, entre Granada y Murcia. Está rodeada por la sierra de Gádor al oeste, al norte por Sierra Alhamilla, al este por una llanura que culmina en la sierra de Cabo de Gata, en el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar (una de las esquinas de la Península Ibérica) y al sur se abre a una amplia bahía. La ciudad, situada en el sureste de España, a orillas del Mar Mediterráneo, está bordeada por el río Andarax. Es la capital de la costa de Almería que se extiende a lo largo de 219 km. También ostenta el título de ser la capital europea con más horas de sol al año.

Culturalmente, es famosa por la Alcazaba, el Cargadero de Mineral (también conocido como Cable Inglés), la Catedral y su Museo Arqueológico. El cultivo en invernaderos, la construcción y el turismo son las principales fuentes de ingresos de la ciudad. En 2005 fue sede de los Juegos del Mediterráneo, los cuales dotaron a la ciudad de una magníficas y necesarias instalaciones deportivas como son El Estadio del Mediterráneo o la Villa Mediterránea de El Toyo. Posee un aeropuerto internacional. La isla de Alborán pertenece, administrativamente al Ayuntamiento de la ciudad y, concretamente, al barrio de Pescadería.

En la provincia de Almería, la Junta de Andalucía interviene en la plaza del Ayuntamiento de la capital y su entorno, y en los barrios de La Chanca y El Puche. Hasta la fecha, la intervención pública en estos ámbitos está permitiendo la recuperación de más de 300 viviendas con una inversión comprometida que sobrepasa la cantidad de 38 millones de euros.

### LUGAR DE INTERVENCIÓN

El ámbito de intervención comprende toda la barriada. El ámbito territorial del RIB de la Chanca se definió de oficio mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 20 de enero de 2004. Diversos estudios, tanto desde el punto de vista sociológico como en materia de urbanismo y vivienda, ya entregados y analizados, servirán de base para la redacción del Programa de Actuación.

El perímetro del área coincide con el definido en el PERI vigente de 1990. Situado, a poniente del límite definido por la calle Fernández, calle Ancla, calle Arquímedes, calle Florentino de Castro y conjunto monumental la Alcazaba de Almería, siendo estos sus linderos este, al norte y oeste con los límites de suelo urbano de la ciudad en las faldas de la sierra de Gádor. La delimitación se corresponde con el ámbito espacial que quedaba extramuros de la "medina" en el origen de la formación de la ciudad de Almería en época de Abderramán III.

En este ámbito se desarrolló y creció el arrabal "Al Hawd" o de la Hondonada. La Chanca concebida como un solo barrio tiene diferencias tanto en lo referido a la conservación de las viviendas y de los espacios urbanos, como en lo referido a las condiciones socioeconómicas de su población. Esto se palpa tanto en los ciudadanos almerienses como del propio barrio, donde a los más acomodados no les gusta decir que son de la Chanca sino de Pescadería, siendo este nombre el del barrio el cual reúne menos connotaciones referidas a la marginación.

Este barrio, situado en las faldas de la sierra de Gádor, está conformado por espacios urbanos bien diferenciados. En el norte, un cinturón de viviendas de mala calidad edificatoria y espacios públicos sin apenas urbanizar, con excepción de las nuevas promociones construidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Conforme se avanza hacia el sur, se mejora tanto en la calidad de los espacios públicos como de las viviendas, hasta llegar a las zonas más próximas a la carretera de Málaga y el puerto donde, tanto desde el punto de vista edificatorio como urbanístico, existe una equiparación a otros barrios de la ciudad.



### DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

La población de La Chanca-Pescadería asciende a un total de 7.193 habitantes, un 4,17% menos respecto al padrón de 1998. El grupo de edad de 45 a 59 años se incrementa a pesar de que el barrio destaca sobre todo por el peso de los grupos de edad más jóvenes, y en menor medida por un índice de masculinidad elevado.

Una de las características tradicionales de la población de la Chanca ha sido la presencia de la población gitana. Se da con mucha frecuencia la existencia de matrimonios mixtos que refleja un cierto grado de integración de ambos grupos, fruto de una larga convivencia en el mismo entorno. Con respecto a la población extranjera, su presencia ha sido poco significativa hasta fechas muy recientes. La mayoría de los extranjeros siguen siendo africanos (49%), marroquíes fundamentalmente, pero latinoamericanos y europeos del este han incrementado su número en gran medida.

En cuanto a la estructura de los hogares, el tamaño medio de los mismos es de 3,81, casi una persona por encima de la media española. El tamaño medio de los hogares de población gitana asciende a 4,5 personas.

En la zona norte y oeste, en cuanto al número de viviendas y familias residentes, la mayoría de las viviendas se encuentran en mal estado

de conservación, existiendo un gran número en estado ruinoso o ya demolidas. También hay otras viviendas en aparente estado de conservación, pero sin ningún valor edificatorio, con mala cimentación o asentados en terrenos de poca calidad o sobre cuevas. En la actualidad siguen la tipología denominada casa-cueva caracterizada por tener parte de la vivienda situada bajo tierra. Estas viviendas generan humedades, falta de ventilación y poca consistencia edificatoria. En estos ámbitos son menos las que tienen una buena conservación, pero de forma curiosa comparte escenario con otras en muy mal estado y en entornos urbanos muy deteriorados. Por lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción, la mayoría de ellas son las de iniciativa pública (EPSA), existiendo en el ámbito pocas viviendas de promoción privada. En cuanto a las viviendas plurifamiliares, en estas zonas hay pocos edificios y los existentes se encuentran en un estado de conservación deficiente, con carencia de instalaciones generales adaptadas a la normativa vigente. Son espacios con ausencia de urbanización o en muy mal estado de conservación, provocado por el escaso o nulo mantenimiento y la no intervención de la Administración local.

La zona centro está menos deteriorada que la anterior; predominan sobre todo las viviendas unifamiliares. Las calles no siempre se han conformado al trazado diseñado y por lo tanto existe un entramado de callejas con poco





acceso. El número de familias y viviendas es difícil de determinar, pero se podría decir que casi todas ellas están en un estado bueno o aparente de conservación, necesitando intervenciones con programas de rehabilitación. También en estas zonas y aprovechando los desniveles se concentra un ámbito identificado como UE FARO-MAMPARRA, donde la vivienda tienen muy mala calidad, y sus características se pueden identificar con las relacionadas en el punto anterior. Los edificios existentes, igual que en la zona norte, son ya muy antiguos y en muchas ocasiones carecen de algunos servicios, como ascensor, no disponen de suministro de agua con la presión suficiente y tienen una deficiente instalación eléctrica. La ausencia de comunidades de propietarios y de la costumbre de conservación de los elementos comunes hace que no existan prácticamente solicitudes al respecto para acogerse a ninguno de los programas existentes.

La zona sur y este es la parte más normalizada y mejor conservada del barrio. Existen más edificaciones plurifamiliares y las unifamiliares se alinean en calles y avenidas, que aunque no siempre están bien pavimentadas, el Ayuntamiento lleva en ocasiones labores de conservación y reposición del pavimento rodado. Hay un gran número de inmuebles en buen estado de conservación, aunque al ser de construcción antigua es necesario aplicar programas de rehabilitación. Es de reseñar que es en esta zona

y también en la zona centro donde se encuentran los servicios públicos y equipamientos. Respecto a los edificios plurifamiliares, se puede decir que no son de mala calidad, aunque por su antigüedad deben de ser rehabilitados para la renovación de instalaciones y la instalación de ascensor. De forma puntual, hay que destacar algunas edificaciones con características especiales, como por ejemplo, un gran edificio denominado "los patios" con 106 elementos, donde se reproducen los estándares sociales de la zona norte del barrio y viene esto provocado por ser viviendas antiguas, donde se alternan algunas con un nivel de conservación adecuado con otras con nulas intervenciones privadas, habiéndose llegado a un grado de deterioro importante. Igual que antes se ponía de manifiesto, no se solicitan ayudas para el arreglo de los elementos comunes. Por último hay dos edificios propiedad de la Junta de Andalucía y destinados igualmente al alquiler que, por los motivos antes puestos de manifiesto para las de titularidad municipal, se encontraban en mal estado de conservación. Hoy forman parte de las cesiones realizadas por la COPT y después del diagnóstico realizado en las mismas se ha podido comprobar que por ser promociones más modernas y en consecuencia de mejor calidad, podían ser rehabilitadas para su gestión. En todo el ámbito no existen edificios catalogados, y tal y como hemos podido comprobar la totalidad de las edificaciones son construcciones de arqui-

tectura popular y tradicional sin ningún valor arquitectónico que no sea el mero antropológico.

Desde el punto de vista sociológico, coincide junto a espacios muy deteriorados, una población frágil tanto en lo que se refiere a las bajas condiciones económicas de las familias, como al nivel de empleo. Esto es consecuencia de un empleo precario, cuando no inexistente, en prácticamente todas las familias, a la poca formación de los jóvenes que les cuesta acceder a las redes de empleo. Solo los más afortunados acceden como temporeros a trabajos relacionados con las industrias afines a los invernales y en trabajos domésticos por horas, en el caso de las mujeres. El mayor grado de conservación de las viviendas responde efectivamente a un nivel de empleo más seguro, donde trabaja más de un miembro familiar.

La población residente de estas zonas es, desde el punto de vista económico, de familias degradadas con pocos recursos económicos y bajos índices de empleo continuado o que viven de las subvenciones de las distintas administraciones. En estos ámbitos sigue residiendo la población originaria, por lo que nos podemos encontrar personas mayores que viven solas. A la población tradicional de la Chanca, conformada por gitanos y no gitanos, se está sumando población inmigrante, pero el gran deterioro de las viviendas, sobre todo de la zona norte, contribuye a que no sean muchos los inmigrantes que se instalen en ellas.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

#### **1. Ayuntamiento de Almería**

Actúa a iniciativa de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y de la Oficina Técnica (EPSA).

- El Área de Urbanismo principalmente a través de la Comisión de Seguimiento. La relación existente entre los distintos técnicos responsables en esta Área y de la Oficina de Gestión, permite agilizar procedimientos y trabajar conjuntamente para el impulso de algunas actuaciones.
- El Área de Asuntos Sociales, a través de la cual y con un acuerdo con la que hoy es la Delegación de Igualdad y Bienestar Social, hay un equipo social de dos trabajadoras, para el programa de seguimiento de realojos y retornos. Este equipo atiende a las familias que solicitan el salario social y que están incluidas en nuestros ámbitos de gestión.
- Otras áreas de este Ayuntamiento, en especial las relacionadas con la gestión catastral y de recaudación.

#### **2. Comisiones de Seguimiento**

Con las asociaciones de vecinos del barrio (entre ellas, la de mayor representación vecinal, la asociación La Traña) y las Administraciones implicadas.

Mesas de participación: la Oficina está integrada en el denominado FORO DE LA CHANCA, creado en 2005 a iniciativa de algunos vecinos, colectivos y personal que trabaja en los distintos recursos del barrio para reflexionar y canalizar cualquier cuestión relacionada con la transformación del mismo. En principio está formado por 40 colectivos a los que se van sumando otros de nueva creación. Las reuniones se llevan a cabo en el barrio y este foro pretende promover un cambio profundo y positivo, consiguiendo aunar esfuerzos de todos los colectivos para lograr mejoras y promover soluciones eficaces de fondo.

#### **3. Delegaciones Provinciales de la Administración Autónoma**

- Delegación de Obras Públicas y Transportes.
- Delegación de Igualdad y Bienestar Social.
- Delegación de Educación y Ciencia.

#### **4. Organismos de gestión**

- Catastro. Se tienen acuerdos donde se atiende en todo lo relacionado con cambios de titularidad de fincas, sin tener que entrar en los circuitos establecidos. El Registro de la Propiedad colabora permanentemente tanto en las tareas relacionadas con la información previa a las actuaciones como con las formas de enfocar y resolver problemas relacionados con inscripciones de D.O.N. y D.H. o inscripciones de suelo.

- Notarías. Los asuntos no se turnan, sino que todos ellos se atienden por una de ellas, donde hay dos notarios. Es aquí donde se podría decir que existe la mejor de las colaboraciones, ya que no solo se limitan a protocolizar todo lo que se les requiere, sino que junto al personal de la Oficina responsable en cada momento, trabajan para dar solución a cada caso que se plantea.

#### **5. Otros organismos**

- Oficina de Gestión del abastecimiento de agua y saneamiento (AQUALIA). Se colabora continuamente tanto en el seguimiento de cobros como en todo lo relacionado con la pedagogía del consumo; se debe destacar también su colaboración en todo lo relacionado con la entrega de 150 viviendas.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El barrio de La Chanca, originario del siglo X y sumido en el abandono y el olvido desde finales del XIX, mantenía una situación de "miseria insostenible" y presenta importantes demandas de los movimientos sociales del barrio. Las actuaciones urbanísticas han ido más allá; el acceso a una vivienda digna, la salud, la educación, el trabajo y la formación ocupacional como derechos sociales son los objetivos prioritarios de esta intervención.



Las actuaciones previstas son las relacionadas con la rehabilitación autonómica y de edificios, la sustitución de viviendas y la reurbanización de los espacios descritos a fin de eliminar las situaciones de precario. Para ello, se ha trabajado delimitando las unidades de ejecución para ser gestionadas mediante el sistema de expropiación. También se han ido adquiriendo fincas mediante compraventas puntuales, a fin de completar solares para promociones más pequeñas que proporcionen un parque de viviendas protegidas que permitan el traslado de los ámbitos más deteriorados.

En las zonas norte y oeste la intervención se hace con viviendas de nueva planta. Para ello se lleva a cabo una política de compra de suelo, combinándose la adquisición mediante compraventa, con la gestión de unidades de ejecución mediante expropiación.

Al estar tan atomizada la parcelación y sin planificación urbanística, para las nuevas promociones no es posible respetar el parcelario anterior existente, por lo que estos espacios deben reordenarse con un nuevo trazado. Por ello, en los proyectos de grandes actuaciones que se licitan, se incluyen tanto la urbanización como la edificación. En las pequeñas actuaciones la urbanización se realizará en el mismo Proyecto de Ejecución como una separata de obras complementarias prevista en la LOUA.

En la zona centro se consolida el tramado actual y, por lo tanto, las acciones se basan en



programas de rehabilitación. En este sentido la convocatoria de rehabilitación autonómica tiene un gran impacto y sirve de apoyo e incentivo a la tradición conservadora de estas familias, que aunque sin muchos recursos económicos, vienen arreglando sus viviendas y algunas veces los espacios públicos de influencia.

La zona sur-este es un ámbito descrito idóneo para su gestión, ya que se dan respuesta a través de los distintos programas de vivienda a las necesidades de la población residente. En este sentido, desde la Oficina se va a poner en marcha un dispositivo que incentive y organice a los residentes para beneficiarse de cualquiera de los programas del PAVS. Hay tres promociones municipales, con un total de 113 viviendas destinadas al alquiler de familias de rentas bajas, que por el abandono de sus propietarios y la antigüedad de las edificaciones ha conllevado que solo puedan ser rehabilitadas 24 de ellas, ya que el coste de la intervención de rehabilitación era superior a la realización de viviendas de nueva planta.

En La Chanca se hace imprescindible además el desarrollo de programas de intervención con mujeres, preventivos de salud y educación sexual.

En el año 2000 la intervención en La Chanca obtuvo el reconocimiento internacional al ser premiada con la calificación BEST de la ONU, pasando a formar parte de la base de datos de

buenas prácticas para la mejora de los asentamientos humanos de Naciones Unidas.

### OBJETIVOS

Actualmente, la Oficina de Rehabilitación de La Chanca trabaja fundamentalmente en:

1. Adquisición de suelos para la construcción de viviendas protegidas.
2. Construcción de viviendas para la población residente.
3. Tramitación de los programas de rehabilitación autonómica o rehabilitación de edificios.
4. Desarrollo de programas sociales en materia de vivienda.

Estas líneas de actuación se complementan y completan con líneas de actuación de marcada vertiente social, y algunas de ellas materializadas en proyectos que están concitando un gran interés por parte de los vecinos del barrio. De hecho, algunas de estas iniciativas han partido de los propios vecinos.

### MEDIOS

#### Recursos humanos

La Oficina Técnica del RIB de la Chanca, situada en el Parque Nicolás Salmerón, nº 30, bajo, en un local de alquiler:

- Director
- Directora Técnica
- Arquitecto Técnico

- Técnico en Gestión
- Trabajadora Social
- Administrativos (3)
- Auxiliar Administrativo (1)

Equipo social conveniado con el Ayuntamiento (trabajadores sociales). Este equipo presta sus servicios en esta Oficina con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento que a su vez recibe subvenciones para este programa de la Delegación Provincial de Igualdad y B.S.

#### Recursos financieros

La financiación de esta actuación se recoge en el art 4º del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada:

- a) Recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a EPSA.
- b) Recursos propios de EPSA.
- c) Aportaciones de los beneficiarios de las actuaciones.
- d) Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- e) Partidas destinadas a tal efecto en los Presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- f) Aportaciones de otras Administraciones.
- g) Otras aportaciones.

## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

La intervención de la Junta de Andalucía en La Chanca ha ido siempre paralela al trabajo integrado y participativo que han liderado los vecinos de este barrio. Su preocupación por la recuperación de este emblemático lugar ha ido más allá de la construcción y la reconstrucción de viviendas, abordando aspectos relacionados con la recuperación social y la dinamización de la actividad vecinal. Desde la creación de la Oficina de Rehabilitación, en el año 2004, la actividad de la Junta de Andalucía sobre el barrio se ha intensificado, tanto en los aspectos puramente residenciales como en los de tipo social. En este cambio, el trabajo coordinado de los vecinos, y especialmente de entidades como la Asociación de Vecinos "La Traíña", está resultando decisiva.

En este sentido, es de destacar la puesta en marcha de un proyecto "Programa de Pedagogía del Hábitat", que actúa como elemento articulador garante para la sostenibilidad urbana y social del proyecto de intervención en el barrio. Este Programa, se concibe como apoyo a las tareas de gestión de las viviendas en alquiler del parque público y pretende ser una herramienta ordenada de actuación social, donde se canalicen las actuaciones con las comunidades de vecinos así como el cauce para favorecer su participación en la intervención de transformación de la barriada. Pretende, por lo

tanto, actuar con carácter mediador entre la Administración y los habitantes del territorio, para que las acciones que se decidan ejecutar sean sensibles a la realidad social y con carácter socioeducativo con los habitantes, para que éstos se impliquen y participen en la transformación de su barrio. Los destinatarios son de forma directa los adjudicatarios y residentes de viviendas de promoción pública de la barriada, en régimen de venta y alquiler, los vecinos de nuevas zonas de actuación, las comunidades de usuarios y propietarios y la totalidad del tejido social existente, y de forma indirecta, las Administraciones, entidades y recursos públicos que desarrollan su labor en las zonas de actuación, las asociaciones y empresas ubicadas en el territorio, las empresas de suministros y los técnicos que operan en el barrio. Dentro de dicho programa se enmarcan las actuaciones encaminadas a la gestión de las comunidades de residentes, inquilinos o propietarios, y la campaña de sensibilización "Cuido mi casa, cuido mi barrio".

La constitución de estas comunidades de inquilinos o usuarios será un instrumento para cumplir estos objetivos, además de ser el canal idóneo para favorecer y fomentar las relaciones vecinales. Los trabajos relacionados con la gestión de las comunidades llevan aparejado tanto el impulso para la constitución de las comunidades como el acompañamiento en su gestión.

Esta intervención de carácter socioeducativo está fundamentada en los cuatro pilares básicos propuestos por la UNESCO para la educación ciudadana del s. XXI: aprender a pensar, aprender a actuar, aprender a ser y aprender a convivir. Con el conjunto de actuaciones que integran el proyecto se pretende desarrollar el sentimiento de pertenencia de los/las participantes del mismo, para posibilitar que las mujeres y hombres se sientan agentes de cambio en la transformación de su territorio y así hacer sostenibles las diferentes acciones.

La evaluación que se puede hacer de estas actuaciones se valora como positiva, ya que por primera vez los usuarios han visto como la Administración no se despreocupa de las viviendas que gestiona una vez adjudicadas. En este sentido, han percibido que al mismo tiempo que se les exige el cumplimiento de sus obligaciones, también EPSA como propietaria de las viviendas y con el ánimo de facilitar una vivienda digna a los residentes de las promociones, cumple con sus obligaciones haciendo los arreglos necesarios para la habitabilidad de las viviendas y favoreciendo espacios dignos para la convivencia.

Otra labor de gran importancia está siendo la implicación y participación en el proyecto del FORO DE LA CHANCA, que aunque no tiene un carácter inversor sí ha supuesto una novedad desde el punto de vista social. El Foro de la Chanca significa una aportación honda





y positiva en el proceso de transformación del barrio marinero de la ciudad. Entre asociaciones y grupos, actúan cuarenta colectivos que han ido en aumento tras la constitución del Foro el 1 de febrero de 2005. El Foro comienza su andadura con el intento de reunir a todos los colectivos y con los objetivos de promover un cambio profundo y positivo del barrio, una transformación que lo sitúe de lleno en el siglo XXI, con el esfuerzo de todos los colectivos. Se pretende detectar los problemas claves y dar a conocer la imagen positiva del barrio, promoviendo soluciones eficaces de fondo. Con ello se pretende romper la frontera entre el barrio y la ciudad. De la misma forma el Foro trabaja para crear estímulos para que los jóvenes tengan nuevas expectativas de trabajo, estudio, ocio y diversión, a fin de que las familias tomen mayor conciencia y se interesen más por la educación y formación de sus hijos, así como aspectos sociales, culturales y deportivos. Los colectivos integrantes del Foro saben que hay que buscar compromisos concretos de las distintas administraciones y organismos, para que las mejores propuestas se pongan en marcha, de manera generosa y en beneficio de la inmensa mayoría.

Por otra parte, la actividad diaria de la oficina en materia de vivienda está siendo prioritaria para garantizar la sostenibilidad del proyecto. La adjudicación de viviendas junto con la gestión del parque público integrado además por otras pro-

mociones más antiguas, ha supuesto un nuevo mensaje para la población residente a través de la Oficina de Rehabilitación. Transmitir ideas relacionadas con la utilidad de las viviendas sociales para facilitar a las familias con menos recursos el acceso de una vivienda digna y espacios adecuados para sus relaciones sociales, ha sido un reto del equipo de gestión.

La población adjudicataria empieza a percibir que el pago de alquileres, suministros, el control de la ocupación, etc., redundan en su bienestar y son ellos los que comunican a la Oficina que se inicien gestiones en actuaciones puntuales relacionadas con estas obligaciones y derechos. Por otra parte la población no adjudicataria de vivienda protegida, ve de una forma positiva el control que se lleva a cabo de estas promociones, ya que visualizan la rentabilidad de la inversión pública.

El programa de rehabilitación autonómica se plantea como uno de los potentes en el barrio, ya que posibilita a una gran parte de la población residente intervenir en sus viviendas, posibilitando fijar la población en sus lugares de origen.

Una de las grandes apuestas que se lleva a cabo en la Oficina es la gestión del parque público, que de forma compartida con la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia establece los criterios más adecuados conforme a las características socioeconómicas de las familias adjudicatarias en esta promoción. Rom-

per la dinámica de estas familias en cuanto al cumplimiento de los derechos y obligaciones de las familias residentes constituye una tarea difícil, ya que con anterioridad al inicio de esta gestión, el paso del tiempo sin control alguno en cualquiera de las promociones de vivienda pública ha generado hábitos que son difíciles de vencer. Para ello, desde la Oficina se está trabajando para articular medidas relacionadas con el control de los pagos y la ocupación, además de trabajar otros conceptos relacionados con el pago de suministros.

## **DURACIÓN DEL PROYECTO**

### **Planificación temporal**

Los Programas de Actuación prevén con carácter general una programación de actuaciones para 10 años.

## **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

La Oficina de Rehabilitación creada en el año 2004 supone una continuidad de la que ya existía con el nombre de ORUCHA en el barrio, y que dependía de la Gerencia Provincial de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. A lo largo de toda la década de los 90, la Junta de Andalucía promovió un total de 223 viviendas protegidas en el barrio, así como la reurbanización de varias calles localizadas en la zona sur de La Chanca.

Desde el año 2004, fecha en la que se constituye la Oficina de Rehabilitación de la Chanca, y hasta la fecha, se ha venido trabajando en los siguientes proyectos:

- Se han construido 138 nuevas viviendas en alquiler para familias del barrio, y están en marcha otras 189. Todas las viviendas resultantes serán gestionadas directamente por la Oficina, de manera que el barrio contará con un parque vivo y extenso de viviendas en alquiler. Parque que, además crecerá en los próximos años, ya que se prevé construir 260 nuevas viviendas en alquiler.
- Se proyecta intervenir en diversas zonas del barrio con el objetivo de dotar al barrio de 260 nuevas viviendas protegidas y recuperar espacios degradados. Entre las zonas en las que se intervendrá se encuentra la Plaza Anzuelo, Potera-Casas de Ángel, Faro-Mamparra, Camino Viejo o Chamberí.
- Ya hay 165 familias que se han beneficiado de las ayudas económicas a la rehabilitación que concede la Junta. Actualmente se están tramitando 200 nuevas solicitudes, y se prevé llegar a 500 solicitudes.
- Como consecuencia de la rehabilitación de las viviendas, la Junta de Andalucía lleva a cabo un programa de realojo y retorno de las familias a sus viviendas ya rehabilitadas. 130 familias se han beneficiado ya de este programa, y se espera atender a 200 familias más.
- Las ayudas también se extienden a los co-

merciantes de la zona, y no sólo a la población residente. Así, desde la Oficina se conceden ayudas económicas para la rehabilitación de locales. Igualmente se está llevando a cabo la potenciación de nuevos establecimientos comerciales que sirvan para dinamizar el barrio, en colaboración con la Asociación de Vecinos La Traíña a través del Proyecto Surge. Actualmente la Oficina ya cuenta con 10 nuevos locales comerciales.

Estas actuaciones quedarán vertebradas definitivamente en el marco global de actuación que se definirá en el Programa de Actuación que está en proceso de redacción.

Junto a estas iniciativas, la Oficina está impulsando o participando activamente en otras iniciativas singulares de gran valor social. Entre ellas cabe enumerar las siguientes:

- Programa de Pedagogía del Hábitat. Este programa se concibe como apoyo a las tareas de gestión de las viviendas en alquiler del parque público y pretende ser una herramienta ordenada de actuación social, donde se canalicen las actuaciones con las comunidades de vecinos, así como el cauce para favorecer su participación en la intervención de transformación de la barriada. Se trata de una herramienta de mediación entre la Administración y los habitantes del barrio, para que las acciones que se ejecuten sean sensibles a la realidad social y tengan un carácter socioeducativo. Dentro de dicho programa

se enmarcan las actuaciones encaminadas a la gestión de las comunidades de residentes, inquilinos o propietarios, y campañas de sensibilización como “Cuido mi casa, cuido mi barrio”, que tiene un peso específico en estas jornadas. Esta campaña persigue desarrollar acciones preventivas y rehabilitadoras que ayuden a sensibilizar a la población en el uso y cuidado responsable de la vivienda y los espacios públicos.

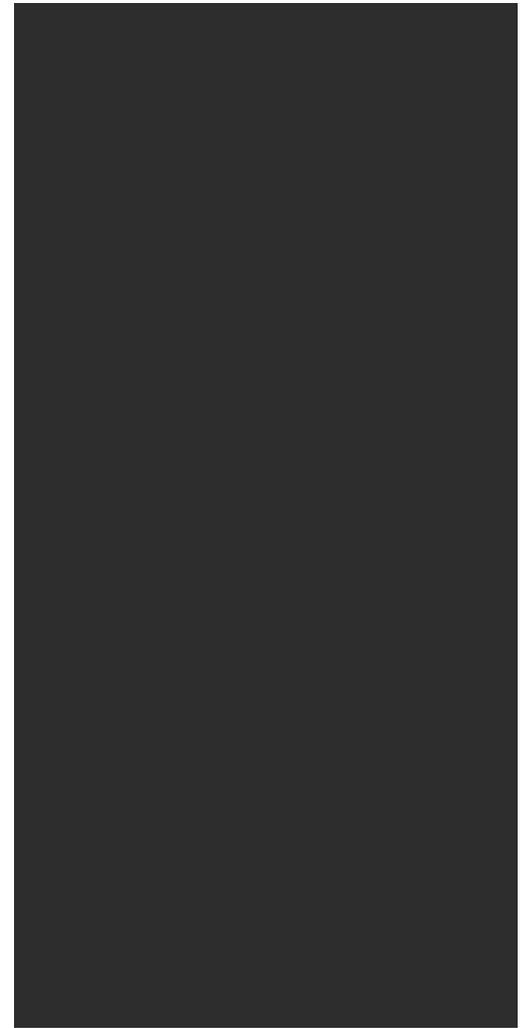
- Gestión del programa de vivienda de Rehabilitación autonómica. Este programa tiene una buena aceptación en el barrio y está dando respuesta a muchas familias.
- Gestión de programas de viviendas para Viviendas de nueva construcción. Ha permitido la regeneración de espacios muy degradados y poco accesibles a la población residente.
- Gestión de Nuevas promociones. Debido a la atomización de la propiedad en La Chanca, con parcelas muy pequeñas y viviendas en muy malas condiciones en los ámbitos del borde norte-este-oeste, se ha trabajado para que el Ayuntamiento de Almería apruebe la cesión de la facultad expropiatoria para seis ámbitos de ejecución.
- Gestión social. La intervención social se centra, además de la que prevén los programas de vivienda, en el de seguimiento de realojos y retornos de las familias desalojadas en las zonas de intervención. La principal tarea ha sido la de consensuar no solo la promoción a

la que volvían los habitantes, sino la vivienda, sin tener que acudir a sorteos de familias. Para consensuar con cada familia la vivienda a la que había que volver, ha sido fundamental el conocimiento que el equipo tenía de sus necesidades y las habilidades para que todos o prácticamente todos manifestaran su conformidad. También se ha trabajado con ellos, previo a la entrega de llaves, en los valores asociados a la vivienda social y a informar en los derechos y obligaciones de EPSA y los usuarios con respecto a estas viviendas.

· Gestión del parque público. La Oficina ha asumido la gestión compartida respecto a las viviendas que están en el ámbito del RIB. Esta decisión de gestión compartida, motivada por la cercanía y el conocimiento que se tienen en la Oficina de las familias residentes, conlleva un diagnóstico de cada promoción y el diseño de las medidas necesarias para la consecución de los objetivos que se han definido, como la estabilización de los adjudicatarios, impidiendo la transmisión de las viviendas, la normalización de los pagos y la reparación de las promociones en aquellos casos en los que se requiera, y a su vez como requisito para iniciar la gestión integral de estas promociones. Para ello se ha contratado un equipo de chequeo y uno para el desarrollo de programas de pedagogía del hábitat, y en concreto el fomento y mantenimiento de comunidades de usuarios.

· Colaboración programa Surge y Orienta. Desde la Oficina se trabaja directamente con los responsables de estos programas que lleva a cabo la asociación la Traíña. Esto ha permitido que en el contexto del seguimiento de familias de cualquiera de los programas que se tramitan en la Oficina, se hayan detectado situaciones de precariedad laboral y de formación, que han sido derivadas a los servicios de orientación de la Traíña o a programas de formación.

· Información y Atención al usuario. Uno de los principales problemas que tiene esta oficina es la atención al usuario. Como antes se ha puesto de manifiesto, es referente para muchas personas en todo lo relacionado con vivienda y otros problemas conexos como empleo, educación, etc. Además del programa de rehabilitación autonómica, que genera una gran demanda de información, el trabajo de compra de suelo y programación de nuevos ámbitos de actuación para la construcción de viviendas de nueva planta, provoca que permanentemente se esté solicitando información de los técnicos acerca de los planes de la Oficina para estas zonas. Se tiene que tener en cuenta que La Chanca tiene en la actualidad seis ámbitos muy deteriorados y con muchas viviendas en estado de ruina. Aunque no se dispone de un programa de atención al público, se puede decir que hay una media diaria de atenciones al público de unas 50 a 70 personas.







# 04

**Nombre del proyecto:**

Plan Integral del Polígono Sur de Sevilla

**Organismo responsable:**

Oficina del Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla

**Personas de contacto:**

**Manuel Cabello**, Departamento de Coordinación de Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

# PLAN INTEGRAL DEL POLÍGONO SUR DE SEVILLA

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Sevilla es una ciudad monumental capital de la Comunidad Autónoma de Andalucía, localizada al suroeste de la Península Ibérica; también es capital de la provincia homónima, en la depresión de la parte central de la región y bien comunicada con los principales puntos de interés económicos y turísticos de las distintas provincias, así como con la capital del Estado y otras regiones. Se encuentra a tan sólo 20 m sobre el nivel del mar, en plena Vega y Campiña del río Guadalquivir, y a orillas de éste, navegable desde la capital hispalense hasta su desembocadura.

Con 699.145 habitantes, Sevilla es la cuarta ciudad de España por población. Además, su área metropolitana es la cuarta del país y abarca un total de 46 municipios, con 1.343.900 habitantes del total de 1.835.077 en la provincia; la propia ciudad de Sevilla cuenta con 704.414 habitantes.

Posee una amplia oferta universitaria, patrimonial (conserva el mayor casco histórico-artístico de Europa) y cultural y es la primavera, por sus fiestas de fama internacional, la época de mayor afluencia de visitantes.

De sus barrios, Triana, La Macarena, Santa Cruz, Los Remedios, Heliópolis y Nervión son los más famosos. La Giralda, la Catedral, el Alcázar, el Archivo de Indias y su entorno, fueron declarados Patrimonio de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 1987.

Es uno de los grandes centros comerciales y artísticos del sur de España y una de las ciudades con una personalidad más acusada.

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

El Polígono Sur abarca casi 145 hectáreas de la ciudad de Sevilla, localizadas, como su propio nombre indica, al sur de la ciudad. Se compone de seis barriadas: Paz y Amistad, al noreste; la Oliva, al noroeste; Antonio Machado en el suroeste; Martínez Montañés al sur y Las Letanías y Murillo en el interior. El Polígono Sur podemos describirlo como un barrio "aislado" por barreras físicas: al oeste por la vía ferroviaria Sevilla-Cádiz, que lo separa de la barriada de Bami; al sur por solares degradados, el hipódromo de Pineda y a algo más de distancia con la SE-30; en el límite noreste por el Polígono Industrial Navisa, y finalmente al noroeste la barriada de Santa Genoveva.

Según el Boletín Demográfico de la Ciudad de Sevilla de 2003, la población total de Polígono Sur es de 32.480 habitantes, lo cual supone una densidad demográfica de 23.200 hab./km<sup>2</sup>. No obstante se cuenta con otras estimaciones que, teniendo en cuenta a la población no empadronada, elevan esta cifra hasta 50.000 vecinos.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

Sólo el 7,3% de la población tiene titulaciones profesionales o universitarias. Más de dos tercios de la población es analfabeta total o funcional (sin estudios). Eso conlleva que el 90,2% de la población activa y el 89% de los desempleados no hayan accedido a formación reglada ni ocupacional para el empleo. En cuanto al empleo destaca un alto índice de temporalidad, que supera ampliamente la media española del 30,8%; y lo que es más grave: casi 2.000 trabajadores de estos barrios trabajan sin contrato y, por ello, sin los derechos sociales que esto implica. Las tasas de desempleo son bastante más altas que en Sevilla (16,4%), Andalucía (15,9%) o España (10,38%), y más del 80% de los trabajadores del barrio están precarizados.

Si nos vamos a indicadores de salud, la mortalidad es una vez y media superior (1,4) para los hombres y un poco inferior en el caso de las mujeres. Desglosada por causas destaca en los hombres el SIDA, con una tasa dos veces y media superior a la del conjunto de la ciudad. La esperanza de vida es sensiblemente inferior a la registrada en la ciudad: 70,1 en hombres y 81 en mujeres (en Sevilla 74,6 y 82,3 respectivamente). Junto a esto, en la actualidad existen unos 400 pacientes en el Programa de Mantenimiento con Metadona, 1.838 historias abiertas en el centro de atención a drogodependientes del barrio.



Si nos fijamos en indicadores que tienen que ver con el absentismo escolar vemos que no es homogéneo ni generalizado en los doce centros educativos, aunque se considera que va en aumento y extendiéndose hacia colegios donde antes había pocos o ningún caso. Aún así, lo cierto es que se produce con más gravedad en aquellos centros educativos cercanos a las Barriadas con más vulnerabilidad social (Martínez Montañés y Murillo). Refiriéndose, por ejemplo, a datos del mes de enero del curso 2004-2005, proporcionados por los propios centros educativos, tenemos que en el I.E.S. Domínguez Ortiz se barajaba la cifra del 38% de alumnos "absentistas permanentes". También en el mismo mes, pero referido al curso anterior, en el colegio La Paz estos alumnos suponían el 37%.

Los datos sobre analfabetismo muestran un buen ejemplo de desigualdad social. Los porcentajes más altos según el estudio realizado por la Oficina de Rehabilitación Integral de Barriadas (EPSA) se dan en Martínez Montañés, donde más de la cuarta parte de la población adulta (el 26%) no saben leer ni escribir, porcentaje que se sitúa en el 20% si se considera toda la barriada. Le siguen Murillo y Letanías, ambas con el 8%, y Antonio Machado con el 6%. La desagregación por sexos muestra la situación de la mujer en unos niveles aún más bajos. En concreto, en Martínez Montañés las mujeres que no saben leer ni escribir son el 19% frente al 9% de los hombres.



En cuanto a factores físicos, destacar:

1. Deficiencias y estado de abandono del barrio, bloques y viviendas:

- Barreras físicas que aíslan al barrio.
- Grandes espacios libres desaprovechados, deteriorados.
- Mal estado/falta de mantenimiento de las escasas zonas verdes y de ocio.
- Invasión de espacios públicos con construcciones ilegales (patios y corralitos adosados a los bajos de las viviendas).
- Deterioro de los bloques y viviendas, destacando: cornisas; cubiertas, bajantes, instalaciones de luz, sótanos, fachadas deterioradas, etc.

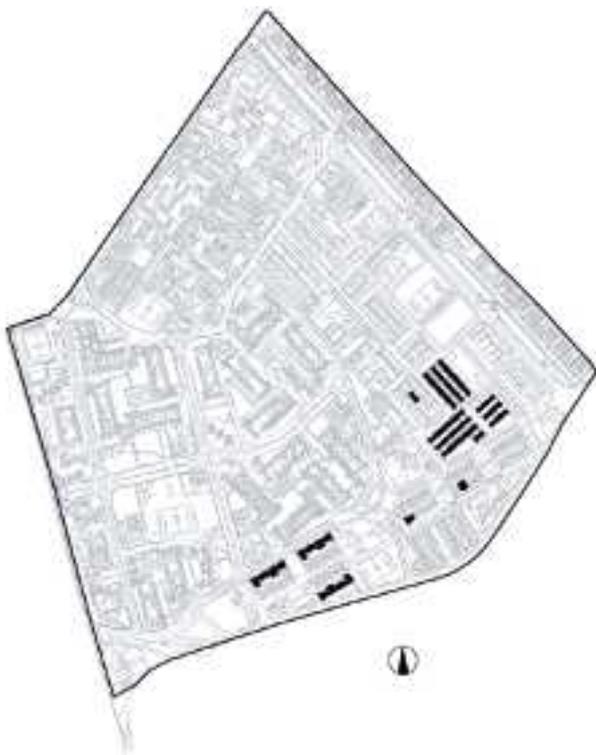
2. Ocupaciones irregulares de las viviendas:

- Irregularidades y falta de control en la ocupación, compra-venta y uso de las viviendas, sus bajos y los espacios públicos que las rodean.
- Trabas y lentitud para la regularización de las viviendas.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

El proyecto es coordinado y evaluado por la Oficina del Comisionado del Polígono Sur que representa y mantiene relación con las tres Administraciones públicas (la Administración del Estado, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla) para la coordinación en materia de seguridad, cultura, educación, salud, empleo, vivienda, suelo y políticas sociales.



La Oficina del Comisionado detecta necesidades trabajando con los interesados (vecinos y colectivos sociales, económicos y culturales de la zona) y los técnicos del proyecto, conjuga los intereses y coordina las soluciones de Administraciones, socios y agentes sociales, creando espacios específicos de trabajo para tratar temas de especial interés o enjundia.

Así, colabora directamente con:

Ayuntamiento de Sevilla (todas las concejalías y departamentos).

Junta de Andalucía (todas las Consejerías, delegaciones provinciales y empresas públicas correspondientes).

Asociaciones de vecinos del barrio.

Plataforma Ciudadana "Nosotros también somos Sevilla".

Coordinadora de Salud.

Coordinadora de Empleo.

Coordinadora de Mujeres.

Residencia Universitaria "Flora Tristán".

Asociaciones educativas.

Todos los colegios e institutos del barrio.

Entidades de intervención socioeducativa y familiar.

Parroquias.

Asociación de Comerciantes.

Universidad Pablo Olavide.

Defensor del Pueblo.

Notarías de Romero Candau, Ferrero Hormigo y López Íñiguez.

### Coordinación del proyecto

#### 1. Nivel Político

La Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Integral. Está integrada por representantes de las tres Administraciones que firman el Plan Integral. Se reúne con una periodicidad trimestral.

#### 2. Nivel Técnico

Las Comisiones temáticas. Integradas por técnicos de las distintas Administraciones. Hay tres comisiones: Comisión de empleo y desarrollo; Comisión de salud comunitaria; Comi-

sión de intervención socioeducativa y familiar. Se reúnen con una periodicidad bimensual.

#### 3. Nivel Vecinal

Las Comisiones Vecinales, una por cada barriada (un total de seis comisiones). Se reúnen con una periodicidad bimensual. La participación vecinal constituye un factor clave para el éxito del Plan. Los mecanismos de participación puestos en marcha para la elaboración del Plan son prolongados y reforzados como instrumentos de gestión y seguimiento del mismo.

Las líneas estratégicas y los programas dirigidos a consolidar y fortalecer los movimientos y asociaciones vecinales no se entienden como un objetivo finalista sino como un condicionante para la gestión del Plan y efectividad en el desarrollo de los restantes programas. Este tipo de participación va más allá de la simple información, asistencia o consulta, hacia una ciudadanía con capacidad para tomar parte en la construcción de las actuaciones que le afecten de forma común, propiciando transformaciones hacia formas de vida menos excluyentes.

#### Participación ciudadana

Las mesas de participación ciudadana y comunidades de vecinos se integran como miembros del partenariado de pleno derecho.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

En el Polígono Sur, se hace necesario impulsar un proceso que vaya dando forma a un barrio de buena vecindad, más sociable internamente y con el resto de Sevilla, menos violento, con menos miedos, más digno, menos subsidiado, más comprometido y que debe trenzar los diferentes aspectos sectoriales con los procedimientos basados en modelos de gestión menos burocratizados y subsidiados, más participativos y sustentables, implicando al mayor número posible de personas y entidades del barrio.



El Decreto 297/2003, de 21 de octubre, crea el Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla, debido a que las peculiaridades socioeconómicas de este sector de Sevilla aconsejan acometer iniciativas que permitan mejorar la integración de sus vecinos en la ciudad en condiciones de normalidad, convivencia y disfrute de los servicios propios de una barriada. Esta iniciativa de la Junta de Andalucía crea un cauce «ad hoc» (el Comisionado), con un encargo claro: la elaboración, acompañamiento y evaluación de un Plan Integral que permita la mejor solución a los problemas de marginalidad social, seguridad, empleo, asuntos sociales, vivienda, salud y educación entre otros, que están repercutiendo gravemente en la citada barriada. Dicha figura responde a la necesidad imperiosa no sólo de frenar el deterioro progresivo y la extensión de la impunidad en la zona del Polígono Sur de Sevilla, sino de:

- Lograr la normalización y convivencia ciudadana en un lugar con grandes problemas de marginación y de exclusión social.
- Dar respuesta a las ya históricas reivindicaciones planteadas por el Movimiento Vecinal, que en los últimos años viene centrándose en la reivindicación de una figura a modo de Autoridad Única que elabore un Plan Especial adaptado a la zona, capaz de dar respuesta adecuada a sus aspiraciones.
- Y finalmente auspiciar el compromiso político de las tres Administraciones Públicas (Central,



Autonómica y Local), de responder a dichos retos, mediante el impulso de un nuevo modelo de intervención de las políticas públicas, materializado en el Protocolo firmado a tales efectos el 27 de septiembre de 2004.

#### **OBJETIVOS**

- Desarrollar un nuevo modelo de gestión específico para el Polígono Sur, basado en altos niveles de coordinación de la acción pública y de participación activa ciudadana, desde una planificación integral.
- Mejorar las condiciones generales de vida en el Polígono Sur, basándose en cuatro ejes básicos de actuación integrada:
  - Urbanismo y convivencia vecinal.
  - Inserción sociolaboral y promoción de la actividad económica.
  - Salud comunitaria.
  - Intervención socioeducativa y familiar.

#### **Objetivos específicos por áreas**

##### **1. Urbanismo y convivencia vecinal**

La mejora de la calidad del espacio urbano del Polígono Sur es un objetivo que no puede ser separado del avance en las condiciones de convivencia e identidad vecinal. La integración en esta área de estos dos componentes constituye una formulación con importantes implicaciones sobre la gestión del Plan. Los objetivos finales de integración urbana del Polígono con la ciudad de Sevilla y las necesarias actuaciones de articulación interna del Polígono, incluyendo la recuperación y regeneración de los espacios públicos (zonas verdes, calles, equipamientos) y privados (vivienda), tienen que disponer de un correlato en paralelo mediante actuaciones plenamente coordinadas en materia de consolidación de las formas de asociación y participación vecinal y de mejora de la seguridad ciudadana. Todo esto podemos concretarlo en:

- Mejora del espacio urbano y de las condiciones de habitabilidad.
- Integración del Polígono Sur en la ciudad de Sevilla desde el punto de vista social y urbanístico.
- Mejora de los niveles de dotaciones y equipamientos públicos (zonas verdes, educación, sanidad, deporte, servicios sociales).
- Mejora de los servicios urbanos y adecuación a la realidad social del Polígono Sur.
- Desarrollo de actuaciones integradas en materia de vivienda.
- Apoyo al fortalecimiento del movimiento vecinal y su integración en el desarrollo del Plan.
- Recuperación de los valores de convivencia vecinal.
- Alcanzar niveles adecuados de seguridad ciudadana.

##### **2. Inserción sociolaboral y promoción de la actividad económica**

El sentido principal de las intervenciones en esta área es la consecución de un ambiente sociolaboral normalizado, dentro de su contexto metropolitano, a la vez que se propicia un tejido económico y empresarial propio vinculado al del resto de la ciudad. Paralelamente se entiende necesaria la ampliación de los recursos existentes, bajo el condicionamiento de su eficacia y rentabilidad social. Esto supone la dotación de equipamientos y puesta en marcha de los nuevos servicios y programas que se consideran necesarios para completar la red

de recursos destinados a la inserción sociolaboral y la promoción económica; pretendiéndose la vertebración del conjunto de servicios y programas para que funcionen como sistema integrado de intervención, haciendo posibles itinerarios de inserción social y laboral. En tal empeño por la eficacia no puede ignorarse la permanente necesidad de formación de los actores técnicos y ciudadanos implicados en las iniciativas que se lleven a cabo.

En este marco de propósitos generales se pueden enunciar los siguientes objetivos específicos para el área de actuación para la inserción sociolaboral y promoción de la iniciativa económica:

- Posibilitar el cumplimiento del derecho al trabajo de los vecinos del Polígono Sur.
- Optimizar los recursos públicos y privados de promoción del empleo.
- Mejorar la cualificación laboral y la formación para el empleo de la población.
- Potenciar el surgimiento de iniciativas económicas y empresariales.

##### **3. Salud comunitaria**

La mejora de los actuales indicadores sanitarios del Polígono Sur, manifiestamente deficientes, sólo es concebible integrando las actuaciones específicas que se han de realizar en materia sanitaria con el resto de programas sociales, económicos y urbanísticos.

Para ello se requiere un adecuado conocimiento de la situación, en todas sus perspectivas, y una

planificación coherente de actuaciones, con la que hacer posible una continua monitorización de las desigualdades en salud, identificando de forma dinámica zonas, colectivos, familias y personas que requieren atención sociosanitaria prioritaria, estableciendo itinerarios de intervención intersectorial e interdisciplinar y asegurando un efectivo seguimiento de actuaciones.

Es prioritaria la adaptación de los modos de actuación a las circunstancias sociales, culturales y económicas, que debe suponer un mayor acercamiento entre recursos y dispositivos sanitarios y colectivos y personas excluidas; así como facilitar su acceso al sistema sanitario público es un objetivo esencial, que requiere iniciativas desde las Administraciones públicas. De tales planteamientos sobre salud comunitaria cabe deducir los siguientes objetivos específicos:

- Invertir las tendencias de degradación de las condiciones sanitarias de la población y de la salubridad pública con intervenciones públicas coordinadas y eficaces.
- Mejorar el conocimiento de la situación social y sanitaria de personas, familias y colectivos, haciendo posible una planificación consistente de los recursos y un seguimiento personalizado de los problemas.
- Atención preferente a las personas en situación de especial riesgo de exclusión social y vulnerabilidad ante la enfermedad.
- Atención preferente a drogodependientes.
- Promoción de la salubridad pública.

#### **4. Intervención socioeducativa y familiar**

La experiencia acumulada muestra la necesidad de desarrollar métodos de intervención que superen las fórmulas asistenciales, fomentando la intervención social a todos los niveles (individual, familiar, grupal y comunitario), valiéndose de sistemas de comunicación y gestión que faciliten la participación activa en los procesos de transformación social de la zona de los ciu-

dadanos y ciudadanas, así como de los profesionales implicados.

Se pretende la construcción de una red eficiente de recursos públicos y privados, articulada por la iniciativa pública y abierta a la iniciativa social, que debe ser a su vez potenciada con el objetivo de desarrollar actuaciones conjuntas e integrales.

Toda la red debe hacer uso de herramientas comunes para la intervención familiar, así como para la comunicación y coordinación interna y externa (protocolos, criterios de prioridad, derivación, mapas de recursos, etc.). Así será posible el diseño de itinerarios de intervención atendiendo a la situación de las familias y a la multiplicidad de dispositivos.

La intervención en materia socioeducativa y familiar, a la vista de lo expuesto, debe plantearse de forma coherente con los siguientes objetivos específicos:

- Construir un proyecto educativo específico para el Polígono Sur, que integre todos los centros educativos de la zona, dando respuesta a los graves problemas de analfabetismo, absentismo y fracaso escolar.
- Reajustar y redefinir el sistema público de servicios sociales con el objeto de crear una red integrada de recursos y servicios.
- Consolidar en la zona el Sistema Público de Servicios Sociales, como elemento fundamental para la protección y promoción social.

### **MEDIOS**

#### **Recursos humanos**

##### **1. Oficina del Comisionado para el Polígono Sur**

Órgano de coordinación y evaluación del desarrollo del Plan Integral, así como de los órganos de participación del mismo. Dotación recursos humanos:

- Comisionado
- Directora Técnica

- Técnicos de cada Área Temática (4)
- Dinamizadores Sociales (3)
- Administrativos

##### **2. Oficina Técnica de Gestión de RIB Polígono Sur**

Oficina de gestión y rehabilitación de vivienda, unidad gestora dotada de todos los recursos técnicos suficientes de la Empresa Pública de Suelo para Andalucía, incardinadas estas actividades con el Plan Integral en las determinaciones del Comisionado para el Polígono Sur, como órgano gestor en política de vivienda. Dotación recursos humanos por parte de EPSA:

- Gerente
- Director Técnico
- Técnico en Gestión (2)
- Arquitecto
- Arquitecto Técnico
- Trabajador Social
- Administrativos (5)

Localización:

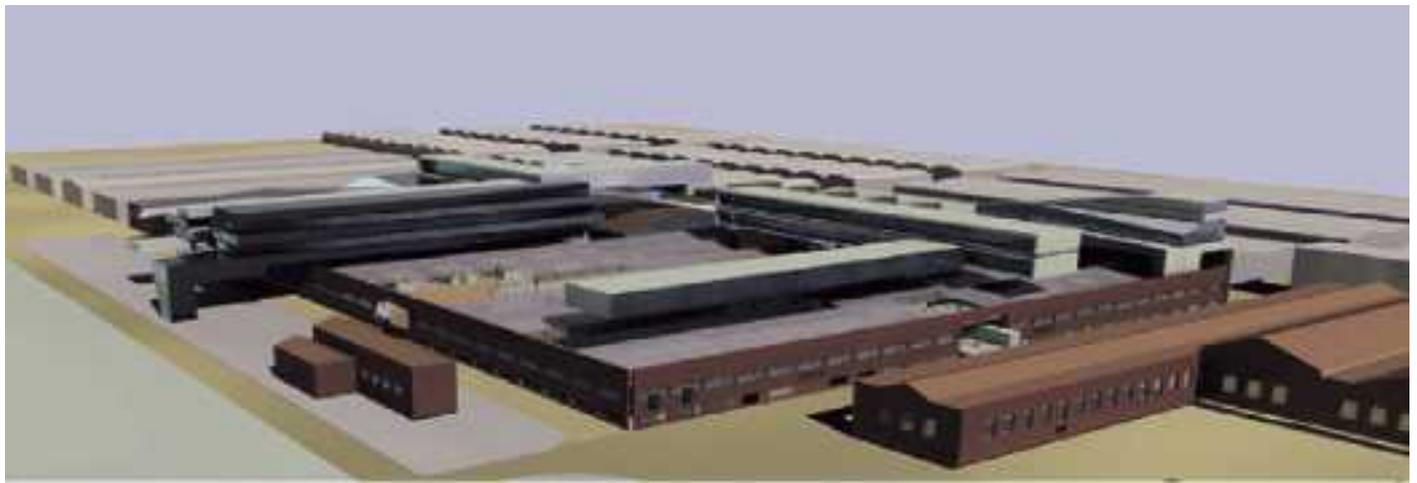
Tanto la Oficina del Comisionado como la Oficina de Vivienda se encuentran en el Antiguo colegio Vicente Aleixandre, calle Luís Ortiz Muñoz s/n, Polígono Sur de Sevilla, propiedad de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

##### **3. Recursos externos**

SURCO S.L., para tareas relacionadas con la realización de proyectos, licitación de obras y dirección de las mismas.

GPS S.A., para tareas relacionadas con las campañas de regularización de las viviendas en régimen de arrendamiento y acceso diferido, barriadas Martínez Montañés y Letañías, respectivamente.

4 Profesionales de educación en comisión de servicios, que trabajan como equipo del Comisionado. Equipo de Intervención Socio-Comunitaria y familiar. El objetivo es el trabajo de asistencia social y familiar en la barriada Martínez Montañés,





bajo la dirección y supervisión de la Oficina del Comisionado. Dotación recursos humanos por la Consejería de Igualdad y Bienestar Social:

- Director
- Coordinador Socioeducativo
- 2 Mediadores
- 2 Trabajadores Sociales
- 1 Abogado

#### **4. Comisiones de seguimiento**

Órganos de control y participación convocados trimestralmente y copresididos por el Consejero Delegado de ARC y PPV de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y el Comisionado para el Polígono Sur. Participan los máximos responsables de las diferentes Direcciones y/o Oficinas de EPSA implicadas, así como el Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes de la provincia de Sevilla o persona en la que se delegue.

#### **5. Mesa de la Vivienda**

Órgano mixto integrado por representantes vecinales, técnicos de la Oficina Técnica de Gestión de RIB Polígono Sur y de la Oficina del Comisionado para el Polígono Sur, y espacio específico para tratar temas relacionados con segundas adjudicaciones y cambios de vivienda en el Polígono Sur.

#### **6. Órganos de participación vecinal**

Órganos de control y participación ciudadana, factor clave para el éxito del Plan y propicia transformaciones hacia formas de vida menos excluyentes, tomando parte en la construcción de las actuaciones que les afectan de forma común.

- La Asamblea General (todos los vecinos).
- Comisiones Territoriales (5 representantes de cada Comisión de Barrio).
- Comisiones de Barrio (una por barrio).
- 3 Grupos de Trabajo de vecinos por temas específicos (vivienda, convivencia y educación) creados por cada Comisiones de Barrio.

#### **7. Órganos de participación general**

La Comisión General (representantes de las Comisiones Territoriales y Técnicas, participación vecinal y técnica).

#### **Recursos financieros**

La financiación de esta actuación se recoge en el art 4º del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada:

- a) Recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a EPSA.
- b) Recursos propios de EPSA.
- c) Aportaciones de los beneficiarios de las actuaciones.
- d) Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- e) Partidas destinadas a tal efecto en los Presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- f) Aportaciones de otras Administraciones.
- g) Otras aportaciones.

#### **SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO**

La creación del Comisionado para el Polígono Sur y la formulación de un Plan Integral de actuación son actos que responden, pues, al reto de la transformación del barrio, en la dirección de su normalización en el sentido ya apuntado anteriormente, y a garantizar una sostenibilidad en el tiempo, así como en los procesos y los procedimientos. Esto ha quedado más garantizado con la aprobación del Plan Integral por parte de las tres Administraciones (Local, Autonómica y Estatal) en diciembre de 2005. Este acto implica ratificar su compromiso a través de la aprobación de un modelo de financiación específico para el Plan Integral, así como un modelo de gestión que recoge su

adaptación a las necesidades del contexto y un fomento y respeto de la participación ciudadana en la aplicación anual del mismo.

Con todo ello se trata de impulsar un proceso para ir dando forma/formando a un barrio de buena vecindad, más sociable dentro y con el resto de Sevilla, menos violento, con menos miedos, más digno, menos subsidiado, más comprometido...; y para que tenga sostenibilidad y sea integral incide en trenzar:

- Lo sectorial: lo económico (desarrollo sostenible en base a las necesidades del barrio, con empleos dignos y de calidad); una transformación física (un medio ambiente urbano de calidad, integrado en Sevilla, con espacios apropiados para el desarrollo de la sociabilidad y viviendas de calidad: un barrio para el habitar); lo cultural (desarrollo de las identidades y expresiones culturales: lo lúdico, lo festivo, lo comunicativo, lo expresivo...); lo saludable (calidad de vida); lo educativo (educación adaptada: cooperativa, de respeto y desarrollo de las diferencias, transformadora...); el tejido social (la participación e implicación con el otro/los otros como modelo de vecindad, haciendo un importante hincapié en las familias como núcleos centrales de socialización).
- Los procedimientos: hacia modelos de gestión menos burocratizados y subsidiadores, más participativos y sustentables. Esto, sin duda, significa abrir/construir espacios que integren y vinculen las decisiones políticas a nivel de

escala (Administración central, autonómica y local), con los análisis de los problemas del barrio, con las planificaciones con que afrontarlas, con los programas y acciones para resolverlos. En todos estos procesos se debe implicar al mayor número posible de personas y entidades del barrio, tanto desde su cotidianidad, desde su hacer barrio diariamente, como en las decisiones más estratégicas.

Para ello, se han perfilando estructuras y procedimientos de participación en el marco del Plan Integral como fórmulas de decisión/plani-ficación/evaluación/gestión que dan cabida a la variedad de actores y responsabilidades que son necesarias para construir y llevar a cabo un Plan de esta envergadura. En estas nuevas estructuras se trabaja una sostenibilidad política (definición del modelo de desarrollo social para

el barrio y de los mecanismos para explicitarlo: tanto a nivel de coordinación, planificación, como presupuestario); sostenibilidad técnica (coordinación inter e intraáreas, metodologías de intervención, modelos de comunicación y formas de organización integradas e integrales, con capacidad de trabajar con las personas y desde las potencialidades de la zona: descentralización y participación de todos los actores en la planificación, producción y gestión de las acciones); sostenibilidad vecinal (construcción de redes sociales que desarrollen sus propias iniciativas, sus responsabilidades y sus modelos organizativos más allá de los modelos y las necesidades de las Administraciones).

Si concretamos todo ello en los tres campos propuestos podemos mencionar algunas propuestas:

## 1. Arquitectónica

a) La apertura del barrio:

- Al propio barrio: la conexión de las seis barriadas con la apertura de nuevos viales, así como procesos de reurbanización que permitan dar nuevos usos y prácticas a entornos degradados.
- Hacia Sevilla: a través del Nuevo Plan de Ordenación Urbana se prevé el soterramiento del Ferrocarril, que aísla el barrio en su cara oeste; la apertura de un nuevo viario que permita una mejor conexión con el este; y la construcción en su cara sur de un parque de carácter metropolitano.

b) Las viviendas:

- Regularización de un parque público de más de 7.000 viviendas.
- Rehabilitación y reparación del parque de viviendas.



## 2. Social

- Consolidación de la oferta de la formación para el empleo; creación del servicio unificado de orientación y acompañamiento al empleo; apoyo al desarrollo de la iniciativa económica de base familiar.
- Consolidación de las prestaciones sociales básicas en menores, personas en situación de dependencia y cuidadoras/es.
- Reducción del fracaso y del absentismo escolar en la zona.
- Potenciación de la educación de adultos para la mejora de los niveles de alfabetización en la zona.
- Creación de estructuras de intervención coordinadas en ámbitos de salud como adicciones, salud mental, dependientes y salubridad pública.
- Desarrollo de un plan de información y comunicación vecinal, así como el trabajo con las comunidades de vecinos y las comisiones de barrio hacia modificaciones en los usos más comunitarios de los espacios públicos.
- Realización de un plan de formación para los técnicos del barrio.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

Los Programas de Actuación prevén con carácter general una programación de actuaciones para 10 años

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Los principales avances que se pueden resumir obtenidos en el barrio desde la aprobación del Plan Integral del Polígono Sur, tanto cuantitativa como cualitativamente son:

- Creación de una Comisión Mixta Técnica con las tres Administraciones para agilizar los trabajos de soterramiento del tren, la demolición del muro de Hytasa y del Parque del Guadaira, todos ellos, elementos claves para integrar el Polígono Sur con la ciudad de Sevilla y acabar con su aislamiento urbano.
- Puesta en marcha de la iniciativa estratégica Centro de Orientación y Empleo del Polígono Sur, que está consolidándose como principal soporte territorial para la gestión de las políticas activas de empleo, programas y formación, diseñando itinerarios de empleo para una media anual de 1.500 vecinos.
- Implantación de la ATIPE del Polígono Sur, que permitirá el desarrollo de políticas de empleo adaptadas a las particularidades del territorio.
- Protocolo de absentismo escolar. Fruto de este trabajo se ha localizado a todos los alumnos que se encuentran en situación de absentismo escolar.
- Plan de Actuaciones Educativas (durante tercer año consecutivo han tenido garantizada la continuidad de su profesorado).
- Mesa de Familia donde se está trabajando un plan piloto con más de un centenar en riesgo de exclusión social.

## OTRAS ACTUACIONES RESUMIDAS POR ÁREAS

### Vivienda

#### a) Actuaciones relacionadas con la normalización de la ocupación de las viviendas

En 2005, la Junta de Andalucía dictó dos resoluciones para establecer el procedimiento administrativo especial de regularización de ocupantes sin título en las barriadas Martínez Montañés y Letanías, de acuerdo con los criterios del Plan Integral para el Polígono Sur y desde la metodología de participación ciudadana. El resultado de este proceso a día de hoy es:

- En Martínez Montañés. De las 954 viviendas sin título legal, y por tanto en proceso de regularización, actualmente se han regularizado ya 846 viviendas; se han recuperado 46, en proceso de recuperación 22 y con requerimiento de documentación el resto (40).
- En Letanías, están en proceso de regularización 714 viviendas sin título legal.
- Paralelo a este proceso, se han escriturado 317 viviendas en todo el barrio. Además, hay una previsión de alcanzar las 1.000 escrituras públicas en 2008.

### **b) Actuaciones relacionadas con obras de rehabilitación de las viviendas**

La intervención de la Junta de Andalucía en materia de vivienda en el Polígono Sur, a día de hoy, está permitiendo la rehabilitación y mejora de más de 1.270 viviendas, con una inversión estimada de más de 44,5 millones de euros:

- Ejecutadas (96 viviendas con una inversión global de 3,8 millones de euros).
- En ejecución (14 bloques con 290 viviendas y una inversión global de 11,3 millones de euros).
- En licitación (40 bloques, que afectan a un total de 692 viviendas y una inversión de 18,7 millones de euros). De estas licitaciones, 5 ya se han adjudicado; 13 salieron a licitación a principio de diciembre, y las 22 restantes están enviadas a Boja para salir en los próximos días.
- En redacción. Además, está previsto para el año 2008 intervenir en otras 928 viviendas, con una inversión prevista de 10,5 millones de euros.

### **c) Rehabilitación de otros espacios**

Rehabilitación urbana del espacio público situado en Martínez Montañés, (50.038 metros cuadrados que colindan con los barrios de Letanías y Murillo al norte, y con el Parque del Guadaira al sur). La intervención en esta zona es una de las actuaciones más importantes del Plan Integral del Polígono Sur, en materia de urbanismo, vivienda y convivencia vecinal, ya que el objeto es resolver el vacío urbano actual, a través de la ordenación y diseño de espacios públicos y equipamientos (comerciales, educativos y deportivos) que activen la vida ciudadana en el barrio y contribuya a eliminar la barrera física hacia el sur que actualmente supone esta zona con respecto a la ciudad.

### **d) Otras**

Convenio CAJASOL (26/7/2007). Firmado entre el Comisionado y la entidad para concesión de préstamos relacionados con la adquisición de viviendas y programas de rehabilitación de zonas comunes solicitados por Comunidades de propietarios, así como para

la rehabilitación de viviendas (Autonómica) solicitada por personas físicas propietarias o inquilinas de las mismas.

Inclusión de cláusulas sociales en pliegos técnicos y administrativos de las licitaciones de obras ejecutadas por EPSA en el Polígono Sur.

### **Salud**

- Ampliación del Centro de Salud Polígono Sur.
- Nuevo espacio (instalación de caracolas) para la dispensación de metadona, con lo que, además, se recupera el espacio del Centro Cívico del barrio para otros usos.
- En funcionamiento el Centro de Día de incorporación sociolaboral.
- Inspecciones de salubridad y desratización, desinsectación y desinfectación.

### **Empleo**

- Se ha empezado el Centro de Formación y Empleo.
- Escuela Taller de rehabilitación urbana (fontanería, electricidad, jardinería y pintura).
- Talleres de Empleo de Intervención Comunitaria y de Construcción.
- Talleres prelaborales para jóvenes.
- Se ha puesto en marcha la Instalación del Centro de Acceso Público a Internet.

### **Urbanismo**

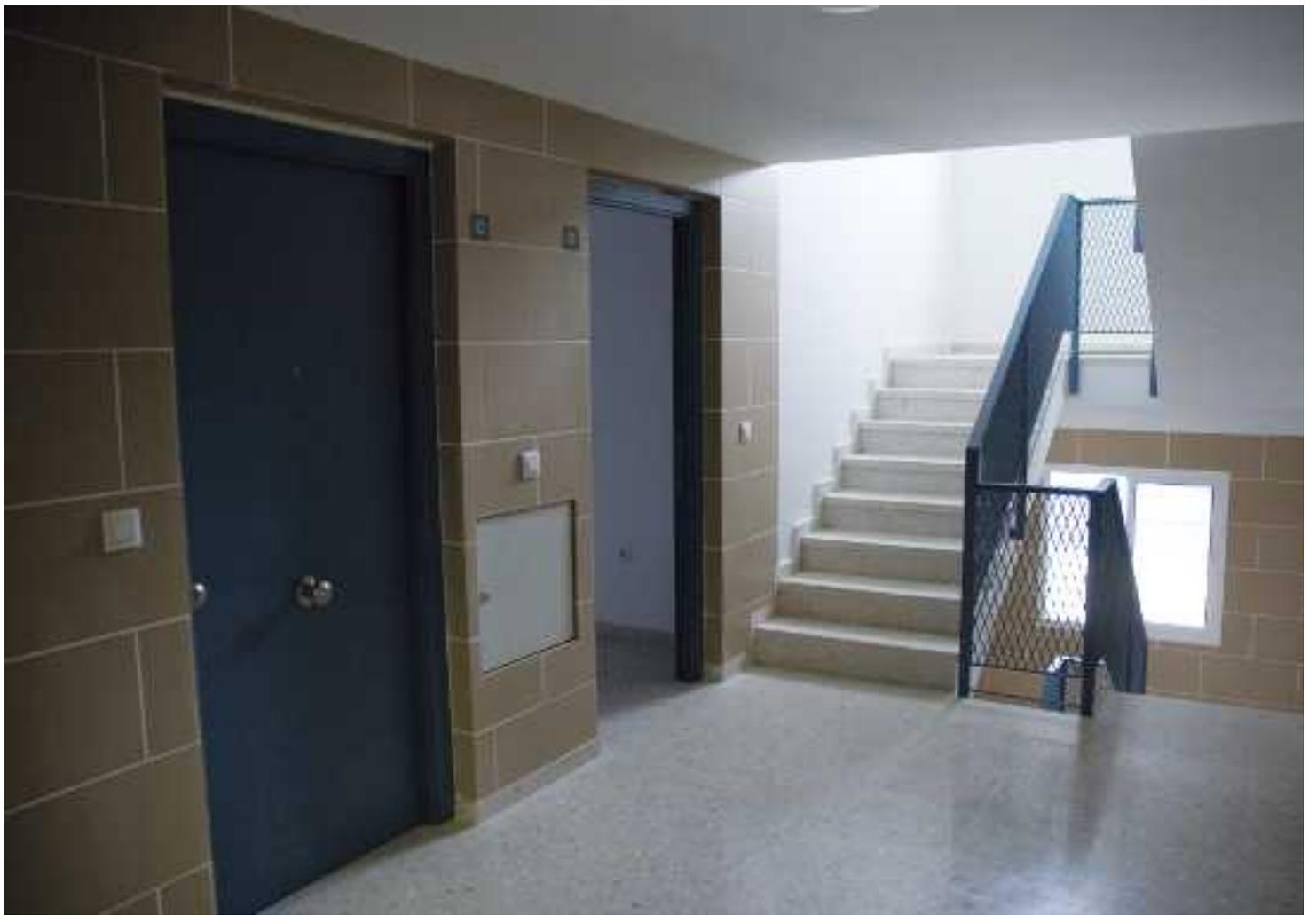
- Cierre del "callejón de la muerte" y apertura del nuevo viario Carmen Huerta.
- Proceso de Regularización de más de 3.000 viviendas públicas.
- Obras de Rehabilitación Integral en una decena de bloques (adjudicación a las familias).
- Más de 100 viviendas escrituradas en el Polígono Sur.
- Obras de emergencias en otros bloques (derrribos de bajos, sustitución de bajantes, humedades, etc.).
- Creación de la Mesa de Vivienda.
- Proceso de derribo de viviendas-chabolas de las Casitas de la Paz, en coordinación con sus habitantes para su realojo.



- Construcción del Polideportivo de la Paz.
- Reurbanización de los barrios (Los Rojos de Murillo).
- Derribo de más de 100 patios y techados ilegales.
- Retirada de coches abandonados.
- Trabajos de diagnóstico en 138 comunidades de vecinos.
- Más presencia policial.
- Mayor limpieza y mejora de recursos (maquinarias nuevas).
- Arreglos en viales, cruces y avenidas; instalación de rotondas, pivotes, señalizaciones y alumbrado.
- Iniciadas las obras del Parque del Guadaira.
- Reurbanización de Siderominero, San Cristóbal, San Antonio y Giralda Sur.

### **Servicios sociales y educación**

- Aumento de la plantilla de profesionales y territorialización de los servicios en tres equipos.
- Plan de Actuaciones Educativas para el barrio con los 14 centros educativos.
- Aula Abierta. Proyecto dirigido a alumnos con alto riesgo de exclusión (12 a 16 años), con objeto de reingresar al alumno en el sistema educativo y enlazarle a ofertas de formación laboral.
- Programa de Alfabetización "Yo sí puedo".



# 05

**Nombre del proyecto:**

Rehabilitación integral de San Martín de Porres. Córdoba.

**Organismo responsable:**

Oficina Técnica de Gestión y Rehabilitación, Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. EPSA

**Personas de contacto:**

**Manuel Cabello**, Departamento de Coordinación de Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.

# REHABILITACIÓN INTEGRAL DE SAN MARTÍN DE PORRES CÓRDOBA

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Córdoba es una ciudad de Andalucía, España, capital de la provincia homónima, situada en una depresión del valle del Guadalquivir. De este a oeste es atravesada por el río formando varios meandros. Al norte se encuentra Sierra Morena, hasta cuya cima llegan los límites del término municipal.

Hoy es una ciudad de moderado tamaño; sin embargo, el casco antiguo contiene impresionantes recuerdos arquitectónicos de cuando Córdoba fue la próspera capital del Califato que gobernó casi toda la península Ibérica. Según los testimonios arqueológicos parece ser que la ciudad llegó a contar con alrededor de medio millón de habitantes allá por el siglo X, siendo la ciudad más grande, culta y opulenta de todo el mundo. Córdoba se encuentra en el corazón de la historia de Occidente con su colosal civilización califal; en plena Edad Media, fue la más brillante de la Europa de su época, tendiendo el puente a la civilización oriental y al mestizaje.

Las mezquitas, las bibliotecas, los baños y los zocos, abundaron en la ciudad, gestándose las bases del renacimiento europeo. Estamos hablando de una ciudad en la que, mientras Europa se sumergía en la oscuridad, en ella afloraba la luz de las letras y las ciencias, contando con alcantarillado e iluminación durante la época de mayor esplendor. Su casco históri-

co fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1984.

Córdoba ha sido el lugar de nacimiento de tres grandes filósofos: el estoico romano Séneca, el musulmán Averroes y el judío Maimónides. También nacieron en ella el precursor de la aeronáutica Abás Ibn Firnas, los poetas Lucano, Juan de Mena y Luis de Góngora.

Córdoba cuenta con una población de 322.867 habitantes y una densidad de población de 257,88 hab./km<sup>2</sup>.

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

El ámbito de intervención abarca los sectores de calle Motril, Torremolinos y Los Dolores, una superficie global de 22,10 hectáreas donde residen alrededor de 6.000 vecinos y concentra 1.920 viviendas, agrupadas en 96 bloques que se dividen en tres sectores:

- C/ Torremolinos: 25 Bloques
- C/ Motril: 36 Bloques
- Los Dolores: 35 Bloques

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

Se hace preciso la rehabilitación y mejora de las zonas comunes de los edificios (fachada, ascensores, nuevas escaleras, ampliación de terraza-lavadero, rehabilitación de la cubierta, mejora de la red de saneamiento y bajantes

comunitarios, instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, dotación individual de abastecimiento de agua y armarios contadores, dotación de armarios contadores de electricidad).

En equipamientos se hace necesaria también la intervención respecto a los ámbitos comercial, docente, deportivo, religioso y social.

## PARTENARIADO

### Socios del proyecto

- Actuación concertada con el Ayuntamiento de Córdoba.
- Oficina técnica de gestión de la Empresa Pública de Suelo de la Junta de Andalucía.
- Coordinación con las distintas comunidades de propietarios, empresa adjudicataria de las obras y dirección facultativa.
- Centro de Servicios Sociales Municipales del área.
- Patronato de Huertos Familiares, entidad que trabaja en convenio con la Consejería de Obras Públicas para la ejecución del subprograma residencial del sector calle Torremolinos.

### Participación ciudadana

Mesa de Participación Ciudadana. Órgano de control y participación.



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La rehabilitación integral de la barriada San Martín de Porres es una actuación que acomete la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento con el apoyo de las asociaciones y los vecinos afectados, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad en estos ámbitos a través de una intervención sobre la vivienda y el tejido urbano y con medidas que favorezcan la integración social y laboral de la población residente.

Con ello, ambas Administraciones quieren recuperar este barrio cordobés, no sólo desde un punto de vista arquitectónico y urbanístico, sino también social, garantizando la permanencia de los vecinos actuales y reactivando la zona para posibilitar la llegada de nueva población, sobre todo, de los jóvenes.

### Normativa

2003. Programa de Actuación.

2004. A raíz de la Orden de declaración y el informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de fechas febrero de 2004 y diciembre de 2003 respectivamente, se han planteando modificaciones al plan inicial.

Se declara el ámbito urbano de San Martín de Porres de Córdoba como Rehabilitación Integral de Barriadas por Orden de 9 de febrero de 2004, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicada en el BOJA número 39 de 26 de febrero de 2004.

## OBJETIVOS

- Gestión de diversos programas de vivienda: ayudas a la rehabilitación de zonas comunes de edificios, mejora del interior de la vivienda y eliminación de situaciones de infravivienda.
- Establecer las principales líneas de intervención para favorecer el fomento de actividades comerciales, para el mantenimiento del comercio tradicional.
- Importante diálogo con vecinos y colectivos sociales para favorecer la participación vecinal y fomentar el tejido social de la zona, a través de las Mesas de Participación y Mesas de Comercio puestas en marcha desde la Oficina de Rehabilitación.
- Urbanización del barrio, competencia del Ayuntamiento de Córdoba.
- Dotación de equipamientos y servicios públicos.

## MEDIOS

### Recursos humanos

Oficina Técnica de Rehabilitación:

- Director Técnico
- Técnico en Gestión
- Arquitecto Técnico
- Trabajador Social
- Administrativo
- Dos personas puestas por el Ayuntamiento para trabajos sociales

### Recursos financieros

La financiación de esta actuación se recoge en el art 4º del Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada:

- a) Recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a EPSA.
- b) Recursos propios de EPSA.
- c) Aportaciones de los beneficiarios de las actuaciones.
- d) Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- e) Partidas destinadas a tal efecto en los Presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- f) Aportaciones de otras Administraciones.
- g) Otras aportaciones.





## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

Programación temporal: 7 años (de 2002 a 2008).

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Urbanización. Ejecutada prácticamente la totalidad de la urbanización en los tres sectores que engloba el barrio.

Actuaciones residenciales:

- Rehabilitación zonas comunes de bloques: obras en 50 bloques.
- Cerramientos y patios privados: obras en 77 bloques.
- Arreglos interiores de viviendas (Rehabilitación Autónoma): 135 viviendas.
- Convenio firmado con Huertos Familiares (entidad promotora y propietaria de las 500 viviendas del sector c/ Torremolinos) en julio de 2006. Por este convenio la Consejería de Obras Públicas asume las obligaciones adjudicadas a dicha entidad por el inicial Programa de Actuación (100% arreglos interiores de viviendas, 25% del costo de ascensores y 100% cerramientos y patios privados de bloques). En contrapartida Huertos Familiares cede a la Consejería la propiedad de 5 parcelas del área con una superficie total de 3.031 m<sup>2</sup> para uso comunitario y terciario. Asimismo, Huertos Familiares se compromete, con la co-

laboración de EPSA, a la gestión correspondiente a la regularización y consolidación de la titularidad de las viviendas.

### Resumen

- Actualmente, la intervención de la Junta de Andalucía en el barrio está permitiendo la mejora de viviendas y zonas comunes de edificios de las que se beneficiarán más de 1.100 familias:
- Se han recuperado espacios de la vía pública que habían sido ocupados de forma irregular, mediante el cerramiento de patios (en total, 77 patios ilegales se han cerrado, recuperando estos espacios públicos).

- En el caso de las 500 viviendas en alquiler del sector Torremolinos, la Junta de Andalucía, a través de su Oficina de Rehabilitación, asume el arreglo del interior de las viviendas y parte de la inversión necesaria para la rehabilitación de las zonas comunes, gracias al convenio firmado en julio de 2006 con la propietaria de los 25 bloques (la entidad promotora Huertos Familiares). Por su parte, dicha promotora ha cedido cinco parcelas de su propiedad existentes en el barrio a la Oficina, que se destinarán a equipamientos varios. Actualmente se está estudiando las necesidades del barrio en dotaciones sociales, educativas, deportivas..., para el destino de cada parcela.





aragón

06

**Nombre del proyecto:**

Propuestas de Rehabilitación de 21 Conjuntos Urbanos de Interés en Zaragoza

**Organismo responsable:**

Zaragoza Vivienda

**Personas de contacto:**

Juan Rubio del Val, Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y de Proyectos de Innovación Residencial.

# PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN DE 21 CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS EN ZARAGOZA

## ZARAGOZA VIVIENDA

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

#### La ciudad de Zaragoza

La historia de la ciudad de Zaragoza se remonta a más de 2.000 años. La que fue ciudad ibérica, ciudad romana, ciudad islámica y ciudad medieval, se constituye hoy en la 5ª ciudad con más población de España, con más de 650.000 habitantes.

Ubicada en el noreste de la península, cuenta con una privilegiada situación geográfica, teniendo en un radio de 300 km a las ciudades de Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia y Toulouse. Entre el 14 de junio y el 14 de septiembre de 2008, año del bicentenario de la destrucción de la ciudad en los Sitios de Zaragoza y centenario de la exposición Hispano-Francesa de 1908, Zaragoza, acogerá la Exposición Internacional "Expo Zaragoza 2008", dedicada al agua y al desarrollo sostenible de las ciudades.

Desde el punto de vista social, vemos como del total de sus habitantes, el 17,8% corresponde a una población que supera los 65 años. El total de inmigrantes es de 43.355 (en 2004), lo que supone un 6,75% del total de la población y un incremento notable en los últimos años. Urbanísticamente hablando, el crecimiento que la ciudad experimentó en los años 50-70 impulsó la construcción de viviendas en los barrios del extrarradio, viviendas que suponen un 20% del total de los 138.000 edificios destinados a uso residencial que tiene la ciudad,

siendo este tipo de edificios objeto de estudio del proyecto descrito a continuación.

### LUGAR DE INTERVENCIÓN

#### Los Cuatro Barrios Seleccionados

Se ha realizado un Estudio sobre la mayor parte de las viviendas construidas por los organismos públicos de la época (Obra Sindical del Hogar, Patronato Municipal de Vivienda, organismos privados, etc.), construidas entre los años 1950 y 1970, y declaradas Conjunto Urbano de Interés por el Plan General de Zaragoza, situadas en los barrios de Casetas, Oliver, Arrabal, Picarral, Delicias, Las Fuentes y San José. (21 Conjuntos Urbanos y cerca de 8.000 viviendas)

Se ha realizado una selección en el año 2006 de cuatro Conjuntos Urbanos de Interés (CUI) entre los 21 estudiados, declarándolos como Conjuntos Piloto, en los que se va a realizar una rehabilitación integral:

- Conjunto del Picarral en el barrio del mismo nombre.
- Conjunto J. A. Girón, Segunda Fase, en el barrio de las Fuentes.
- Conjunto Puente Virrey con C/ Rosellón, en el barrio de San José.
- Conjunto Alférez Rojas, en el barrio de Delicias.

### DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

#### Diagnóstico de la edificación

##### 1. Habitabilidad

- Viviendas de reducido tamaño.
- En general, altura libre superior a mínima marcada por el PGOU de 2,40 m. La única excepción está constituida por el Conjunto Teniente Ortiz de Zárate (h = 2,33 m).

##### 2. Cubiertas

- Filtraciones y humedades.
- Mal estado en general.
- Falta de aislamiento generalizada.

##### 3. Fachadas

- Filtraciones.
- Falta de aislamiento térmico generalizada.
- Desprendimientos.
- Desorden en el tratamiento de huecos.
- Inadecuación de la carpintería.
- Falta de tendedores.

##### 4. Humedades del terreno

- Humedades en los muros.
- Plantas bajas directamente sobre el terreno.
- Rotura de saneamiento y acometidas de agua.

Tipos de viviendas estudiados:



Ultrabaratatas



Viviendas de Tipo Medio



Baratas Sociales Arquitectura Regional



Viviendas Unifamiliares



Baratas Sociales Arquitectura Nacional



Baratas-Iniciativa Privada

### 5. Instalaciones generales

- Instalaciones antiguas y degradadas.

### 6. Accesos

- Inadecuación de portales.
- Ausencia de ascensores.

### 7. Consumo energético

- Insuficiente aislamiento.
- Consumo de energías no renovables.

### Diagnóstico sobre la urbanización y el planeamiento

#### 1. Equipamiento Primario

- Indefinición de la titularidad de los espacios comunes.
- Como consecuencia de lo anterior, ausencia de mantenimiento en redes, urbanización y jardinería.
- Espacios interbloque de difícil uso público.
- Redes urbanas: aéreas de gran impacto visual negativo (energía eléctrica, telefonía,...).

#### 2. Equipamiento y Dotaciones

- Déficit de plazas de aparcamiento en superficie bien señalizadas y pavimentadas.
- Déficit de equipamiento asistencial.

### 3. Planeamiento

El planeamiento urbanístico vigente no contempla:

- La posibilidad de realizar remodelaciones en los Conjuntos, ya sean totales o parciales.
- La reestructuración de los edificios, lo que incluye posibles ampliaciones de los mismos.
- La instalación de ascensores anexos a la actual edificación.

### Diagnóstico Social

#### 1. Población Envejecida

El porcentaje de población mayor de 65 años se sitúa entre el 21 y el 53%, muy superior a la media de Zaragoza, que se encuentra en el 18%.

- La existencia de un elevado número de parejas ancianas y viudas que viven solas.
- La alta Tasa de Dependencia y la necesidad de servicios sociales específicos.
- La baja ocupación las de viviendas (1,9 hab./vivienda).

#### 2. Rápido aumento de la población extranjera

El hecho de constituir estos Conjuntos unas zonas situadas entre las más degradadas de la ciudad, hace que los reducidos precios de alquiler o venta los convierta en importantes polos de acogida de inmigrantes. Así, mientras que la media de población extranjera en Zaragoza se sitúa en torno a un 6,6%, en algunos

Conjuntos supera el 10%, llegando en Aloy Sala, por ejemplo, al 17%.

Las consecuencias inmediatas de este hecho son:

- Alto hacinamiento en las viviendas ocupadas por población extranjera.
- Potenciales problemas de convivencia interna o con los residentes originales.
- Ingresos reducidos que dan lugar a un régimen en alquiler mayoritariamente y un alto endeudamiento en los casos de acceso a la propiedad.

#### 3. Maternidad y Potencialidad Elevadas

Importante tasa de población extranjera, que cuenta con un número elevado de niñas y de mujeres jóvenes.

El Índice de Maternidad general de Zaragoza se encuentra en el 18%, mientras que en algunos Conjuntos alcanza el 24% o el 29%.

El Índice de Potencialidad de Zaragoza se encuentra en el 93%, mientras que en algunos Conjuntos se sitúa entre el 167% y el 206%.

#### 4. Bajo nivel de ingresos

Los datos relativos a los niveles de ingresos también resultan muy relevantes, y se asocian con los anteriores.

La población se compone de las capas menos favorecidas económicamente: pensionistas, inmigrantes y obreros sin cualificación. En consecuencia, el porcentaje de población activa es bajo, existiendo altas tasas de paro y de precariedad en el empleo.

## 5. Deficiente calidad de vida

Todo lo anterior permite concluir que los indicadores relativos a la calidad de vida de la población se sitúan entre los más bajos de Zaragoza:

- El porcentaje de viviendas calefactadas, que en Zaragoza es del 82%, en los Conjuntos no supera el 30%, llegando en el caso del Grupo Girón a un alarmante 18%.
- El Índice de motorización, que en Zaragoza es del 64%, en los Conjuntos se sitúa entre el 48% y el 56%.
- El porcentaje de familias que poseen una segunda residencia, que en Zaragoza es del 25%, en los Conjuntos no supera el 15%, llegando a ser en el caso de Girón de un 8%.

## 6. Régimen de tenencia de la vivienda

El régimen de tenencia de la vivienda no difiere en mucho con el general de Zaragoza, que es del 83%, frente al aproximadamente 80% de estos Conjuntos. El predominio del régimen de alquiler es mayoritario entre la población inmigrante.

## 7. Población poco participativa y escasamente estructurada

Los datos relativos a la estructuración de la población son preocupantes. Se trata de una población, en general, muy poco organizada y con un reducido interés participativo. En este sentido se puede indicar que:

- Existen muy pocas fincas con su Comunidad de Propietarios constituida o funcionando.

- El tejido asociativo es reducido, existiendo pocas Asociaciones de Vecinos propias y una escasa inserción en AA. VV. de mayor ámbito.
- El envejecimiento de la población ocasiona una escasa capacidad para la movilización ciudadana reivindicativa, así como una falta de deseos de cambio o de mejora de la calidad de vida.

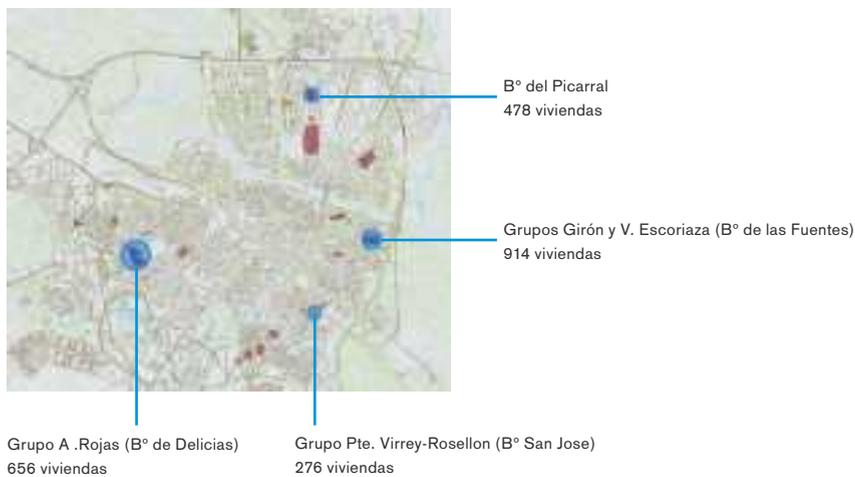
## PARTENARIADO

### Socios del proyecto

#### Concertación institucional

Los socios del proyecto son:

- Ministerio de Vivienda.
- Diputación General de Aragón.
- Ayuntamiento de Zaragoza a través de Zaragoza Vivienda. De manera excepcional en dos Conjuntos Urbanos en el Barrio de las Fuentes y en el Picarral se cuenta con financiación de los fondos FEDER, a través de los dos proyectos europeos Revitasud (Iniciativa Interreg III-A España-Francia) y Renaissance (Iniciativa CONCERTO de la Dirección General de Transportes y Energía de la CE).
- Los copropietarios de las viviendas objeto de los proyectos, agrupados en Comunidades de Propietarios.



### **Coordinación del proyecto**

- En representación de la propia Zaragoza Vivienda, la dirección y coordinación de los Estudios y Propuestas de Rehabilitación ha corrido a cargo de D. Juan Rubio del Val, Arquitecto y Jefe del Área de Rehabilitación de la Sociedad.
- La codirección relativa a los aspectos metodológicos, técnicos, arquitectónicos y de gestión correspondió al Dr. Arquitecto D. Luis Gerardo Ruiz Palomeque. La realización de esta Codirección fue adjudicada mediante Concurso Público convocado para la libre concurrencia de profesionales con amplia y reconocida experiencia en la Rehabilitación masiva de edificios de vivienda.
- La codirección relativa a los aspectos sociales correspondió al Técnico del Área de Acción Social del Ayuntamiento de Zaragoza, D. Alfredo Pérez Palacios.

### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

#### **Antecedentes**

La ciudad de Zaragoza a partir de los años 40 experimenta un fuerte crecimiento poblacional y constructivo que da a lugar a nuevos barrios en el entonces extrarradio de la ciudad. En la mayor parte de estos nuevos barrios de Zaragoza, durante el período 1945-1965, se construyeron grupos de viviendas sociales promovidas por diversos organismos públicos (Obra Sindical del

Hogar, Patronato Municipal de la Vivienda), privados sin ánimo de lucro (Patronatos religiosos) o por algunas empresas para sus trabajadores (Tranvías de Zaragoza, Renfe, etc.).

Los requisitos de unos cortos procesos de ejecución de obra, reducidos costes, una escasa e incipiente producción industrializada y unos estándares de confort completamente alejados de las demandas mínimas exigibles en la actualidad, pueden suponer la retirada del mercado de vivienda o su condena a la marginalidad de un gran número de viviendas con las consecuencias urbanísticas y sociales que ello puede comportar.

Sólo en Zaragoza hay más de 75.000 viviendas de más de 40 años (que representan un 28% del parque total de viviendas), de las que muchas están necesitadas de importantes intervenciones debido a sus deficiencias de origen, al paso del tiempo y al escaso mantenimiento que se ha llevado a cabo.

Su tipo de actuación unitaria, la racionalidad tipológica de las soluciones adoptadas, la existencia en la mayor parte de estos conjuntos edificatorios de amplios espacios libres entre los bloques, el empleo mayoritario de sistemas constructivos y materiales tradicionales, y el hecho de que resultan ser característicos de una época singular en la historia de nuestro país (la posguerra) y de la propia ciudad, han merecido que el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (PGOUZ) haya recogido a buena parte de ellos declarándolos

los Conjuntos Urbanos de Interés. El estudio se centra en veintiún conjuntos que afectan a 8.560 viviendas y a unos 20.000 habitantes.

#### **Fases del Proyecto**

1ª Fase de encargo y realización de los “Estudios y Propuestas de los 21 Conjuntos Urbanos de Interés”.

Para ello se ha realizado un primer estudio promovido por Zaragoza Vivienda en el año 2004, con el concurso de prestigiosos técnicos locales y nacionales, mediante la realización de un análisis físico y social que conllevó a una selección posterior de varios Conjuntos Piloto sobre los que se desarrollaron Proyectos Básicos de Rehabilitación.

2ª Fase de selección en el año 2006 de cuatro Conjuntos Urbanos de Interés (CUI) entre los 21 estudiados, declarándolos como Conjuntos Piloto, con los criterios de su adecuada distribución en el territorio, uno por barrio de la ciudad, de sus adecuadas características técnicas, de los problemas de su edificación y de las características socioeconómicas de su población. Los CUI seleccionados que se han incluido en cuatro Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) al amparo del Plan de Vivienda 2005-2009, han sido los siguientes:

- Conjunto del Picarral en el barrio del mismo nombre (478 viviendas).
- Conjuntos J. A. Girón, y Vizconde Escoriaza, en el barrio de las Fuentes (914 viviendas).



Conjunto del Picarral en el barrio del mismo nombre (478 viviendas)

- Conjunto Puente Virrey con C/ Rosellón (I y II fases), en el barrio de San José (276 viviendas).
- Conjunto Alférez Rojas, en el barrio de Delicias (656 viviendas).
- 3ª Fase de gestión social para la adjudicación de las primeras ayudas a 148 propietarios agrupados en 14 Comunidades de Propietarios, firma de convenios con las Comunidades de propietarios, desarrollo de los Proyectos de Ejecución y Contratación de obras.
- 4ª Fase de Ejecución de las obras de la primera tanda de proyectos.

Esta secuencia de trabajos se pretende realizar en las cuatro áreas indicadas hasta un total de 652 viviendas durante los cuatro años siguientes.

## OBJETIVOS

### 1. Urbanístico

El objetivo final es devolver a estas viviendas a una situación equivalente en cuanto a las condiciones de confort, adecuación funcional, niveles de aislamiento, instalaciones, acabados, etc., al de las viviendas de nueva planta que actualmente se construyen de protección oficial.

### 2. Social, sostenible y económico

Como objetivos secundarios, pero no menos importantes, son los que se derivarían de la influencia positiva que se conseguiría en los entornos urbanos de estos grupos, contribuyendo a la revitalización de los Barrios en los que se sitúan, mejorando sustancialmente la calidad de vida de sus propietarios y potenciando la deseabilidad de vivir en dichas zonas, que cuentan con un buen nivel de equipamientos y comunicaciones con el resto de la ciudad.

### 3. Aspectos económicos

Posibilitar una fuerte inversión pública de las Administraciones no sólo en la rehabilitación de las viviendas sino en la gestión del proceso, acompañada por una razonable inversión privada por parte de los propietarios.

## MEDIOS

### Recursos humanos

Los Estudios de los Conjuntos Urbanos fueron realizados por cuatro equipos multidisciplinares:

#### 1. Barrio de Las Fuentes y San Agustín - Tenerías

Equipo de trabajo grupo 1.

M.A.R. Arquitectos S.C.

Arquitecto Coordinador:

D. Gerardo Molpeceres López

Arquitectos:

D. Ignacio de Rosendo Klecker

Dª Montserrat Abad Lavilla

Arquitecto Técnico:

D. Manuel Blesa Calavia

Sociólogo:

Dª Ana Lorente Tomás

Trabajador social:

Dª Carmen Gimeno Nasarre

Abogado:

D. Ignacio Pemán Gavín

Economista:

Dª Pilar María Armada Cuartero

#### 2. Barrio Torrero- La Paz y San José

Equipo de trabajo del grupo 2.

Ingeniería 75 S.A.

Arquitecto Coordinador:

Dª Teresa Arenillas Parra

Arquitectos:

D. Francisco Pol Méndez

Dª. Belén Pérez Sarry

Arquitecto Técnico:

D. Jesús Molina

Sociólogos:

D. Carlos Lles

D. David Baringo Ezquerro

#### 3. Barrios Picarral - Arrabal y La Jota

Equipo de trabajo del grupo 3.

Olano y Mendo Asociados

Arquitecto Coordinador:

D. Sergio Marta

Arquitectos:

D. Daniel Olano

D. Alberto Mendo

D. Miguel Pérez

Estudiante de Arquitectura:

Dª Marta Omedas

Arquitectos Técnicos:

D. Clemente Orgillés

D. Alberto Ara

Sociólogos:

D. Mario Gaviria

D. David Baringo

D. Juan Pradas

Trabajador social:

Dª Leticia Cibirain

Abogado:

D. Ignacio Sainz

Economista:

Dª Erika Bordetas

#### 4. Barrios Delicias, Oliver y Casetas

Equipo de trabajo del grupo 4.

Idom S.A.

Arquitecto Coordinador:

D. Eduardo Aragües Rioja

Arquitectos:

D. Juan Pablo Puy Segura, Co-director

Dª Esther Gómez Llorente

D. Borja López Roca

D. José Rubio Seara

Arquitectos Técnicos:

D. Julio Arechaga Díez

D. Francisco García  
 D<sup>a</sup> Nerea Martínez Puyol  
 Sociólogos:  
 D<sup>a</sup> Ángela López Jimenez  
 D<sup>a</sup> Carina Nocetti Olázabal  
 D<sup>a</sup> Teresa Buil Arias  
 Trabajador social:  
 D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Pueyo Usón  
 Abogados:  
 D. Ignacio Pemán Gavín  
 D<sup>a</sup> Adela Alonso Domínguez  
 Informáticos:  
 D<sup>a</sup> Silvia Sainz Manzanal  
 D. Mikel Santos Seara

de Rehabilitación de barrio formadas por un equipo de un Arquitecto, dos Arquitectos Técnicos, dos Trabajadoras Sociales y una Administrativa.

· La contratación externa para desarrollar la rehabilitación de las viviendas ha consistido en una Asistencia Técnica para la Gestión Social a lo largo del inicio del proyecto que coordina una Oficina Estable de las 4 Zonas ARIS creada gracias al Convenio firmado entre el Ayuntamiento, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Vivienda.

· La puesta en marcha de los Conjuntos Pí-  
 loto ha contado con la creación de Oficinas

#### Recursos financieros

La financiación de todo el programa se distribuye del siguiente modo

Actuación conjuntos urbanos de interés y rabal	Aportación económica Ayuntamiento	Aportación económica C. Autónoma	Aportación económica Ministerio	Aportación privada	Total
Rehabilitación viviendas y edificios	14.112.000 €	4.536.000 €	3.024.000 €	5.544.000 €	27.216.000 €
Infraestructura y urbanización	1.814.400 €	604.800 €	604.800 €		3.024.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>15.926.400 €</b>	<b>5.140.800 €</b>	<b>3.628.800 €</b>	<b>5.544.000 €</b>	<b>30.240.000 €</b>
% participación	52,67 %	17,00 %	12,00 %	18,33 %	100,00 %



Conjuntos J. A. Girón y Vizconde Escoriaza, en el barrio de las Fuentes (914 viviendas)



Conjunto Puentes Virrey con C/Rosellón (I y II fases), en el barrio de San José (276 viviendas)



Conjunto Alférez Rojas, en el barrio de Delicias (656 viviendas)



## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

### Criterios de sostenibilidad urbanística, ambiental y social

Las ciudades actuales consumen tres cuartas partes de la energía mundial y provocan al menos tres cuartas partes de la contaminación total. Algunos estudios afirman que el 40% de la energía consumida en Europa se utiliza para dar servicio a los edificios, muchos de los cuales están destinados al uso residencial.

- Los bajos costes de la energía en la época de construcción de esos grandes polígonos, periféricos entonces, y la falta de materiales apropiados en aquella época dio como resultado, en muchas ocasiones, edificios de vivienda de bajos niveles de aislamiento térmico, inadecuados sistemas de regulación de los niveles de confort interior, mayoritariamente resueltos con instalaciones de calefacción/refrigeración individuales, todo ello con un alto índice de energías consumidas. Es por ello que el objetivo de conseguir los beneficios de un desarrollo urbano sostenible de nuestra ciudad descansa en buena parte en la rehabilitación urbana de ese gran parque de viviendas existente. **Los ahorros medios en consumos de energía (calefacción más agua caliente) en estos proyectos es del 40%, incluido el que corresponde a las placas solares, lo que supone, también de media, un ahorro de emisiones de CO<sub>2</sub> similar. Por ello, para el conjunto de las ex-**

**periencias piloto que alcanzaría a un total de 600 viviendas, el ahorro total sería de 11,4 Tm de CO<sub>2</sub> al año.**

- En términos urbanísticos de los propios barrios en donde se ubican estos edificios, supone un despilfarro el abandono o la escasa utilización de las infraestructuras y equipamientos sociales existentes, y representa un ejemplo no deseado de desarrollo urbano no sostenible en términos medioambientales.
- En términos sociales, este tipo de actuaciones que revitalizan zonas degradadas, mejoran la calidad de vida de sus habitantes y posibilitan un relevo generacional al incorporar viviendas hasta hoy obsoletas a las exigencias de confort y aislamiento actuales.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

Calendario

Año 2004

Estudios de los 21 Conjuntos Urbanos de Interés y de los 4 Conjuntos Piloto.

Año 2006

Inicio de los Proyectos Piloto.

Año 2007

Gestión Social de los Proyectos Piloto.

Año 2008

Inicio de Obras de la 1ª Fase (148 viviendas).

Año 2009

Inicio de Obras de la 2ª Fase (250 viviendas).

Año 2010

Inicio de Obras de la 3ª Fase (152 viviendas).

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

### Resultados positivos y resultados mejorables

Como resultados positivos cabe mencionar:

- la replicabilidad que dichas rehabilitaciones integrales de edificios van a tener en edificios del mismo Conjunto,
- el grado de respuesta de los propietarios,
- los ahorros energéticos previstos,
- la gran repercusión del Estudio llevado a cabo,
- la colaboración de las tres Administraciones (estatal, regional y local).

### Actuaciones planificadas para la mejora de resultados

Como resultados mejorables:

- se deberían resolver los problemas derivados de la tramitación urbanística,
- dificultades con la Ley de Propiedad Horizontal,
- IVA discriminatorio del 16%.

cataluña

07

**Nombre del proyecto:**

Rehabilitación y sustitución de viviendas sociales  
en el barrio de Arraona de Sabadell. Barcelona

**Organismo responsable:**

ADIGSA, empresa pública

**Personas de contacto:**

**Josep Linares Salido**

[jlinaress@gencat.cat](mailto:jlinaress@gencat.cat)

**Anna Mestre Massa**

[annamestre@gencat.cat](mailto:annamestre@gencat.cat)

# REHABILITACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES EN EL BARRIO DE ARRAONA DE SABADELL BARCELONA

ADIGSA

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Sabadell es un municipio español de la provincia de Barcelona en Cataluña. Actualmente es la co-capital de la comarca del Vallés Occidental, junto con Tarrasa. Es el quinto municipio de Cataluña, cuenta con 201.712 habitantes (INE 2007).

Superficie municipio: 36,5 Km<sup>2</sup>

Densidad: 5.526 (hab/Km<sup>2</sup>)

Altitud: 190 metros

Distancia de Barcelona: 20,6 Km

Latitud: E 5° 23' 10" N 41° 32' 43"

## Breve reseña histórica, social y demográfica del Barrio

El barrio de Arraona –els Merinals– de Sabadell fue construido en las tierras de los antiguos bosques de “Can Feu”, promovido por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura (OSH) entre los años 1958 y 1961. Los arquitectos autores de las promociones fueron: Julio Chinchilla Ballesta y Damián Solares Nebot.

La construcción del barrio responde a la demanda de viviendas debida a las oleadas migratorias producidas a finales de la década de los 50 y que duplicaron la población de Sabadell, convirtiéndola en el primer centro industrial textil de España y en la tercera ciudad más poblada de Cataluña. Actualmente Sabadell junto a Terrassa son la cuarta y quinta ciudades más pobladas de Cataluña con unos 200.000 habitantes cada una de ellas.

En el año 1985 se inicia la gestión de los antiguos barrios del IPPV por parte de Adigsa. Uno de estos barrios es Arraona con sus 1.443 viviendas y 48 locales.

El año 1994 el “Institut Català del Sòl” (INCASOL) y el Ayuntamiento de Sabadell firman el convenio de remodelación del barrio para la sustitución de 592 viviendas afectadas por patologías estructurales. Se inician las obras de la primera fase de construcción en el año 1999 y está previsto acabar la última fase el 2011.

El barrio de Arraona forma parte del Distrito 5 de Sabadell junto a los barrios de “Gràcia, Can Feu i Merinals”.

## Indicadores sociales y demográficos del barrio.

Datos del año 1999 del barrio de Arraona-Merinals:

- Número de habitantes: 6.500
- Población activa: 51%
- Jubilados, pensionistas, incapacitados permanentes: 31%
- Estudiantes, escolares: 3%
- Tasa de desocupación: 12%
- Edad media de la población: 44,5 años



Vista aérea del municipio de Sabadell, con el barrio de Arraona



Panorámica del barrio durante la construcción



Panorámica del barrio durante la construcción

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

### Social y Demográfico

Los ítems sociales que reflejan la evolución del barrio son los siguientes:

- Población procedente de la inmigración de todo el Estado Español en los años 60, en su mayoría joven, productiva, sin estudios y de baja calificación profesional.
- Población con un alto y creciente índice de envejecimiento. Los jóvenes marchan a otras zonas de la ciudad.
- El envejecimiento citado se caracteriza por una feminización de las personas de la tercera edad (cada vez hay más viviendas habitadas por una única mujer de avanzada edad).
- El 20% de la población carece de estudios, un 0,01% tienen estudios universitarios y un 0,05% declaran que no saben escribir (según datos del censo de 1991).
- Población históricamente sacudida por altos índices de desocupación, con niveles muy superiores al resto de la ciudad (del orden de los 6 puntos). La economía sumergida y el trabajo temporal es el recurso de las familias más desfavorecidas.
- Tradicionalmente el paro, la economía precaria y las familias desestructuradas han sido los principales problemas del barrio.
- El barrio dispone desde el año 1999 de un Centro Cívico donde se desarrollan activida-

des educativas y culturales, se aplican programas específicos dirigidos a los sectores de la población más desfavorecidos como la gente mayor y los jóvenes. Así mismo dispone desde 1999 de un Centro de Atención Sanitaria (CAP), un dispensario (desde 1970), y un Centro Público de Enseñanza Primaria.

- Existencia de una Asociación de Vecinos fuerte, activa y con un alto número de asociados.

### Urbanístico

Algunas de las características del barrio a nivel urbanístico son las siguientes:

- Accesibilidad. Barrio periférico, históricamente aislado e incomunicado con el resto de la ciudad.
- Transporte público. Como transporte público se dispone de una línea de autobuses que conecta el barrio con el centro de Sabadell.



Centro de Asistencia Primaria (CAP) Edificio del Centro Cívico

- Usos de los edificios. Existen tres únicos usos: vivienda, locales comerciales y servicios.
- De los 40 locales construidos, gran parte se encuentran cerrados al público o están ocupados por entidades culturales del barrio. Los comercios son escasos, centrándose básicamente en servicios básicos de alimentación.
- En diciembre de 1993 el Ayuntamiento firma el Plan General de Sabadell. A partir de la firma del Plan Parcial de Can Gambús las viviendas de Arraona dejan de ser un polígono de la periferia y se convierten en una parte de la ciudad donde se han incorporado diversos servicios.
- Urbanización. Todas las zonas se encuentran pavimentadas y perfectamente ajardinadas. En el interior del barrio la circulación está restringida a vehículos autorizados, siendo mayoritariamente de uso peatonal.



Adecuación estructural

### Económico

Relacionamos algunos de los acontecimientos que reflejan la transformación del barrio y sus inversiones.

1. En 1966 aparece el primer escrito reivindicativo de los vecinos del barrio, dada la situación de degradación que presentan los bloques. En el mismo, se hace referencia a graves patologías existentes en fachadas y cubiertas, paralización de los 6 ascensores existentes en el barrio por falta de mantenimiento, deficiencias en el suministro de agua y luz, emboces múltiples en los bajantes de aguas pluviales y fecales y en la red de alcantarillado, etc.
2. A comienzos de la década de los 70, el Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) se hace cargo de la gestión de las viviendas del barrio, procediendo a subsanar parte de las deficiencias anteriormente citadas con una inversión total en el barrio de 6.010.121 €, hasta el año 1984.
3. En 1985 la Generalitat de Catalunya se hace cargo de la gestión y administración del barrio a través de la empresa pública ADIGSA, la cual elabora conjuntamente con la Asociación de Vecinos del barrio un plan de mantenimiento preventivo y corrector que culminará con la redacción en el año 1997 del Plan Director de Obras (PDO), revisado, temporizado y valorado en el año 2005 (PDOR), que recoge las obras realizadas para la rehabilitación integral del barrio.

La inversión anual en el barrio en mantenimiento preventivo-corrector se caracteriza por un fuerte gasto inicial en mantenimiento corrector, el cual se estabiliza tras la aplicación del PDO y el PDOR. En el año 2007 la inversión ha sido de 42.000 €, con una repercusión por vivienda de 31,50 €.

Obras realizadas por Adigsa: rehabilitación integral del barrio (aislamiento por el exterior de fachadas, impermeabilización de cubiertas, refuerzos estructurales, etc.), y sustitución de todas las instalaciones adaptándolas a la normativa vigente (luz, agua, gas, telecomunicaciones, medidas contra incendios). La inversión total en el barrio realizada por Adigsa entre los años 1991 y 2007 ha sido de 25.511.132 €

**Sustitución de las viviendas con patologías estructurales.** Esta inversión, que afecta a 592 viviendas y 8 locales comerciales, recae sobre el INCASOL. Actualmente se está trabajando en la séptima fase de las once en las que se ha programado la intervención.

Adigsa colabora en las gestiones para la reubicación de las familias en las nuevas viviendas.

### PARTENARIADO

#### Socios del proyecto

A partir de junio de 1985 y hasta la actualidad, la Generalitat de Catalunya a través de Adigsa se hace cargo de la gestión del barrio. Adigsa trabaja en colaboración con el Ayuntamiento

y los vecinos, teniendo como interlocutor a la Asociación de Vecinos del barrio.

### Coordinación del proyecto

Los casi 23 años de gestión de Adigsa se han caracterizado por promover un alto grado de concertación en donde políticos, técnicos, agentes sociales y ciudadanos del barrio han colaborado en la implementación del proyecto de rehabilitación del barrio.

Adigsa coordina y ejecuta las obras de rehabilitación de los bloques, la adecuación del urbanismo y los planes de mantenimiento.

Para gestionar los barrios administrados, Adigsa fomenta un alto grado de comunicación y corresponsabilidad con los vecinos, las entidades y las asociaciones de vecinos, con el objetivo de llevar a cabo las actuaciones que se pretenden en un marco de consenso y de resolución de los problemas que se presenten de una manera planificada mediante:

- Elaboración del Plan Director de Obras Revisado (PDOR). El Plan ha sido firmado por las Asociaciones de Vecinos y la Administración. El PDOR es un plan de obras detallado donde cada obra y actuación está valorizada y temporalizada.
- Plan Especial de sustitución progresiva de los bloques afectados por patologías estructurales.
- Planes específicos de mantenimiento preventivo-corrector.
- El año 1999, el Gobierno de la Generalitat autoriza y se constituye y aprueban los estatutos

de la Fundación de servicios a los usuarios de vivienda social de Catalunya. La Fundación se inscribe en el registro de fundaciones el 12 de noviembre de 2001. Entre los objetivos de la fundación destacamos los dos primeros:

- a) Fomentar una cultura encaminada a concienciar y corresponsabilizar a los usuarios y a las comunidades de propietarios de viviendas sociales sobre el mantenimiento de las viviendas.
- b) Colaborar en el desarrollo e implementación de formulas de gestión que contribuyan a conservar la inversión realizada en las viviendas sociales en condiciones adecuadas.

El 30 de octubre de 2006, la FAVIBC asume en exclusiva la responsabilidad de la gestión de esta fundación, con soporte económico por parte de Adigsa hasta diciembre de 2008.

Convenios de carácter multilateral entre los diferentes actores con la finalidad de desarrollar los diferentes objetivos programados:

- Gas Natural-Adigsa. Convenio que garantiza el suministro de gas a todos los bloques del barrio, independientemente de su viabilidad económica. Sin cargo para los vecinos.
- Telefónica-Adigsa. Convenio mediante el cual se establece el criterio de retirada selectiva de los cables de telefonía de las fachadas para su paso por canalizaciones registrables por el interior de las cajas de escaleras. Sin cargo para los vecinos.

- Convenio con el Ayuntamiento para el traspaso y mantenimiento de la urbanización del barrio, además de acordar la regularización de los valores tributarios de las viviendas.
- Convenio entre el Ayuntamiento y Adigsa con el compromiso de instalar ascensores en todas aquellas comunidades que lo soliciten, subvencionando parte del coste de la instalación.

En cuanto a la sustitución de las 592 viviendas con patologías, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

Las nuevas viviendas están diseñadas por técnicos que conocen la idiosincrasia particular y social del barrio, siendo proyectadas en estrecha colaboración con los representantes de la Asociación de Vecinos, de forma que recojan las necesidades reales de los futuros usuarios, dentro de los estándares de vivienda pública establecidos por la Administración. Las mismas se levantarán en terrenos limítrofes al mismo barrio, de forma que permitan el derribo de los actuales bloques para su posterior reconstrucción en el mismo lugar, evitando de esta manera posibles desestructuraciones de los habitantes del barrio. Todos ellos continuarán viviendo en el mismo entorno físico-social, hecho especialmente valorado por las personas mayores.

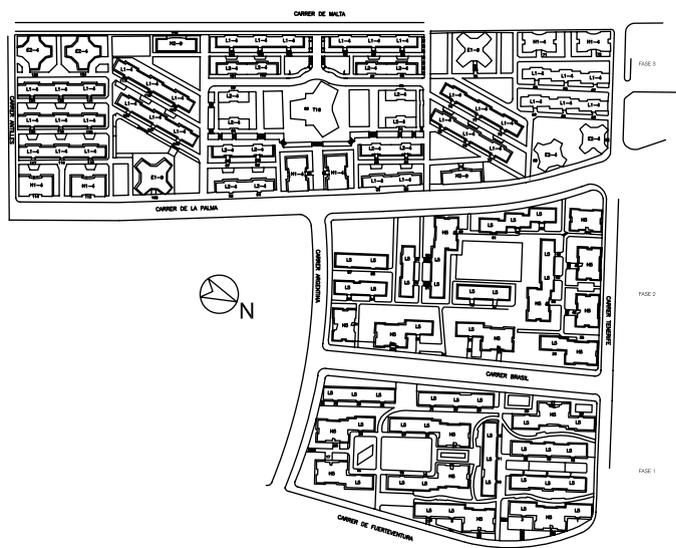
### Participación ciudadana

- La comunicación y la información al ciudadano es el eje vertebrador a través del cual se establece la concertación entre las diferentes partes. La comunicación con los barrios se establece a través de la Asociación de Vecinos mediante una estructura interna encaminada a acercar la Administración a las personas, y establecer estrechos lazos de colaboración entre las partes para, conociendo las necesidades y deficiencias reales del barrio, trabajar conjuntamente en su resolución.



Encuentro Favibc - Adigsa





Izquierda: Emplazamiento Arraona, las tres fases de construcción.  
Años 1958-1961  
Derecha: Plano de las fases de remodelación del barrio de Arraona.  
Construcción de 600 viviendas. Años 2002-2011



IMAGEN FINAL

- Las obras se gestionan a través de la figura de los "Técnicos de Cabecera" como técnicos responsables de la supervisión de las obras y del mantenimiento del barrio. Los proyectos los realizan técnicos del departamento de proyectos de Arquitectura de Adigsa.
- Previamente al inicio de una obra se realiza una reunión donde se convoca a todos los vecinos del edificio a rehabilitar y donde todas las partes que intervienen en la obra (técnicos redactores del proyecto, técnicos

directores de las obras, Vocalía de obras de la Asociación y empresa constructora) explican el proyecto y se ofrecen para la resolución de cualquier duda al respecto.

- Anualmente se realizan unas jornadas de trabajo ADIGSA-FAVIBC (Federación de Asociaciones de Vecinos de Vivienda Social de Cataluña), donde representantes de todos los barrios y la dirección de la empresa evalúan el trabajo realizado durante el año, y donde se establecen las directrices a seguir.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE 23 AÑOS DE GESTIÓN

### Número y distribución de las viviendas

Las 1.443 viviendas y los 48 locales comerciales que componían el barrio fueron construidos en tres fases:

La primera fase finalizó el año 1958 y constaba de 402 viviendas y 8 locales comerciales distribuidos en:

Tipología Fase I	Nº bloques	Nº plantas	Planta baja	Planta tipo	Total viv./loc. y sup. útil
H-5	7	PB + 4	4 viviendas	4 viviendas	140 viv. de 44,60 m <sup>2</sup>
L-5	27	PB + 4	2 viviendas o locales	2 viviendas	8 locales y 262 viv. de 47,00 ó 51,50 m <sup>2</sup>

La segunda fase con 360 viviendas se finalizó el año 1959 y la distribución en bloques era la siguiente:

Tipología Fase I	Nº bloques	Nº plantas	Planta baja	Planta tipo	Total viv./loc. y sup. útil
H-5	9	PB + 4	4 viviendas	4 viviendas	140 viv. de 44,60 m <sup>2</sup>
L-5	18	PB + 4	2 viviendas	2 viviendas	180 viv. de 47,00 ó 51,50 m <sup>2</sup>

La tercera fase se finalizó el año 1961 y está formada por 681 bloques y 40 locales según el cuadro siguiente:

Tipología Fase I	Nº bloques	Nº plantas	Planta baja	Planta tipo	Total viv./loc. y sup. útil
E1-9	2	PB + 8	4 viviendas	4 viviendas	72 viv. de 64,39 m <sup>2</sup>
E2-4	4	PB + 3	4 viviendas	4 viviendas	64 viv. de 58,89 m <sup>2</sup>
H1-4	6	PB+ 3	4 viviendas	4 viviendas	96 viv. de 47,44 m <sup>2</sup>
H2-9	2	PB+ 8	4 viviendas	4 viviendas	36 viv. de 57,52 m <sup>2</sup>
L1-4	37	PB+3	2 viviendas	2 viviendas	296 viv. de 43,05 m <sup>2</sup>
L2-4	12	PB+ 3	2 locales	2 viviendas	72 viv. y 24 locales de 53,01 m <sup>2</sup>
T-16	1	PB+ 15	16 locales	3 viviendas	45 viviendas de 63,43 a 72,49 m <sup>2</sup> y 16 locales

La remodelación del barrio y sustitución de viviendas ha quedado afectada de la siguiente forma:

- Las 402 viviendas y los 8 locales comerciales de la primera fase serán sustituidas en parte en el mismo terreno y en parte en una manzana al oeste de los bloques de la tercera fase.
- De las 360 viviendas de la segunda fase de construcción se derriban 190, lo que corresponde a 6 bloques de tipología H-5 y 7 bloques de tipología L-5.
- La tercera fase de construcción no se ve afectada por esta remodelación al no tener patologías estructurales.

#### Relación de obras realizadas

El cuadro adjunto muestra la relación por conceptos y la inversión de obras de rehabilitación del barrio:

Actuación	Importe
1. Mejora del aislamiento de la envolvente térmica, ventilación y refuerzos estructurales	18.322.548,74 €
2. Evacuación de gases y humos de combustión	1.168.768,42 €
3. Adecuación de instalaciones eléctricas	1.965.179,11 €
4. Adecuación de instalaciones de agua	1.075.404,29 €
5. Adecuación de instalaciones de la urbanización	2.979.232,17 €
TOTAL	25.511.132,73 €



Izquierda: Bloque 93 recién construido  
Derecha: El mismo bloque 93 después de su rehabilitación



Zona peatonal con vegetación autóctona



Obras de urbanización

### Promotor

ADIGSA, empresa pública de la Generalitat de Catalunya.

### Responsables técnicos

La gestión de las actuaciones en el barrio recae en diversos departamentos de la empresa Adigsa, y en concreto los responsables de las rehabilitaciones y mantenimiento son técnicos del Departamento técnico de ADIGSA.

### Inversiones y financiación

- Las obras y actuaciones de mantenimiento preventivo-corrector en el barrio no tienen ninguna repercusión económica para los usuarios, independientemente de su situación legal o de amortización. La forma jurídica de propiedad de las viviendas está regulada por el Decreto 2114/1968, de 14 de julio, que en su artículo 132 establece que el contrato de acceso diferido a la propiedad transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando Adigsa su dominio mientras el cesionario no satisfaga la totalidad de las cantidades que está obligada a pagar según lo estipulado en el contrato. Por lo tanto Adigsa se responsabiliza del mantenimiento y conservación hasta el final del contrato.
- En el caso de Arraona, el valor inicial del piso era de 385 € a amortizar en 50 años. La cuota mensual de 4,50 € cubre la amortización del piso, administración, mantenimiento e impuestos municipales (IBI).

- La inversión total de la Generalitat de Catalunya en obras de rehabilitación del período 1991- 2007 es de 25.511.132,74 €.
- Los vecinos afectados por la sustitución de las viviendas debido a patologías estructurales, previa acreditación de la propiedad, se les adjudica un piso nuevo valorado en 42.070 €, de los cuales, el vecino paga una entrada de 7.813 € (valor de la indemnización del piso a derribar) más un 30% de una subvención a fondo perdido y el resto, el 65% sin interés y el 35% restante en pagos mensuales de 53 € durante un período de amortización de 25 años, con un incremento anual del 5%.

### OBJETIVOS

La rehabilitación del barrio de Arraona se encuentra enmarcada dentro de la administración y gestión de los barrios de viviendas públicas de la Generalitat de Catalunya. Esta actuación queda recogida en el convenio de la Administración de 4 de diciembre de 1985 entre INCASOL, ADIGSA y otros organismos.

### MEDIOS

#### Recursos humanos

La estructura interna de Adigsa al servicio del barrio está formada por un equipo de información en la sede central de Adigsa, una oficina en el propio barrio y la implantación de

los Técnicos de Gestión de Zona (TGZ), como técnicos que se desplazan a los diferentes barrios para recoger in situ cualquier necesidad del usuario. Los TGZ disponen de equipos informáticos portátiles conectados vía telefónica o modem con la sede central que les permite la tramitación instantánea de cualquier expediente administrativo.

Por otro lado, desde la dirección técnica de Adigsa se redactan los proyectos y se dirigen las obras de rehabilitación.

#### Recursos financieros

Los recursos financieros de Adigsa provienen mayoritariamente de fondos públicos de la administración del Gobierno de la Generalitat con la excepción de algunas aportaciones de los usuarios.

### SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

#### Urbanística

- Se ha habilitado toda la zona interior del barrio como zona peatonal. Sólo existe una calle abierta al tráfico rodado, pero de uso exclusivo de los vecinos del barrio.
- La vegetación existente es autóctona, con especies de hojas caducas para actuar de protección solar en verano y para permitir el paso de los rayos solares en invierno.
- Eliminación de barreras arquitectónicas en el barrio y ayudas en la instalación de ascensores en las comunidades que lo soliciten.

### **Arquitectónica**

- El diseño de las viviendas de la mayoría de las tipologías con 2 y 3 viviendas por rellano, satisface fácilmente la ventilación cruzada y la iluminación natural en todas las estancias.
- Se observan problemas de condensación interior por falta de aislamiento y falta de ventilación por parte de los usuarios.
- Propuestas: Informar y educar al usuario de la necesidad de ventilar diariamente la vivienda, lo cual contribuye a mejorar las condiciones ambientales interiores, y a respetar las ventilaciones directas en locales con aparatos a gas.
- En general se ha intentado ordenar y racionalizar todos los elementos de fachada, limitando las aportaciones y pérdidas de energía a través de la envolvente del edificio.
- Otro de los objetivos ha sido facilitar el mantenimiento preventivo diseñando las nuevas instalaciones de manera que sean fácilmente inspeccionables.
- Además de mejorar la envolvente térmica con un sistema de aislamiento por el exterior de fachada y resolución de los puentes térmicos, se han introducido otros elementos de protección solar (ventanas monobloque que permitan el aislamiento de los brancales de las ventanas, eliminando los correspondientes puentes térmicos, persianas, toldos, etc.).
- Aplicación de colores claros en fachadas para proteger la fachada del calor al presentar bajo coeficiente de absorción de la radia-

ción solar incidente.

- En sombreretes de chimeneas aplicación de colores negros que absorban las radiaciones solares y eleven la temperatura del conducto facilitando el tiro de la misma.
- Instalación de un sistema de ventilación continua que asegure la renovación y la calidad del aire interior.

### **Social**

La relación estrecha con los vecinos y las propuestas de mejoras de uso de sus viviendas realizadas durante las obras, garantiza la sostenibilidad de las actuaciones.

Una de las acciones realizadas ha sido: Informar y educar al usuario de la necesidad de ventilar diariamente la vivienda, lo cual contribuye a mejorar las condiciones ambientales interiores, y a respetar las ventilaciones directas en locales con aparatos a gas, en los edificios antes de su rehabilitación.

Otro de los objetivos ha sido hacer posible el futuro mantenimiento, diseñando las nuevas instalaciones de manera que se facilite su inspección y reparación futura para los usuarios. En cuanto a los temas relacionados con la reinserción laboral de personas del barrio especialmente afectadas por problemas de exclusión social, existe un equipo de Técnicos en Adigsa que conjuntamente con las empresas de reinserción social (sin ánimo de lucro) tutelan el aprendizaje, calificación e integración sociola-

boral de estos colectivos. En los contratos de obras de remodelación se incluye una cláusula de reinserción social mediante la cual se obliga a la empresa adjudicataria de las obras a la contratación de un número de personas con problemas de reinserción social.

Las nuevas viviendas donde se reubican los usuarios de las viviendas a derribar están diseñadas por técnicos que conocen la idiosincrasia particular y social del barrio, siendo proyectadas en estrecha colaboración con los representantes de la Asociación de Vecinos, de forma que recogen las necesidades reales de los futuros usuarios, dentro de los estándares de vivienda pública establecidos por la Administración.

### **Medioambiental**

#### **1. Condiciones de confort y salud interior**

- El coeficiente de transmisión térmica (K) de la parte opaca de los cerramientos exteriores antes de la rehabilitación de fachadas era de:  $K = 1,401 \text{ w/m}^2\text{°C}$ .
- El nuevo coeficiente de transmisión térmica (K) de la parte opaca de los cerramientos después de la rehabilitación es de:  $K = 0,548 \text{ w/m}^2\text{°C}$ . Se consigue una mejora del coeficiente de conductividad térmica de 2,556.
- Las viviendas originales no disponían de sistema de calefacción y la intervención de Adigsa ha respetado los sistemas particulares de cada

vecino, siendo las soluciones muy dispares en función de los recursos de cada usuario.

- Diseño de instalaciones de renovación de aire mediante sistemas estáticos que aseguren una ventilación continua de las viviendas.
- Diseño de instalaciones centralizadas de evacuación de los productos de la combustión y humos en general mediante sistemas estático-mecánicos.

## 2. Residuos de construcción

- Separación de residuos en obra, según especificaciones de proyecto y retirada de depósitos de agua y bajantes pluviales y fecales de fibrocemento (residuos de amianto), acondicionamiento y posterior transporte del residuo hasta vertedero autorizado según requerimientos del Gestor y según Plan de Trabajo específico a tal efecto, mediante empresa especializada y acreditada en el RERA.

## 3. Consumo energético

Se realiza un estudio del balance energético de la rehabilitación de las viviendas con los siguientes resultados:

- El ahorro de energía conseguido con el sistema de aislamiento en una vivienda con orientación este es de 1.992 Kwh/año, y en una de orientación oeste es de 2.082 Kwh/año.
- Considerando que el consumo energético asociado a 1 m<sup>2</sup> de aislamiento es de 193.941 KJ/m<sup>2</sup>, la superficie exterior aislada

por vivienda, la orientación de la fachada y el tipo de calefacción interior usado, se deduce que los años necesarios para la amortización energética del sistema serían: 1,028 años si el sistema de calefacción es mediante caldera a gas, y 0,443 años si el sistema es mediante radiadores eléctricos.

## 4. Minimización de consumo de agua

- Información mediante publicaciones específicas dirigidas a los usuarios de vivienda social destinadas a contribuir a los cambios de hábitos necesarios para reducir el consumo de agua y elementos disponibles en el mercado ahorradores de agua (griferías termostáticas, electrodomésticos bitérmicos, etc.).

## 5. Mantenimiento

- Existencia de un plan preventivo de mantenimiento, controlado por un programa informático que permite establecer criterios correctores en función de los partes de reparación que se realizan para optimizar las actuaciones y permitir diseñar futuras acciones de rehabilitación.
- El programa permite un control económico detallado, facilitando automáticamente estadísticas de partes por elementos constructivos o instalaciones donde se ha actuado.
- Existencia en el barrio de una empresa de mantenimiento encargada de realizar las reparaciones necesarias, coordinada por un técnico de Adigsa.



Rampa adaptada eliminando las barreras arquitectónicas

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

El cuadro adjunto muestra la planificación temporal de las rehabilitaciones por conceptos:

Actuación	Primera fase	Última fase
1. Mejora del aislamiento de la envolvente térmica, ventilación y refuerzos estructurales	17/03/1992	15/09/2005
2. Evacuación de gases y humos de combustión	29/09/2005	06/04/2007
3. Adecuación de instalaciones eléctricas	10/03/1992	31/12/2001
4. Adecuación de instalaciones de agua	21/01/1993	16/02/1998
5. Adecuación de instalaciones de la urbanización	04/05/1991	30/04/1996



Barrio rehabilitado y viviendas de nueva construcción



Acto de entrega de viviendas

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

### Resultados positivos

Cabe destacar como resultados positivos de la gestión de barrios por parte de la Administración el haber conseguido dar valor a barrios que podían haber tendido a una degradación desde el punto de vista social y técnico. Esta gestión ha garantizado la mejora y conservación de los edificios y ha alargado su vida útil. Esta presencia también ha reducido la creación de guetos, sobreexplotación de viviendas y otras formas de insostenibilidad de los barrios sociales. Entendemos la rehabilitación como una acción de máxima sostenibilidad al alargar la vida útil de estas promociones de vivienda con otro valor añadido para los usuarios al mejorar las condiciones de sus viviendas sin desplazarse de las mismas.

### Resultados mejorables

En algunos aspectos el proteccionismo por parte de la Administración se puede evaluar como excesivo y ha faltado una mayor implicación de los usuarios en las rehabilitaciones. Mayor educación en la corresponsabilidad de la conservación y mantenimiento de las viviendas y bloques y en la promoción de sistemas de gestión de energía y agua más eficientes. La aplicación de instalaciones solares térmicas en el edificio son de difícil introducción dada la diversidad de fuentes energéticas utilizadas (electricidad, gas butano, gas natural, leña en algún caso, etc.), y la descentralización de las zonas de servicios en cada vivienda por obras realizadas por los mismos vecinos, lo que obligaría a complicadas instalaciones interiores y por consiguiente a importantes inversiones y modificaciones para su aplicación.

La inexistencia de comunidades de propietarios legalmente constituidas, ha sido históricamente un inconveniente a la hora de diseñar instalaciones comunitarias en principio más eficientes.

### Actuaciones planificadas para la mejora de resultados

La gestión de Adigsa finaliza en los próximos años (del 2008 al 2011 transcurridos los 50 años de acceso diferido a la propiedad). La gestión queda traspasada al Ayuntamiento y a los propietarios de las viviendas y sus respectivas comunidades de propietarios. Proponemos la instauración de un plan de mantenimiento preventivo específico por bloque, con posibilidad de financiación no pública, una vez se instauren las comunidades de vecinos.

# 08

**Nombre del proyecto:**

Peri números 1 y 2. Sector de Creu Roja – Vallparda.  
L'Hospitalet de Llobregat. Barcelona

**Organismo responsable:**

L'H2010 Societat Privada Municipal SA

**Personas de contacto:**

**Cristina Yuste Bravo**, Directora Técnica.

**Javier Cid de Santiago**, Responsable de Gestión Urbanística.

# PERI NÚMEROS 1 Y 2

## SECTOR DE CREU ROJA-VALLPARDA

### L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

### BARCELONA

L'H2010

#### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

L'Hospitalet de Llobregat es un municipio de la comarca del Barcelonés, provincia de Barcelona. Está situado entre los municipios de Barcelona, Esplugas de Llobregat, Cornellá de Llobregat y El Prat de Llobregat, y en el margen izquierdo del río Llobregat. Con una población de 251.848 habitantes (INE 2007), es el segundo municipio de Cataluña en número de habitantes. Además es, con 20.163 habitantes por kilómetro cuadrado, una de las ciudades con mayor densidad demográfica de España y de Europa.

#### LUGAR DE INTERVENCIÓN

Distrito II - Barrio de Collblanc: es un barrio de L'Hospitalet de Llobregat, en el área metropolitana de Barcelona. Está clasificado territorialmente dentro del Distrito II juntamente con la La Torrassa, con el cual forma una unidad en diversos aspectos, tanto administrativos como de la vida ciudadana. Limita con la ciudad de Esplugues de Llobregat al norte, los barrios barceloneses de Les Corts y de Sants al noroeste y este, la Torrassa al sur-este y la Florida al sur-oeste de la ciudad, con un marcado carácter comercial.

#### DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

El sector de la Creu Roja-Vallparda se sitúa en la zona norte de la ciudad, colindante con la ciudad de Barcelona, separado de la misma por la carretera de Collblanc. Por su situación, se delimita este sector con la finalidad de alinear las construcciones y los viales y definir un eje que atraviese de norte a sur la ciudad, que en la actualidad se presenta de forma tortuosa con vías estrechas y desalineadas.

Asimismo se presenta un barrio con carencias en equipamientos municipales y falta de zonas verdes, en definitiva un barrio que necesita de una reforma interior.

Dicha situación, agravada con el gran y rápido incremento de la población inmigrante, ha supuesto la migración de ciudadanos nacidos en el barrio a otros barrios y ciudades del área metropolitana.

Por todo ello se cree oportuno delimitar este sector y los Planes de Reforma Interior que se ejecutan.

#### PARTENARIADO

##### Socios del proyecto

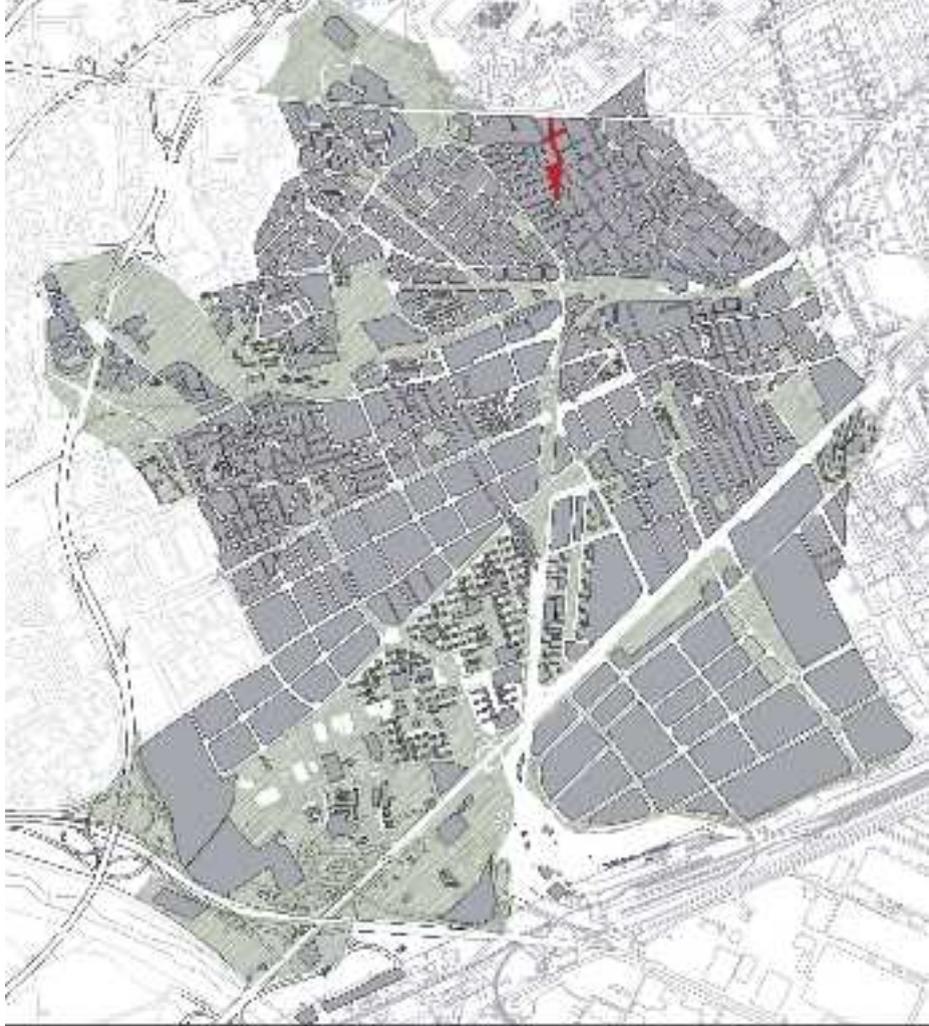
La ejecución de los PERI núms. 1 y 2 del Sector de Creu Roja-Vallparda forma parte del Plan Integral de Collblanc y la Torrassa, el cual recoge un conjunto de actuaciones que tienen

como objetivo mejorar, con el horizonte fijado en el año 2010, la calidad de vida de sus habitantes a través de la revitalización de su tejido urbano, social y económico.

El Plan Integral fue definido con la participación del Ayuntamiento de Hospitalet, así como una importantísima colaboración vecinal representada por las asociaciones y entidades del barrio, que conjuntamente establecieron las actuaciones a realizar en los barrios de Collblanc y La Torrassa.

Paralelamente, el Ayuntamiento de Hospitalet creó en el año 2000 la sociedad L'H2010 Sociedad Privada Municipal SA, de capital íntegramente municipal, como instrumento de gestión directa, dispuesta a intervenir en el tejido urbano ejecutando planes de reforma interior o de mejora urbana, colaborando especialmente en el desarrollo de los Planes Integrales de barrios, comprendiendo su actuación el desarrollo de los procesos de gestión urbanística, la promoción y construcción de viviendas, el realojamiento de las familias afectadas por las actuaciones, la ejecución de obras de urbanización y de obras para la creación de nuevos equipamientos municipales.

De esta forma el proyecto fue encargado mediante la designación de entidad beneficiaria a la sociedad L'H2010 SPM SA, la cual ha coordinado su ejecución con los departamentos municipales afectados por la gestión de dicha actuación.





## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Los PERI núms. 1 y 2 del Sector de Creu Roja-Vallparda se situaban muy próximos dentro del barrio de Collblanc, así, el ámbito del PERI núm. 1 estaba definido por dos manzanas de viviendas situadas en los terrenos comprendidos entre los ejes de la carretera de Collblanc y calle de la Creu Roja, ocupando una superficie de 49.858,35 m<sup>2</sup>, y el ámbito del PERI núm. 2 estaba definido por tres manzanas situadas en los terrenos comprendidos entre los ejes de las calles de Cotonat, de la Creu Roja, de Occidente, de Pujós y de Vallparda, ocupando una superficie de 10.486,46 m<sup>2</sup>.

Gestionados separadamente pero de forma simultánea por el sistema de actuación de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, supusieron la tramitación de 175 expedientes, de los cuales 156 fueron resueltos de mutuo acuerdo y 19 siguen su tramitación en vía contencioso-administrativa.

Fueron expropiadas 94 fincas, siendo realojados un total de 31 propietarios y 27 arrendatarios en viviendas de protección oficial dentro del ámbito de la actuación. El realojo se materializó en esta actuación tanto para propietarios como arrendatarios en régimen de propiedad. Una vez expropiadas las fincas y habiéndose realojado a los afectados se procedió al derribo y posterior urbanización por parte de L'H2010 SPM SA de plazas y viales, cediéndose su propiedad al Ayuntamiento.

## OBJETIVOS

- Mejora de la movilidad: mediante la modificación de la circulación de la Creu Roja en el tramo comprendido desde la carretera de Collblanc hasta la Plaza de la Sènia; manteniendo la anchura inicial de 20 metros prevista por el Plan General Metropolitano, se definió la calle de la Creu Roja como un distribuidor de tránsito al interior del barrio, aligerando la intensidad soportada por calles estrechas como son las calles del Llobregat, del Progreso, de Mas y de Occidente, resultando que la nueva configuración de la plaza de la Sènia le otorgaría la condición de nudo de enlace entre el tránsito norte-sur (calles de la Creu Roja – Vallparda) y el tránsito este-oeste (calles de Occidente y Pujós).
- Ampliación de zonas verdes: el PERI número 2 define una zona verde con la creación de la nueva plaza de la Sènia, que resulta de dos manzanas cuyas construcciones son derribadas, de las que se obtendrá una superficie de 1.966,42 m<sup>2</sup>.
- Equipamientos municipales: resultante de la alineación del eje de la calle Creu Roja se ven afectadas tres fincas de la calle Llança, sobre las cuales el PERI número 2 define un nuevo solar calificado de equipamiento municipal.
- Viviendas: sin ser este el objetivo directo de la actuación, se obtienen al ejecutar la alineación de la calle Creu Roja dos solares

calificados como residenciales, de los cuales uno ha sido permutado con el INCASOL y el segundo transmitido a un particular en pago de expropiación.

## MEDIOS

### Recursos humanos

El proyecto fue desarrollado por la sociedad municipal asignándose a su gestión seis personas distribuidas en los siguientes equipos, equipo de gestión compuesto por un arquitecto técnico encargado de las valoraciones urbanísticas, un abogado, encargado de las entrevistas y firmas de acuerdos con los interesados y un administrativo encargado de las tareas administrativas del procedimiento, equipo de obras integrado por un arquitecto técnico encargado del seguimiento de los derribos y un arquitecto encargado de la ejecución de la urbanización.

- Contratación externa: se contrataron los servicios de un equipo jurídico, especialista en urbanismo, que representa a la sociedad municipal en los procedimientos contencioso-administrativos. Asimismo se contrató para cada PERI a un equipo de arquitectos encargados de la redacción del proyecto básico y ejecutivo del proyecto de derribo y su dirección, y a otro equipo de arquitectos la redacción del proyecto básico y ejecutivo del proyecto de urbanización, siguiendo las directrices establecidas por la Sociedad Municipal.







### Recursos financieros

La ejecución de los PERI núms. 1 y 2 fue financiada íntegramente por el Ayuntamiento de Hospitalet mediante la inclusión de dichas actuaciones en el contrato-programa firmado entre la sociedad municipal y el Ayuntamiento, de forma que la sociedad L'H2010 SPM SA llevaría a cabo de forma integral las actuaciones urbanísticas relativas a los períodos de ejecución 2002-2006, y una vez recibidas definitivamente, harían entrega en régimen de propiedad, al Ayuntamiento de Hospitalet, de todos los terrenos destinados al uso o servicio general que resultasen, y asimismo, que el coste económico de las mencionadas actuaciones sería financiado por este Ayuntamiento.

Coste del proyecto por áreas de intervención: el proyecto ejecutado ha tenido un coste total de 13.616.000,00 €, correspondiéndole a Gestión urbanística un coste de 11.135.000,00 €, a derribos un coste de 446.000,00 € y a la urbanización 2.035.000,00 €.

### SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

Todas las actuaciones que se han desarrollado se han realizado respetando los principios de sostenibilidad que por mandato legal fuesen aplicables, sin poder destacar por ello ninguna aportación adicional ni novedosa, hecho que sí podemos subrayar de actuaciones que actualmente tenemos en estudio.

### DURACIÓN DEL PROYECTO

#### Planificación temporal

Los PERI núms. 1 y 2, según el plan de etapas previsto, tenían que ser gestionados en dos cuatrienios, de los cuales, la gestión del presente proyecto se encontraba en el segundo de los cuatrienios de los previstos en sus textos refundidos.

Es decir, si la Generalitat de Catalunya aprobó definitivamente los PERI núms. 1 y 2 en el año 2000, los proyectos tenían que finalizarse en el año 2008.

Las cesiones de las zonas verdes y viales urbanizados se formalizaron en el año 2006, habiéndose concluido su gestión en el año 2007, un año antes de lo previsto por el planeamiento.

### EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Desde los colectivos vecinales, así como los afectados realojados, valoran muy positivamente la actuación; lamentablemente existe un descontento entre los propietarios no residentes que continúan la reclamación de sus pretensiones económicas en vía contencioso-administrativa.

# 09

**Nombre del proyecto:**

Expropiación - sanción calle General Prim.  
Barrio de Santa Eulalia. L' Hospitalet de Llobregat.  
Barcelona

**Organismo responsable:**

L'H2010 Societat Privada Municipal SA

**Personas de contacto:**

**Cristina Yuste Bravo**, Directora Técnica.  
**Javier Cid de Santiago**, Responsable de Gestión Urbanística.

# EXPROPIACIÓN - SANCIÓN CALLE GENERAL PRIM L'HOSPITALET DE LLOBREGAT BARCELONA

L'H2010

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

La ciudad de Hospitalet de Llobregat ocupa una superficie de 12,49 kilómetros cuadrados; situada en la costa de la provincia de Barcelona, se encuentra franqueada por los municipios de Barcelona, Esplugues de Llobregat, Cornellà y el Prat, y por el margen izquierdo del Río Llobregat.

Destacó entre los años 1960 y 1970 por ser una ciudad de acogida de ciudadanos venidos de todo el Estado español, que se instalaron en el municipio llegando a ser el segundo de Cataluña en número de habitantes, manteniendo esta situación con 260.041 ciudadanos de los cuales el 47,27% han nacido en Cataluña, el 31,05% procede de otras comunidades autónomas y el 21,68% ha nacido en el extranjero.

Desde la segunda mitad del siglo XX la ciudad ha sufrido dos grandes transformaciones urbanísticas, las producidas en los primeros años de la democracia que sirvieron para mejorar las condiciones primarias de sus habitantes, y la segunda destinada al desarrollo económico y social de la ciudad con la mejora de las redes y servicios.

En la actualidad la ciudad sigue en constante evolución con la gran transformación urbanística que se produce en su zona sur con la ampliación de la Fira de Barcelona, el soterramiento de la Gran Vía, la creación de la Plaza Europa, así como la construcción de edificios singulares como son las torres del arquitecto Toyo Ito o el Hotel Hesperia Tower del arquitecto Richard Rogers.

Sin embargo tal crecimiento no ha hecho olvidar al Ayuntamiento que la ciudad es de los ciudadanos que la viven y sigue destinando importantes recursos, en colaboración con la Generalitat de Catalunya, mediante los fondos aportados por la Llei de Barris, a la reforma interior de algunos barrios de la ciudad.

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

Distrito III.- Barrio de Santa Eulalia. Limita al este con la ciudad de Barcelona (con la cual comparte la calle Riera Blanca); al norte, con La Torrassa; al oeste, con Sant Josep y Centre, al sur, con El Gornal, Residencial Granvia y Pedrosa.

El barrio experimenta desde los años 1990 una gran transformación urbanística con la construcción de equipamiento urbano aprovechando terrenos antes dedicados a la actividad industrial. La calle de Santa Eulalia y la avenida del Carrilet son los centros neurálgicos y de comunicación.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

La actuación de revitalización urbana e integración social que a continuación se presenta consistió en la recuperación de las construcciones existentes en el interior de manzana, al que se accede por la calle de General Prim, 69.

Esta actuación se inició a partir de una instancia

presentada en el mes de abril del año 2000 por un propietario, en la que manifestaba la presencia de humedades en su vivienda y patologías estructurales en la escalera comunitaria.

Así, tras haberse ordenado por el Ayuntamiento la reparación de la construcción existente y a la vista del incumplimiento, se inició un expediente sancionador, teniéndose que adoptar medidas preventivas consistentes en la instalación de 67 puntales.

Dicho expediente concluyó en el mes de mayo del año 2003, momento en que el Pleno del Ayuntamiento acordó iniciar el expediente de expropiación, declarando beneficiaria de la misma a la entidad L'H2010 Societat Privada Municipal, S.A.

En el momento de iniciar la gestión de la actuación, la sociedad municipal constató que el interior de manzana se encontraba ocupado por varias construcciones de diferente tipología, cuyo estado de conservación era deficiente y que en su mayoría se encontraban ocupados por una familia de etnia gitana que no ostentaba ningún título que legitimase su ocupación.

Así en el interior de manzana existían cuatro construcciones de diferente altura y tipología. La construcción principal, que será objeto de rehabilitación, constaba de planta baja más tres pisos de altura, cuya última planta se remontaba sobre el edificio original, ocupando cada una de ellas la superficie de 97 m<sup>2</sup>.

Desde la primera visita realizada por los técnicos de la sociedad municipal, se pudo apreciar que las construcciones presentaban una precaria



situación estructural, carecían de servicios y su estado de salubridad era deficiente.

De esta forma se entendió que esta actuación debía gestionarse globalmente dando solución tanto a los propietarios como a los ocupantes, así como al vecindario que soportaba dicha situación.

## **PARTENARIADO**

### **Coordinación del proyecto**

El proyecto fue encargado mediante la designación de entidad beneficiaria a la sociedad L'H2010 SPM SA

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El presente proyecto tuvo como objetivo expropiar las construcciones existentes con la finalidad de proceder a su rehabilitación, destinándose a un uso social tal y como se verá a continuación. La actuación de la sociedad municipal se dividió en tres fases, la primera destinada a la negociación con los ocupantes para el desalojo voluntario de las viviendas, una segunda consistente en la adquisición de la propiedad por mutuo acuerdo o mediante el procedimiento individual de expropiación de los departamentos, y una tercera fase, la rehabilitación del edificio, mediante la redacción y ejecución de un proyecto de rehabilitación.

Supuso la apertura de 23 expedientes, de los cuales únicamente 2 han acabado en vía con-

tenciosa, siendo realojados un total de 3 propietarios, 2 de ellos en régimen de propiedad y el tercero en régimen de alquiler.

La primera y la segunda fase se concluyeron a finales del año 2005, y en cuanto a su tercera fase se prevé su finalización en el primer trimestre del año 2008.

Tal y como se ha adelantado, la presente actuación es un claro ejemplo de revitalización urbana e integración social, tanto por las medidas adoptadas sobre los afectados por su gestión, como por el uso final al que se destinará la construcción que está siendo rehabilitada para albergar un Centro Residencial de Acción Educativa (CRAE), dependiente de la Dirección General de Atención a la Infancia y la Adolescencia de la Generalitat de Catalunya (DGAIA).

El programa del centro asistencial se destina a albergar a 18 menores que convivirán en el mismo edificio y que provienen de 3 viviendas gestionadas por la propia DGAIA, en convenio con la sociedad municipal en el barrio de Bellvitge. Dichas viviendas seguirán a disposición de la citada Dirección para albergar a mayores de edad tutelados como culminación del programa asistencial y de reinserción social.

En cuanto a la superficie no edificada del solar, será totalmente recuperada para uso urbano, se sustituirá totalmente la pavimentación y se incorporarán parterres, árboles y mobiliario fijo.

## **OBJETIVOS**

El objetivo principal de la actuación, tal y como se ha expuesto, fue el de recuperar una construcción existente en grave estado de abandono para una vez rehabilitada destinarla a fines sociales. Asimismo, se eliminó del barrio un foco de situaciones conflictivas entre el vecindario, aumentando la sensación de seguridad del mismo.

## **MEDIOS**

### **Recursos humanos**

El proyecto fue desarrollado por la sociedad municipal asignándose a su gestión cuatro personas distribuidas en los siguientes equipos: equipo de gestión compuesto por un arquitecto técnico encargado de las valoraciones urbanísticas, un abogado encargado de las entrevistas y firmas de acuerdos con los interesados y un administrativo encargado de las tareas administrativas del procedimiento; equipo de obras integrado por un arquitecto responsable del control y supervisión del proyecto y la dirección de obra de rehabilitación.

· Contratación externa. Se contrató a un equipo de arquitectos la redacción del proyecto básico y ejecutivo del proyecto de rehabilitación, siguiendo las directrices establecidas por la Sociedad Municipal en coordinación con la DGAIA.





### **Recursos financieros**

La obtención del suelo fue financiada íntegramente por el Ayuntamiento de Hospitalet, mediante la inclusión de dichas actuaciones en el contrato-programa firmado entre la sociedad municipal y el Ayuntamiento, de forma que la sociedad L'H2010 SPM SA llevaría a cabo de forma integral las actuaciones urbanísticas relativas a los períodos de ejecución 2002-2006; en cuanto a la inversión necesaria para rehabilitar el edificio resulta de la financiación negociada con la Dirección General de Atención a la Infancia.

· Coste del proyecto por áreas de intervención.  
El proyecto ejecutado ha tenido un coste total de 1.950.000 € de los que 950.000 € corresponden a los gastos de gestión y obtención del suelo, y el resto los derivados de la rehabilitación del edificio.

### **SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO**

Todas las actuaciones que se han desarrollado se han realizado respetando los principios de sostenibilidad que por mandato legal fuesen aplicables, sin poder destacar por ello ninguna aportación adicional ni novedosa, hecho que sí

podemos subrayar de actuaciones que actualmente tenemos en estudio.

### **DURACIÓN DEL PROYECTO**

#### **Planificación temporal**

Esta actuación se inició a partir de una instancia presentada en el mes de abril del año 2000.

2003: el Pleno del Ayuntamiento acordó iniciar el expediente de expropiación, declarando beneficiaria de la misma a la entidad L'H2010.

La primera y la segunda fase de esta actuación se concluyeron a finales del año 2005, y en cuanto a su tercera fase se prevé su finalización en el primer trimestre del año 2008.

Atendiendo a la naturaleza asistemática de la actuación, no se fijó un plazo para el proyecto.

### **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

Desde los colectivos vecinales, así como los afectados realojados, valoran muy positivamente la actuación; lamentablemente existe un descontento entre los propietarios no residentes que continúan la reclamación de sus pretensiones económicas en vía contencioso-administrativa.





# 10

**Nombre del proyecto:**

Taula per a la Millora Urbana – TxMU  
(Mesa para la Mejora Urbana). Barcelona

**Organismo responsable:**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme  
i Activitats – GSHUA (Gerencia de Servicios de Vivienda,  
Urbanismo y Actividades). Diputación de Barcelona

**Personas de contacto:**

Maurici Armengou Iglesias

# TAULA PER A LA MILLORA URBANA TxMU (MESA PARA LA MEJORA URBANA) BARCELONA

## DIPUTACIÓ DE BARCELONA

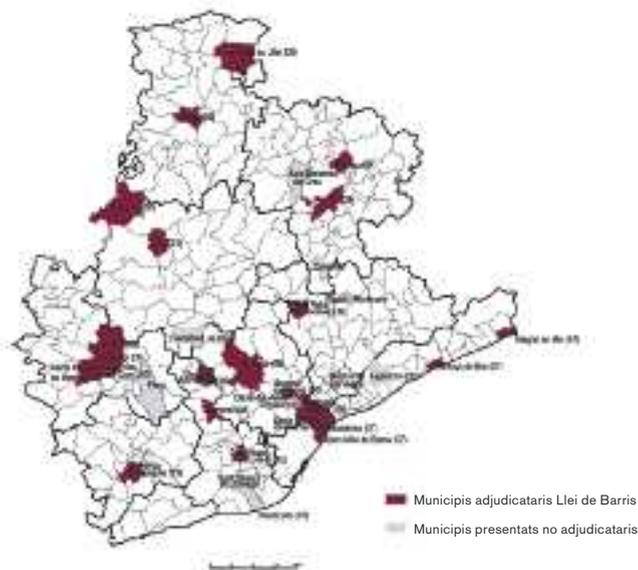
### LUGAR DE INTERVENCIÓ

Las acciones de la TxMU van dirigidas a diferentes municipios de la provincia de Barcelona (son 311 en total), que acogen aproximadamente al 75% de la población de Cataluña en un territorio en el que una zona metropolitana densamente poblada convive con pequeños pueblos situados en entornos naturales.

La TxMU ha participado en la elaboración de 38 proyectos de intervención integral<sup>1</sup>:

Año		Barrio	Año		Barrio
2004	<b>Manlleu</b>	<b>L'Erm</b>	2007	<b>Arenys de Mar</b>	<b>Sant Elm</b>
	Sant Bartomeu del Grau	Casco antiguo		<b>Badalona</b>	<b>Badalona Sud</b>
	Viladecans	Sector de Ponent		<b>Barberà del Vallès</b>	<b>La Romànica</b>
2005	<b>Berga</b>	<b>Casco antiguo</b>	<b>Malgrat de Mar</b>	<b>El Castell</b>	
	Esparraguera	Mas d'en Gall	<b>Sant Adrià del Besòs</b>	<b>Sant Adrià Nord</b>	
	Montornès del Vallès	Barri Nord	<b>Sant Vicenç dels Horts</b>	<b>La Guardia-Font del Llargarut</b>	
	Sant Climent de Llobregat	La Roderia	Santa Coloma de Gramenet	Área central	
2006	Argentona	Sant Miquel del Cros	<b>Súria</b>	<b>Poble Vell-Sant Jaume</b>	
	Badia del Vallès	Badia	<b>Vilafranca del Penedès</b>	<b>L'Espirall</b>	
	<b>Cardona</b>	<b>Núcleo antiguo</b>	<b>Vilanova del Camí</b>	<b>Casco Antiguo-Camp del Rei</b>	
	Castellbell i el Vilar	La Bruma	2008	Centelles	Núcleo antiguo
	<b>Igualada</b>	<b>Sant Agustín</b>		El Figaró	Núcleo antiguo
	<b>Martorell</b>	<b>La Vila</b>		<b>La Pobla de Lillet</b>	<b>Les Coromines</b>
	Ripollet	Can Mas		<b>Montcada i Reixac</b>	<b>La Muntanyeta de Can Sant Joan</b>
	<b>Santa Margarida de Montbui</b>	<b>Sant Maure</b>		<b>Òdena</b>	<b>Casco Urbano</b>
				<b>Olesa de Montserrat</b>	<b>Núcleo antiguo</b>
				Piera	Núcleo Histórico
		Sant Bartomeu del Grau		Núcleo antiguo	
		<b>Santa Coloma de Gramenet</b>		<b>Barrios Centrales</b>	
		<b>Sant Feliu de Codines</b>		<b>Casco antiguo</b>	
		Sant Vicenç dels Horts	Sant Josep – Can Ros		
		<b>Terrassa</b>	<b>La Maurina</b>		
		<b>Vic</b>	<b>Centro Histórico y La Calla</b>		

<sup>1</sup>En negrita aparecen aquellos proyectos que han recibido financiación por parte del Fondo de Barrios.



Actualmente, presta asistencia a la ejecución de las actuaciones de los proyectos de intervención integral de los siguientes municipios:

	Barrio
Arenys de Mar	Sant Elm (2007 <sup>2</sup> )
Barbera del Vallès	La Romànica (2007)
Berga	Núcleo antiguo (2005)
Cardona	Núcleo antiguo (2006)
Granollers	Barrio del Congost (2006)
Igualada	Barrio de Sant Agustí (2006)
Malgrat de Mar	El Castell (2007)
Martorell	La Vila Vella (2006)
Sabadell	Parc Fluvial Riu Ripoll (2005)
Sant Boi de Llobregat	Barrio Casablanca (2005)
Santa Margarida de Montbui	Barrio de Sant Maure (2006)
Súria	Poble Vell-Sant Jaume (2007)
Vilafranca del Penedès	L'Espirall (2007)

<sup>2</sup> Año en el que ha sido beneficiado por el Fondo de Barrios.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

### La Ley de Barrios

La evolución que ha experimentado nuestro territorio es una realidad compleja que requiere una intervención decidida por parte del sector público en aquellas áreas urbanas que sufren problemas de regresión urbanística y degradación social.

Esta realidad propició la aprobación por parte del Parlamento de Cataluña de la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y, particularmente, de las personas que residen en áreas o barrios que presentan una problemática urbana y social, así como deficiencias de equipamientos y servicios.

Posteriormente, al objeto de desarrollar las previsiones generales de la Ley 2/2004, de 4 de junio, se aprobó el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, en el que se desarrolla el régimen de gestión del Fondo de fomento del programa de barrios, destinado a cofinanciar la ejecución de los proyectos de intervención integral, su contenido y el procedimiento de selección de los barrios beneficiarios del Fondo. La ley se articula a través de una convocatoria anual, en la que los ayuntamientos interesados presentan una solicitud acompañada de un proyecto de intervención integral, que tiene

una planificación temporal de 4 años y un importe económico total no superior a 20 millones de euros.

Este marco normativo pone de relieve que la definición de una herramienta de intervención integral sobre áreas urbanas es oportuna y necesaria, ya que, la concentración de deficiencias y problemáticas en un área o barrio concreto resulta un problema inabarcable sectorialmente. Por ello, este nuevo planteamiento implica la puesta en común del conocimiento y el trabajo de diferentes ámbitos sectoriales, así como la definición e implementación de una serie de actuaciones dirigidas tanto a la rehabilitación física de los edificios y a la urbanización del espacio público, como a la sostenibilidad ambiental, al bienestar social y a la dinamización económica del territorio.

Como se especifica normativamente, los proyectos de intervención integral han de definir intervenciones en los siguientes ámbitos:

- mejora del espacio público y dotación de espacios verdes,
- rehabilitación y equipamiento de los elementos comunes de los edificios,
- provisión de equipamientos para uso colectivo,
- incorporación de tecnologías de la información en los edificios,
- fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano,
- equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos,

- desarrollo de programas que comporten una mejora social y urbanística, y
- accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En cambio, la normativa excluye explícitamente recibir financiamiento del Fondo de Barrios las siguientes intervenciones:

- la construcción y rehabilitación de vivienda, excepto que se trate de elementos colectivos o comunes de los edificios que no forman parte del parque público de viviendas de la Generalitat de Catalunya,
- los programas de atención social de carácter indefinido, y
- la dotación de equipamientos escolares y sanitarios.

## **GSHUA**

La Diputación de Barcelona asesora y presta asistencia técnica a los municipios de la provincia en temas relacionados con la definición, gestión y ejecución de actuaciones destinadas a la mejora urbana. En este sentido, la asistencia a los entes locales se concreta en los siguientes ámbitos de colaboración:

### **1. En la definición de los proyectos de intervención integral**

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (Gerencia de Servicios de Vivienda, Urbanismo y Actividades), en adelante

GSHUA, se hace cargo de la elaboración de los proyectos de intervención integral mediante la contratación de un equipo profesional externo. El seguimiento del trabajo por parte de la GSHUA comporta, además de la supervisión de los trabajos del equipo redactor, velar por la implicación del ayuntamiento y la coordinación de éste con el equipo redactor.

### **2. En el seguimiento de los proyectos de intervención integral**

Desde la GSHUA se ofrece la asistencia a la ejecución de los proyectos de intervención integral colaborando con el ente local en el despliegue e implementación de las actuaciones definidas en el proyecto y coordinando la intervención de la GSHUA y de otras áreas de la Diputación de Barcelona. Dentro de este ámbito de colaboración se realiza:

- El seguimiento periódico del estado de ejecución del programa de intervención integral.
- La coordinación y desarrollo de las actuaciones específicas llevadas a cabo con la asistencia de la TxMU.
- La asistencia técnica y ejecución durante la gestión del proyecto de intervención integral y el asesoramiento en materia de mejora y remodelación urbana.
- El fomento del trabajo coordinado con otros municipios adjudicatarios del fondo de barrios, para favorecer el intercambio de experiencias.

### **3. En el desarrollo de actuaciones técnicas específicas**

El conjunto de programas o ámbitos de actuación de la GSHUA conforman un catálogo de servicios que permite hacer frente a buena parte de las actuaciones que definen y caracterizan las políticas de mejora urbana. En este sentido, la GSHUA, a través de las diferentes oficinas y servicios que la integran, pone al alcance de los ayuntamientos sus recursos y conocimientos para dar asistencia o hacerse cargo de las actuaciones que forman parte de un proyecto de intervención integral y que se conforman en los siguientes ámbitos de actuación:

- En el campo de la mejora urbana, a través de la elaboración de estudios referentes al estado de la edificación, patologías, estudios sociales necesarios para coordinar e impulsar las políticas de rehabilitación en un área o para la detección de casos de subocupación y/o sobreocupación de las viviendas, y asesorando en la redacción de ordenanzas reguladoras de las ayudas al fomento de la rehabilitación.
- En el campo del urbanismo, mediante la redacción de Planes de Mejora Urbana, delimitación de áreas de tanteo y retracto, asesoramiento en expedientes de expropiación, etc. La asistencia de la GSHUA al Ayuntamiento se concreta en la contratación de un equipo profesional externo que redactará los trabajos, bajo las directrices que se marquen desde el propio Ayuntamiento y la GSHUA,

efectuándose el seguimiento del mismo, su coordinación y supervisión hasta la aprobación definitiva.

- Los Planes de Mejora Urbana tienen por objeto completar el tejido urbano o bien desarrollar operaciones de rehabilitación, de reforma interior, de remodelación urbana, de transformación de usos, de reurbanización, entre otras.
- La delimitación de áreas de tanteo y retracto<sup>3</sup>, figura jurídica a través de la cual los municipios pueden delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas quedan sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, cumpliéndose así objetivos relacionados con la ampliación del parque de viviendas destinadas a políticas sociales, la prevención de la expulsión de ocupantes o la conservación y rehabilitación de edificios.
- En la expropiación de suelo, la GSHUA da asistencia a la Administración local, en la redacción del proyecto previo a la expropiación, en el que se da a conocer la delimitación del ámbito de expropiación, la relación de las personas propietarias, la descripción de los bienes y derechos afectados, los criterios de valoración establecidos y el cálculo del valor del suelo.

- En el campo de las promociones de vivienda protegida y dotacional, valorando la viabilidad de su desarrollo y concertando la implementación de la promoción con un operador externo, que forma parte del registro de entidades promotoras de vivienda protegida, bajo la supervisión de la GSHUA.
- En el campo de los servicios de vivienda, diseñando y activando las Oficinas Locales de Vivienda.

#### **4. En el fomento de la mejora urbana**

Desde la GSHUA se da asistencia a los municipios en las funciones de:

- Interrelación, creando espacios de encuentro del mundo local en relación a los temas de mejora urbana, en los que se fomenta el trabajo coordinado con otros municipios, al objeto de favorecer el intercambio de experiencias y el aprendizaje mutuo.
- Interlocución, recogiendo y transmitiendo la sensibilidad y la voz de los ayuntamientos en materia de mejora urbana.
- Investigación y conocimiento, profundizando e indagando en las problemáticas de mejora urbana y en la definición de políticas y actuaciones innovadoras.
- Formación y divulgación, dando asistencia técnica y formativa a los municipios mediante sesiones técnicas de trabajo, formación, participación e intercambio.

#### **PARTENARIADO**

Los agentes implicados en el funcionamiento de la TxMU son los siguientes servicios, oficinas y organismos:

<sup>3</sup> Las áreas de tanteo y retracto es una figura jurídica contemplada en el artículo 164 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobada por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, y en el artículo 15 de la Ley 18/2007, de 13 de diciembre, del derecho a la vivienda.

<b>Àrea de Presidència</b>	Secció Observatori Territorial	SOT
	Departament d'Estadística i Població	SEP
	Servei d'Assistència en Administració	
	Electrònica, Avaluació i Qualitat	SAAEAQ
<b>Àrea d'Hisenda i Recursos Interns</b>	Oficina d'Informació Local	OIL
<b>Àrea d'Infraestructures, Urbanisme i Habitatge</b>	Oficina Tècnica de Cartografia I SIG local	OTC-SIG
	Oficina Tècnica de Mobilitat i Seguretat Vial Local	OTM-SVL
	Servei de Patrimoni Arquitectònic Local	SPAL
	Oficina Tècnica d'Equipaments i Infraestructures	OTEI
	Servei de Gestió i habitatge	SGH
	Oficina de Planificació	OP
	Oficina d'Activitats	OA
<b>Àrea d'Esports</b>	Oficina d'Activitats Esportives	SAE
	Oficina d'Equipaments Esportius	OEE
<b>Àrea de Benestar Social</b>	Servei d'Acció Social	SAS
<b>Àrea de Cultura</b>	Oficina d'Estudis i Recursos Culturals	OERC
<b>Àrea d'Educació</b>	Servei d'Educació	SE
<b>Àrea de Medi Ambient</b>	Oficina Tècnica de Canvi climàtic i Sostenibilitat	OTCCS
	Oficina Tècnica d'Avaluació i Gestió Ambiental	OTAGA
	Oficina Tècnica de Sensibilització, Participació i Divulgació	OTSPD
<b>Àrea de Salut Pública i Consum</b>	Servei de Salut Pública	SSP
<b>Àrea de Desenvolupament Econòmic</b>	Servei de Mercat de Treball	SMT
	Oficina Tècnica d'Estratègies per al Desenvolupament Econòmic	OTEDE
	Servei del Teixit Productiu	STP
	Oficina Tècnica de Turisme	OTT
	Oficina de Promoció Turística	OPT
<b>Àrea d'Igualtat i Ciutadania</b>	Oficina de Promoció de Polítiques d'Igualtat Dona-Home	OPPID-H
	Oficina Pla Jove	OPJ
	Servei de Polítiques de Diversitat i Ciutadania	SPDC
	Oficina de Participació Ciutadana	OPC
<b>Àrea de Comerç</b>	Servei de Comerç Urbà	SCU
	Oficina de Mercats i Fires Locals	OMFL
<b>Organisme de Gestió Tributària</b>	Servei de Gestió Cadastral	SGC

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Desde la propia Diputación de Barcelona, con la finalidad de ofrecer una asistencia integral, se creó el año 2004 la Taula per a la Millora Urbana (Mesa para la Mejora Urbana), en adelante TxMU, como espacio de comunicación y cooperación entre los diferentes servicios y oficinas de la Diputación de Barcelona relacionados con las problemáticas y actuaciones a desarrollar para, finalmente, conseguir una mejora urbana y social de los barrios y áreas de atención especial. Dicho espacio se definió y desarrolló partiendo de la premisa que la transversalidad, necesaria y requerida en estos casos, reclama el desarrollo y la implantación de mecanismos de coordinación horizontal que faciliten el trabajo interdisciplinar. La esencia de la TxMU se basa en la generación de un clima de reflexión y puesta en común del trabajo realizado desde diferentes servicios y oficinas de la Diputación de Barcelona en la identificación de necesidades y recursos municipales para la mejora urbana, de cara a la elaboración y posterior ejecución de los proyectos de intervención integral en barrios y áreas urbanas de atención especial, adquiriendo los proyectos un carácter interdisciplinado, multidisciplinado y transdisciplinado.

Este nuevo espacio de diálogo, intercambio y cooperación ha supuesto la implantación de un modelo de trabajo basado en la preservación de la especificación técnica y, al mismo tiempo, en la cooperación de diferentes servicios y oficinas en el diseño de estrategias y actuaciones, tanto sectoriales como transversales.

## OBJETIVOS

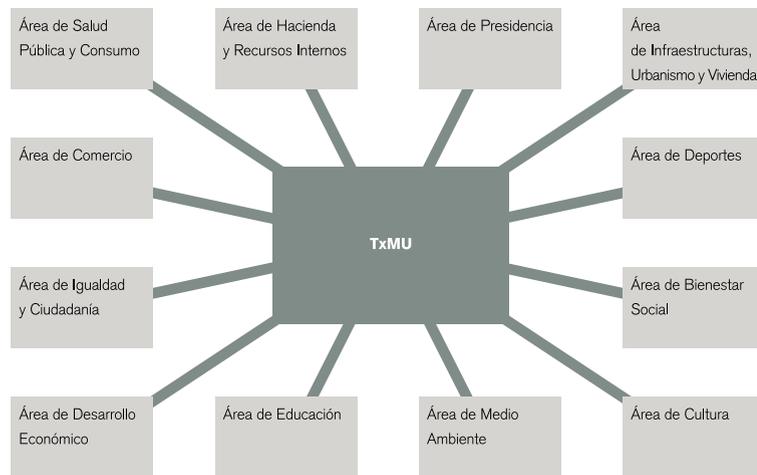
Los objetivos generales de la TxMU se basan en:

- Poner en común el trabajo realizado desde las diferentes áreas relacionadas con la identificación de necesidades y recursos municipales para la mejora urbana.
- Establecer una red para agilizar el intercambio de información, la transferencia de conocimiento y el contraste de diferentes enfoques en la formulación de Proyectos de Intervención Integral.
- Avanzar en el trabajo en red de la corporación para la mejora urbana de los pueblos y ciudades.

## MEDIOS

### Áreas que conforman la TxMU

Diputación de Barcelona:



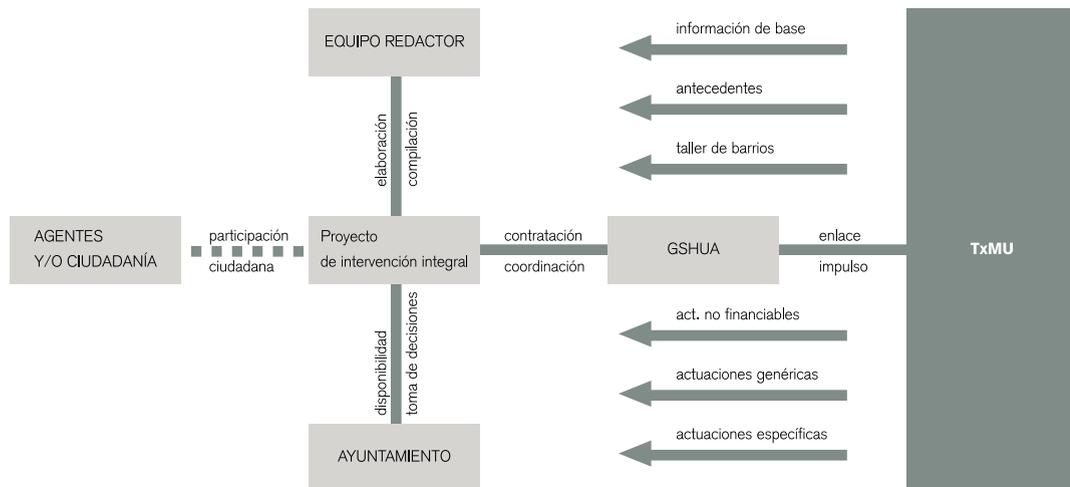
## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

La TxMU pone a disposición de los proyectos de mejora urbana una visión integral e integrada en dos fases diferenciadas:

### 1. Redacción de los proyectos de intervención integral

En la fase de redacción de los proyectos de intervención integral es en el período en el que los miembros de la TxMU aportan información de base sobre los proyectos y actuaciones llevadas a cabo durante los últimos años en el barrio que se presenta a la convocatoria de la Ley de Ba-

rios y, al mismo tiempo, realizan las propuestas de actuaciones que consideran que podrían desarrollarse en el transcurso del proyecto. Durante esta fase, la participación y aportación de los miembros de la TxMU se interrelaciona y coordina con el trabajo y aportaciones de otros agentes implicados, tal y como se muestra en el siguiente esquema.



En la fase de redacción, las aportaciones de los diferentes servicios y oficinas de la TxMU se concretan en:

- **Aportaciones diversas de la TxMU en el proceso de redacción de los proyectos de intervención integral**, formadas por:
  - La información de base necesaria para la redacción del proyecto y para el desarrollo de las actuaciones, entre las que destacan:
    - los datos de población extraídos del padrón de habitantes de los municipios,
    - la información catastral de los municipios y
    - la información relacionada con los antecedentes de los municipios.
  - Las informaciones que contribuyen a la calidad global de los proyectos, donde destacan las aportaciones efectuadas por:
    - el Departamento de Estadística y Población,
    - el Servicio de Gestión Catastral,
    - el Servicio del Mercado de Trabajo,
    - el Servicio de Acción Social,
    - la Oficina de Promoción de Políticas de Igualdad Mujer-Hombre,
    - la Oficina Técnica de Equipamientos e Infraestructuras,
    - el Servicio de Gestión y Vivienda, y
    - la Oficina de Participación Ciudadana.
  - Las informaciones relativas a las actuaciones públicas ya realizadas en el barrio, o en curso, y especialmente las relacionadas con los ámbitos de actuación no financiados por la

Ley de Barrios (vivienda, servicios sociales, sanidad, enseñanza, comercio y seguridad ciudadana).

- La asistencia técnica a la participación ciudadana, organizada e impulsada a través de la Oficina de Participación Ciudadana, mediante la realización de Talleres de Barrios. Estos talleres constituyen los espacios de intercambio de conocimiento y de información donde se recogen las aportaciones realizadas por los agentes sociales y económicos y, en general, por la ciudadanía que participa en los mismos.
- **Aportaciones de la TxMU en forma de propuestas de actuación para cada proyecto de intervención integral.** Estas propuestas de actuación a incorporar en los proyectos pueden ser:
  - Actuaciones genéricas, que son aquellas con un contenido que puede ser de interés para todos los municipios como, por ejemplo, la creación de una red entre mujeres.
  - Actuaciones específicas, que son las especialmente diseñadas para un barrio, como las que se presentan a continuación:
  - Actuaciones transversales, que son aquellas definidas y elaboradas conjuntamente por diferentes servicios u oficinas y que, posteriormente, deben adaptarse a las características y necesidades del barrio o área donde se quieren implementar.

En este caso cabe destacar el hecho que dentro de la TxMU se generan las sinergias necesarias

para conseguir diseñar actuaciones transversales en las que participan diferentes servicios aportando su experiencia y especialización, como la que se presenta a continuación.

#### **PROGRAMA DE INTEGRACIÓN A TRAVÉS DEL DEPORTE<sup>4</sup>**

##### **Descripción**

El programa de integración a través del deporte se diseña para conseguir que a través de la realización de actividades de carácter deportivo diferentes colectivos del barrio, que podría ser que no fuesen habituales en estas actividades, como mujeres, gente mayor o personas recién llegadas, puedan integrarse y compartir experiencias.

Otros aspectos a considerar en función de las características del barrio:

- Público al que va dirigido el programa.
- Potenciar el espacio público para llevar a cabo el programa.
- Proponer la realización de campeonatos.
- Promover la participación e implicación de agentes sociales y económicos.
- En el caso de actuaciones dirigidas a jóvenes, la mediación también puede suponer un acompañamiento a los padres, así como un contacto e interrelación con otros equipos, municipios, barrios, etc.
- Esta actuación puede acompañarse de espacios de intercambio de experiencias.

<sup>4</sup> Ejemplo de ficha elaborada por algunos de los miembros de la TxMU

## Descripción

El programa de integración a través del deporte se diseña para conseguir que a través de la realización de actividades de carácter deportivo diferentes colectivos del barrio, que podríaser que no fuesen habituales en estas actividades, como mujeres, gente mayor o personas recién llegadas, pueden integrarse y compartir experiencias.

Otros aspectos a considerar en función de las características del barrio:

- Público al que va dirigido el programa.
- Potenciar el espacio público para llevar a cabo el programa.
- Proponer la realización de campeonatos.
- Promover la participación e implicación de agentes sociales y económicos.

En el caso de actuaciones dirigidas a jóvenes, la mediación también puede suponer un acompañamiento a los padres, así como un contacto e interrelación con otros equipos, municipios, barrios, etc.

Esta situación puede acompañarse de espacios de intercambio de experiencias.

## Objetivos

Hacer que la práctica deportiva se convierta en un medio de integración social y de difusión de valores relacionados con la convivencia y cohesión social.

Establecer puentes de interrelación y participación entre los vecinos/as del barrio que faciliten y favorezcan la convivencia, así como entre éstos y otros hábitos y municipios.

Promover la práctica deportiva de determinados colectivos.

Fomentar el establecimiento de hábitos saludables para prevenir y disminuir el riesgo de sufrir patologías del sedentarismo.

Conseguir mejorar la calidad de vida y el bienestar físico, psíquico y social mediante la ocupación del tiempo libre a través de la actividad física.

Mejorar y optimizar la calidad de la oferta deportiva del barrio.

Colaborar con las diferentes entidades y asociaciones deportivas del barrio en la organización de actividades deportivas.

Trabajar de forma transversal con los diferentes servicios del ayuntamiento para ofrecer una propuesta única que resulte coherente con los objetivos globales del proyecto.

## Posibles beneficiarios

En función del barrio:

- Jóvenes
- Personas de la tercera edad
- Personas recién llegadas
- Personas con patologías derivadas del sedentarismo o de enfermedades crónicas
- Mujeres
- Personas con discapacidades
- Asociaciones y entidades deportivas del barrio
- Puede diseñarse un programa que incluya actuaciones para diferentes colectivos.

## Planificación temporal

Anual

## Presupuesto económico

En función del alcance y características del proyecto a desarrollar.

## Indicadores

Indicadores de realización

Número de actuaciones de personas de integración a través del deporte (por tipo de actuación).

Número de actuaciones ejecutadas del programa de integración a través del deporte (por tipo de actuación).

Número de servicios municipales participantes en el programa de integración a través del deporte.

Número de agentes sociales y económicos participantes en el programa de integración a través del deporte.

Indicadores de resultado/impacto

Número de personas participantes en el programa de integración a través del deporte (por tipo de actuación y colectivos)

Grado de satisfacción de las personas participantes en el programa de integración

## Posibles actuaciones transversales

Programa de deporte	Red de mujeres	Oficina de actividades deportivas	Servicio de Salud Pública
Programa de mediación comunitaria	Programa de dinamización juvenil	Oficina de equipamientos deportivos	Oficina de promoción de políticas mujer-hombre
Programa de salud	Programa de actividades para la tercera edad	Servicio de Acción Social	Oficina del Plan Joven/Servicio educación

En definitiva, e independientemente del tipo de actuación, para cada una de las actuaciones propuestas los miembros de la TxMU aportan información, como mínimo, sobre:

- la descripción de la propuesta,
- los colectivos beneficiados,
- la previsión temporal,
- el coste previsto,
- el procedimiento de ejecución de la asistencia, y
- otra información o documentación de interés (fotografías, planos, etc.).

<b>Código de actuación</b>	<b>Presupuesto</b>	<b>Calendario</b>	<b>Servicio</b>
1.12 Mejora de aceras y pasos de peatones en la carretera de Barcelona	239.400€	2010 – 2011	OCU
3.2 Espacio de la mujer	260.000€	2010 – 2011	OTCI SPID-H
4.4 Programa de formación de formadores en TIC	10.000€	2010	SAS
5.1 Eficiencia energética y energías renovables en los equipamientos del barrio	60.000€	2009 – 2010	OTCCS OTAGA
5.5 Implantación alumbrado público para el fomento de la sostenibilidad y ahorro energético	19.000€	2010 – 2011	OTCCS OTAGA
6.1 Promoción de la ciudadanía de las mujeres recién llegadas	12.000€	2008 – 2011	SPID-H SPDC
6.3 Programa de acompañamiento, formación e inserción laboral de mujeres en el espacio de la mujer	6.000€	2008 – 2011	SPID-H
7.3 Plan de participación ciudadana	18.000€	2008 – 2011	OPC
7.4 Espacios familiares para la infancia	24.000€	2009 – 2011	SAS
7.5 Mediación comunitaria	28.000€	2010 – 2011	SAS
8.2 Supresión de barreras arquitectónicas en edificios	400.000€	2010 -2011	OTM-SVL

Ejemplo de actuaciones específicas especialmente diseñadas para el barrio

## 2. Ejecución de los proyectos de intervención integral

La ejecución de los proyectos de intervención integral que han resultado beneficiados por la Ley de Barrios, fase en la que los municipios que lo solicitan reciben asesoramiento y asistencia continua, se lleva a cabo a través de la participación activa de los miembros de la TxMU en el despliegue e implementación de las actuaciones específicas que han sido definidas en el proyecto, así como de las acciones derivadas del proyecto.

### Ejemplo: Actuaciones contenidas en el proyecto de intervención integral

Código de actuación del proyecto de intervención integral	Actuación de la TxMU	Estado	Servicio
2.1 Elementos colectivos: rehabilitación de cubiertas, fachadas e instalaciones	Definición de criterios para la rehabilitación del parque de viviendas	Pendiente solicitud	GSHUA
3.2 Construcción del nuevo centro cívico y de recursos para el núcleo antiguo	Plan de usos del centro cívico	Finalizada	OTEI
5.3 Medidas de ahorro energético en la red de alumbrado público	Asesoramiento en la mejora de la eficiencia del alumbrado público	Finalizada	OTEI
6.1 Establecimiento de un punto PADI (Punto de Asesoramiento para mujeres sobre igualdad de oportunidades) en el barrio del casco antiguo	Asesoramiento en el establecimiento de un punto PADI	Finalizada	SPID-H
7.2 Plan de Participación Ciudadana de la Reforma Integral del núcleo antiguo	Plan de participación ciudadana	En curso	OPC
7.3 Programa de promoción y dinamización de la actividad comercial en el núcleo antiguo	Programa de promoción y dinamización de la actividad comercial	Pendiente solicitud	OCU
	Diagnóstico y propuestas de ejes comerciales	Pendiente solicitud	OCU

### Ejemplo: Actuaciones derivadas del proyecto de intervención integral

Código de actuación del proyecto de intervención integral	Actuación de la TxMU	Estado	Servicio
Campo 1: Mejora del espacio público y dotación de espacios verdes	Proyecto de expropiación por tasación conjunta	Finalizada	GSHUA
	Plan de mejora urbana	Finalizada	GSHUA
	Proyecto de delimitación de área de tanteo y retracto	En curso	GSHUA
	Proyecto de expropiación forzosa de fincas afectadas por alineación vial	En curso	GSHUA
	Constitución Patrimonio Público del Sol i Vivienda	En curso	GSHUA
	Creación de Oficina Local de Vivienda	En curso	GSHUA
	Definición de los criterios de urbanización	Finalizada	OTEI

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Actualmente se está desarrollando un sistema de seguimiento y evaluación del funcionamiento de la TxMU, basado en un modelo de indicadores y en cuestionarios de satisfacción, dirigidos tanto a los miembros de la TxMU como a los ayuntamientos a los que se presta asistencia, diseñado al objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos que orientan el funcionamiento diario de la TxMU, así como corregir posibles disfunciones detectadas.

El modelo de indicadores se basa en aportar información sobre:

1. Indicadores de funcionamiento general de la TxMU:

- Número de servicios y oficinas miembros de la TxMU
- Número de personas que conforman la TxMU

- Número de reuniones programadas de la TxMU
- Número de reuniones realizadas de la TxMU
- Número de servicios y oficinas de la TxMU asistentes a las reuniones (por fecha de reunión)
- Grado de satisfacción de los servicios y oficinas de la TxMU participantes (por funcionamiento, comunicación, etc.)

2. Indicadores de funcionamiento de la TxMU en la redacción de proyectos de intervención integral:

- Número de proyectos presentados con el apoyo de la TxMU (por año)
- Porcentaje de proyectos presentados a la Oficina de Barrios que han recibido el apoyo de la TxMU (por año)
- Número de aportaciones de la TxMU (por tipo y campo de actuación)
- Número de aportaciones transversales de la TxMU (por tipo y año)
- Grado de satisfacción de los ayuntamientos

3. Indicadores de funcionamiento de la TxMU en la asistencia a la ejecución de los proyectos de intervención integral:

- Número de proyectos de intervención integral que reciben el apoyo de la TxMU en la fase de ejecución
- Número de actuaciones en que se ha solicitado la asistencia de la TxMU por campo/ámbito
- Número de actuaciones que reciben la asistencia de la TxMU (por ámbito de actuación)
- Número de actuaciones que reciben la asistencia de la TxMU (por servicio u oficina implicado)
- Número de actuaciones transversales que reciben la asistencia de la TxMU (asistencia de 2 ó más servicios u oficinas)
- Número de actuaciones que reciben la asistencia de la TxMU (por estado de la actuación)
- Grado de satisfacción de los ayuntamientos a los que se presta asistencia en la ejecución de los proyectos de intervención integral (comunicación, funcionamiento, rapidez de respuesta, etc.)



# 11

**Nombre del proyecto:**

Programa de remodelación de barrios en el Barcelonés:  
remodelación del barrio de Vía Trajana. Municipio de Sant  
Adrià del Besòs y Municipio de Barcelona

**Organismo responsable:**

Institut Català del Sòl. INCASOL

**Personas de contacto:**

Pere Serra Amengual. Consejero Delegado

# PROGRAMA DE REMODELACIÓN DE BARRIOS EN EL BARCELONÉS: REMODELACIÓN DEL BARRIO DE VÍA TRAJANA. MUNICIPIO DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS Y MUNICIPIO DE BARCELONA

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL. INCASOL

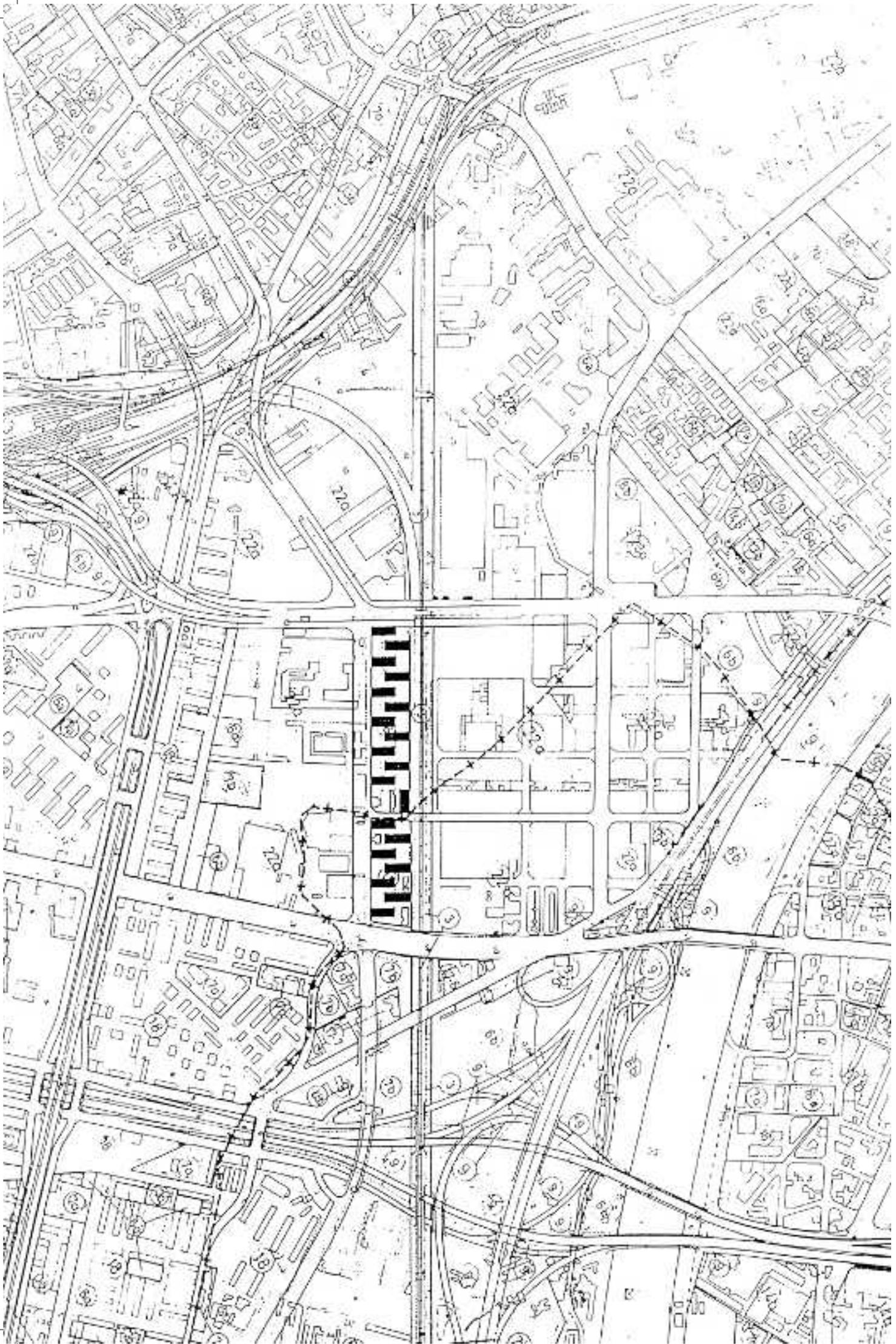
## DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

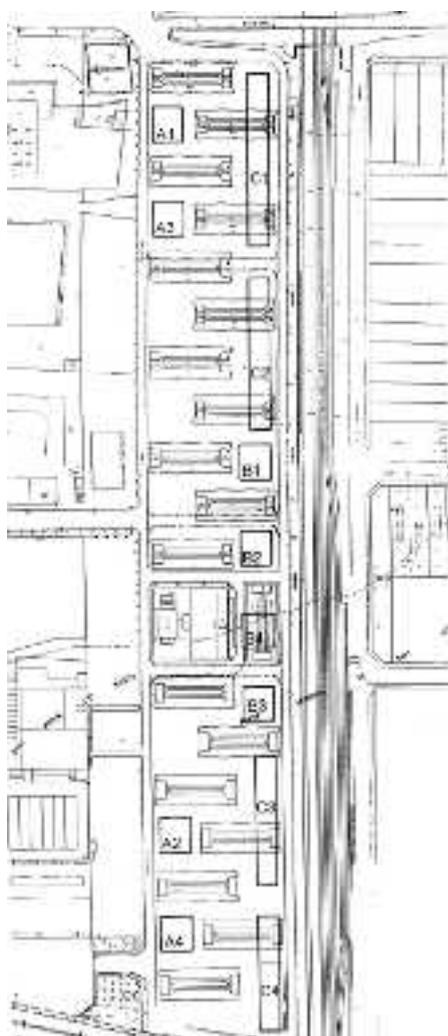
El grupo de viviendas de Via Trajana fue construido en el año 1953, por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, entre dos municipios: Barcelona y San Adrià del Besòs, sobre terrenos de cultivos y sin conexión con el resto de la ciudad.

Al tratarse inicialmente de viviendas sociales con acceso a la propiedad diferida, sus moradores, a medida que van mejorando su situación económica, abandonan este barrio, dando paso a tejidos sociales que propician la delincuencia y la drogadicción en el entorno, la degradación física y social del barrio convirtiéndolo en un ghetto.

Ahora, además de resolver el grave problema derivado del uso del cemento aluminoso, se pretende recuperar e integrar a la ciudad el barrio que había quedado absolutamente aislado y deteriorado. Así mismo, se pretende dotar al barrio de actividad comercial digna, crear espacios libres al servicio de la comunidad y dotarlo de equipamientos. Para asegurar la intervención se desarrollan políticas asistenciales y programas de integración laboral de grupos discapacitados. La remodelación del barrio se realiza a través de expropiación y realojamiento, derribo, construcción de nuevas viviendas y reurbanización de todo el barrio. Se sustituyen las viviendas gravemente afectadas por patologías estructurales, al mismo tiempo se ha impulsado el







desarrollo de Planes Sociales de apoyo al realojamiento, que combinan la normalización del uso de la vivienda nueva con la integración social en el nuevo entorno minimizando deficiencias personales y sociales.

#### **ELEMENTOS DESTACABLES**

##### **Partenariado**

Participan la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de San Adrià de Besòs y el Ayuntamiento de Barcelona, contando con la coordinación del Institut Català del Sòl (INCASOL).

##### **Oficina de gestión de barrio**

Para conseguir la presencia permanente en el barrio y mejorar las relaciones con las Asociaciones de Vecinos.

##### **Área de rehabilitación no histórica**

Actuación integrada de rehabilitación y renovación, en la que el componente social de la intervención es más importante que la calidad del tejido arquitectónico, cuyo objetivo fundamental es dotar de viviendas dignas al total de las familias afectadas y la creación de espacios libres al servicio de la comunidad y dotación de equipamientos.

##### **Interconexión de núcleos**

A destacar que el nuevo parque creado permite conectar al barrio con la Avenida de Guipúzcoa

al mismo nivel, con lo que deja de ser un barrio hundido respecto de su entorno viario.

##### **Política de realojos urbanísticos**

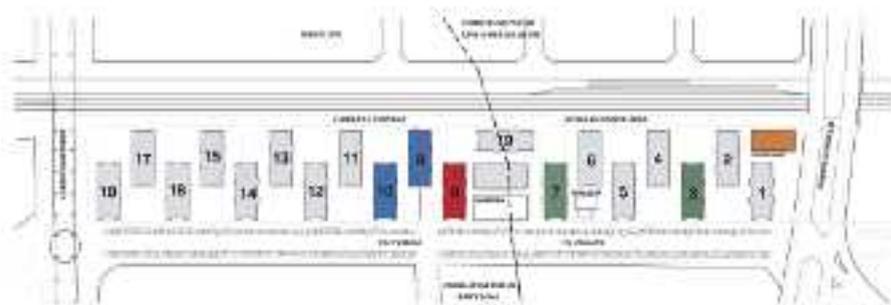
Se ha garantizado el derecho a una nueva vivienda para todos los residentes en el momento de iniciar la remodelación, para evitar la especulación. El realojo se ha llevado a cabo con la participación de los afectados.

##### **Participación ciudadana**

Para garantizar el buen término de esta compleja intervención, se ha habilitado una parte de los nuevos edificios como dotación para que las entidades sociales puedan desarrollar sus actividades, lo que ha permitido que el proceso sea consensuado entre las administraciones y los vecinos.

##### **Programas de acompañamiento**

Plan cívico de formación vecinal. Con atención a familias y grupos de mayor necesidad, y la actuación socio-educativa, con actividades de formación-información en temas referentes a la organización del hogar, administración doméstica, mantenimiento y conservación de la vivienda, funcionamiento de las comunidades vecinales y servicios comunitarios.



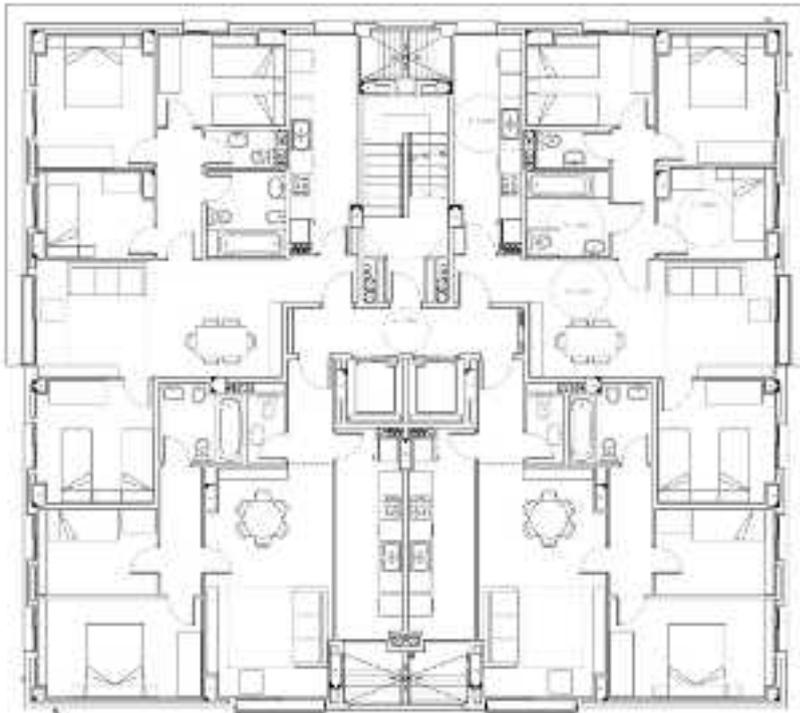
ENDERROCS

- ENDERROCAT ABANS 2003
- ENDERROCAT - 2003
- ENDERROCAT - 1er TRIMESTRE 2004
- ENDERROCAT - 2on TRIMESTRE 2004
- ENDERROCAT - 2005



OBRA NOVA

- 1a FASE - EXECUTADA
- 2a FASE - EXECUTADA
- 3a FASE A - EXECUTADA
- 3a FASE B - EXECUTADA
- 4a FASE - EN PROJECTE







galicia

12

**Nombre del proyecto:**

Construcción de 70 VPP, garajes, locales comerciales y trasteros en Belvís. Santiago de Compostela. A Coruña

**Organismo responsable:**

IGVS- Instituto Galego da Vivenda e Solo. Consellería da Vivenda e Solo. Xunta de Galicia.

**Personas de contacto:**

**Consuelo González García**

Gerente del Instituto Galego da Vivenda e Solo.

# CONSTRUCCIÓN DE 70 VPP, GARAJES, LOCALES COMERCIALES Y TRASTEROS EN BELVÍS. SANTIAGO DE COMPOSTELA. A CORUÑA

IGVS- INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

CONSELLERIA DA VIVENDA E SOLO. XUNTA DE GALICIA

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

### Descripción de la Ciudad

Los orígenes de la actual Santiago de Compostela se remontan al siglo IX, con anterioridad existió en el lugar ocupado por la ciudad histórica una villa romana que persistió hasta el siglo VII. En el año 815 se reconoce la existencia del sepulcro del Apóstol Santiago y en el 830 se funda la ciudad, construyendo la primera iglesia sobre la que se comienza a edificar la catedral románica en 1075, año en el que también se levanta una nueva fortificación que define el perímetro de la ciudad histórica actual. En el siglo XIII con la catedral terminada, y ya definida la estructura de la ciudad medieval, se extienden las peregrinaciones de toda Europa y con ellas se instalan conventos de órdenes mendicantes, creando nuevos núcleos que determinan la estructura de la ciudad histórica situada extra muros. En 1525 se funda la Universidad. A principios del XVI comienza la transformación urbanística del Casco Histórico, que se completaría en el período barroco. En 1657 comienza la reforma de la catedral a la que seguirán muchos otros edificios civiles y religiosos, completándose la actual imagen de la ciudad histórica con las reformas sobre las fachadas del tejido residencial realizadas en el siglo XVIII. En el XIX se derriban las murallas, se construye la Alameda y la Plaza de Abastos. De los 24.120 habitantes de 1900 se pasa a

55.553 en 1950, y la ciudad se extiende hacia el sur, con la residencia de Estudiantes que daría origen al Campus Sur, y en las décadas de los 60-70 con el Ensanche. En 1980 se designa a la ciudad sede del Gobierno Autónomo de Galicia, convirtiéndose en capital política y administrativa. Desde entonces se ha rehabilitado la Ciudad Histórica, se han creado nuevos espacios públicos e infraestructuras, y se ha planificado su futuro desarrollo, impulsando su actual carácter de ciudad cultural, comercial y de servicios, cabecera de un Ayuntamiento con 93.458 habitantes y 223 km<sup>2</sup> de superficie.

### Lugar de Intervención

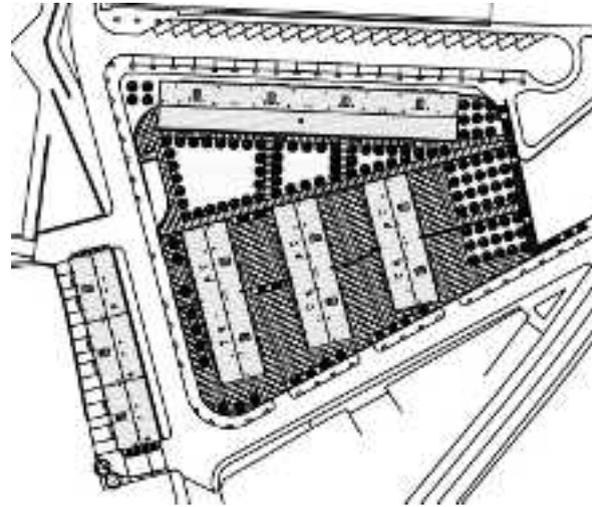
Situado en el nordeste de la ciudad, en el límite con la ciudad histórica y la circunvalación (Av. Torrente Ballester), la parcela de proyecto forma parte del final de las fincas que en su día pertenecieron al área conventual de Belvís, hoy día unida a la ciudad por un nuevo parque urbano. Su desarrollo genera una nueva situación urbana, al incorporar un espacio residencial y público, en el interior de un área nacida como fachada de la vía de circunvalación y las trasearas de sus viviendas.

Desde el punto de vista integrador, la transformación de las antiguas huertas de Belvís como nueva zona del Conjunto Histórico vinculado al tejido urbano existente, supone para Santiago un crecimiento no sólo cuantitativo sino también cualitativo.

Es posible, por lo tanto, entender esta propuesta como paradigma de regeneración urbana, ya que de modo simultáneo a la construcción de 70 viviendas para jóvenes de hasta 35 años (lo cual supone un impulso de renovación para la población de la ciudad), se lleva a cabo la urbanización de un entorno hasta entonces en desuso formado por huertas y tapias que delimitaban antiguas propiedades privadas. Por otra parte, la materialización de un equipamiento de primer orden como es el Parque de Belvís, ofrecido a la ciudad como pulmón verde y espacio de ocio no solo para los nuevos habitantes sino para la ciudadanía en general, da idea del concepto global de regeneración e inserción en la trama urbana que maneja esta actuación.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

La solución propuesta trata de corregir las condiciones ambientales de las viviendas previstas en el Plan General y el Plan Parcial, y las de los espacios públicos que las edificaciones configuran. Para ello se propone la redacción de un estudio de detalle y proyecto de urbanización, que aporte soluciones a la mala disposición de los volúmenes previstos en el Plan General y Plan Parcial; a la reducción de las condiciones de habitabilidad ambiental en las zonas situadas entre edificios, y de las viviendas y locales comerciales de los propios



edificios; a las alturas máximas, excesivas en la base de los bloques situados en las partes bajas del terreno; a la limitación de las condiciones de perspectiva longitudinal entre edificios; la aparición de callejones de 4 m de anchura entre las edificaciones propuestas; la excesiva aproximación de los edificios de viviendas situados más al este, y el ruido generado por el tránsito de vehículos en esa vía; además del incumplimiento de ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

IGVS-Instituto Galego da Vivenda e Solo. Organismo autónomo de la Consellería da Vivenda e Solo de la Xunta de Galicia.

Respecto a la utilización de los locales comerciales de los bloques 1 y 2, para la implantación de servicios institucionales, equipamientos y actuaciones de carácter social, existe una colaboración con distintos departamentos de la Xunta de Galicia, concretamente la Vicepresidencia da Igualdade e do Benestar y la Consellería da Cultura e Deporte, así como con el Ayuntamiento de Santiago para la implantación de un programa de apoyo a emprendedores a través de un vivero de comercio.

### **Coordinación del proyecto**

**Coordinador:** Alberto Balea Filgueiras, jefe da Oficina Técnica do IGVS.

El proyecto se coordina entre las disposiciones de la Dirección técnica de Construcciones del IGVS, las reuniones con los redactores del proyecto y la empresa constructora.

### **Participación ciudadana**

De acuerdo con las disposiciones legales, todas las fases del planeamiento en el desarrollo del proyecto han estado sometidas a información pública.

Respecto a las actuaciones que se pretenden realizar en colaboración con la Concejalía de Promoción Económica, Empleo, Comercio y Turismo del Ayuntamiento de Santiago, se pretende contar con la participación ciudadana, mediante la implantación de un programa de carácter social dirigido a la integración de personas emprendedoras en el vivero de comercio, que busca la promoción del autoempleo, la integración social de colectivos con mayor dificultad de acceso a un trabajo y la dinamización socioeconómica del barrio de Belvís.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

La intervención en el SUNP 9 de Belvís, incluye la construcción de cinco edificios con diferente número de plantas, para alojar 70 viviendas con sus respectivos trasteros y plazas de garaje, así como algunos locales comerciales que se destinarán a usos de carácter público o interés social, en colaboración con otros de-

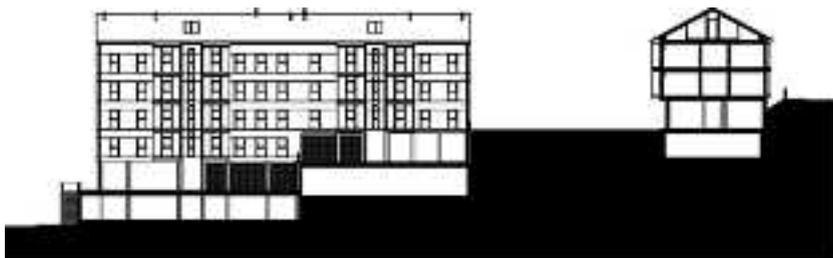
partamentos de la Xunta de Galicia y con el Ayuntamiento de Santiago.

El edificio nº 1, con orientación este-oeste, fachadas al norte y al sur, apoyado en la plataforma con cota 236,55, con 4 núcleos de escalera, consta de planta baja dedicada a accesos, locales comerciales y soportales a la plaza que tiene delante, dos plantas de viviendas y planta bajo cubierta dedicada a trasteros para las 16 viviendas. Tiene planta sótano dedicada a garaje con capacidad para 16 plazas. Las viviendas dispuestas izquierda-derecha, con luces a las dos fachadas norte y sur, son del tipo 3 dormitorios y no hay prevista ninguna para minusválidos.

El edificio nº 2, apoyado en la calle de la Ameixaga, escalonado siguiendo la pendiente de la calle, con tres núcleos de escaleras, consta de planta baja en la que se encuentran los accesos, locales comerciales y plazas de garaje para cada una de las viviendas. Además, dos plantas de viviendas y una más bajo cubierta para los trasteros de las 12 viviendas. Las viviendas dispuestas izquierda-derecha, con luces a las dos fachadas este y oeste, son del tipo 2 dormitorios y no hay prevista ninguna para minusválidos.

El edificio nº 3, con orientación norte-sur, está apoyado en dos plataformas con cotas 230,29 y 233,20, teniendo dos accesos, ambos bloques constan de bajo dedicado a acceso, soportal y cuarto de basuras, cuarto





para contadores de gas y sala de máquinas del ascensor. El bloque 3.1, con planta baja en la cota 233,20, posee tres plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de dos y otra de tres dormitorios por planta. Está prevista la ubicación de dos viviendas de tres dormitorios para discapacitados. El bloque 3.2, con planta baja en la cota 230,29, posee cuatro plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de cuatro dormitorios y una de tres por planta. El edificio nº 4, con orientación norte-sur, está apoyado en dos plataformas con cotas 230,29 y 233,20, teniendo dos accesos. El bloque 4.1, con planta baja en la cota 233,20, posee tres plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de dos y otra de tres dormitorios por planta. El bloque 4.2, con planta baja en la cota 230,29, posee cuatro plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de dos dormitorios y una de tres por planta.

El edificio nº 5, con orientación norte-sur, está apoyado en dos plataformas con cotas 230,29 y 233,20, teniendo dos accesos. El bloque 5.1, con planta baja en la cota 233,20, posee tres plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de dos y otra de tres dormitorios por planta. El bloque 5.2, con planta baja en

la cota 230,29, posee cuatro plantas de viviendas, tipo izquierda-derecha, con fachadas al este y al oeste, y con una vivienda de dos dormitorios y una de tres por planta.

Bajo los edificios 3, 4 y 5, y bajo el espacio público entre ellos, se aloja un garaje en dos niveles, coincidiendo con las plantas inferiores a las dos plataformas de entrada a las viviendas. Todas las cajas de escaleras y ascensores de los bloques 3, 4 y 5 bajan hasta el garaje. Además de las 42 plazas de aparcamiento para las 42 viviendas de los bloques que están encima, hay dos plazas más para los locales comerciales del bloque dos. Además se encuentran en esta planta los trasteros para las viviendas de discapacitados del bloque tres. Cada uno de los bloques tiene en planta de sótano los cuartos de instalaciones de agua, electricidad y telecomunicaciones.

## OBJETIVOS

La actuación para la construcción de 70 vpp en Belvís, comprende una primera fase de urbanización del sector de suelo urbanizable, el cual había quedado delimitado por el Plan General de Santiago de Compostela. La intervención urbanizadora parte del criterio de la rehabilitación del espacio verde, transformando las viejas huertas sin uso en un parque público que conserva la topografía y los muros pétreos de cierre y división de parcelas como elementos referenciales

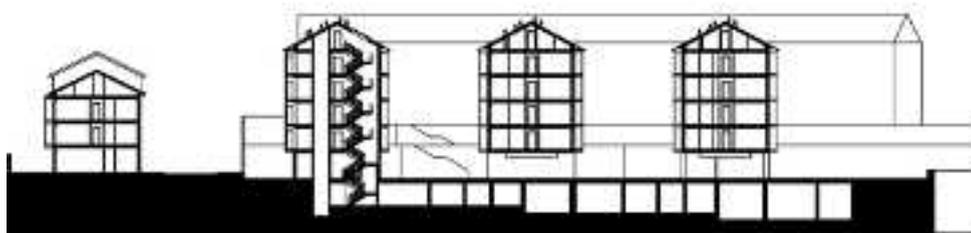
y característicos del lugar, que no han sido modificados por la construcción de nueva planta. En el mismo sentido, la actuación urbanística en este sector, ha promovido la rehabilitación de parte de la antigua fábrica de curtidos existente en la zona baja, para así crear un equipamiento público donde, en colaboración con el Ayuntamiento de Santiago, se proyecta la instalación de un equipamiento docente.

Existe una actuación conjunta con la Vicepresidencia da Igualdade e do Benestar, la Consellería da Cultura e Deporte, así como con el Ayuntamiento de Santiago, a través de la concejalía de Promoción Económica, Empleo, Comercio y Turismo, para el acondicionamiento de las plantas bajas de los bloques 1 y 3 para la instalación del Consello Galego da Xuventude, la Asociación da Escritores en Lingua Galega, la Nova Escola Galega y la promoción de empleo en tres pequeños locales para su explotación como vivero de comercio.

El acondicionamiento de toda esta zona ha permitido la urbanización de una amplia área en la que coexistían viviendas urbanas con zona de huertas, con importantes carencias de urbanización como era el asfaltado o remate del pavimento rodado y el encintado de aceras con total falta de accesibilidad y movilidad.

Por otra parte, la propuesta de Belvís también ha supuesto la rehabilitación del camino de la Ameixaga, que con la construcción de la vía de circunvalación de la ciudad en los años sesenta,





había perdido su funcionalidad. Se procede pues a la ampliación y pavimentación con piedra de dicho camino, pero conservando como en el resto del sector los muros de piedra que diferencian el parque urbano de la vía pública. La actuación en el suelo urbanizable de Belvís, hecha por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, es la primera de las intervenciones de la rehabilitación del valle de Belvís. El sector que se desarrolla se sitúa en el sur del ámbito, siendo esta la primera de las operaciones necesarias para la creación del parque urbano de Belvís, que comprende una superficie muy superior a desarrollar por el Ayuntamiento.

La materialización de la obra nueva se proyectó de modo que el aprovechamiento urbanístico no interfiriese en la rehabilitación del espacio público, respetando los elementos arquitectónicos preexistentes en la zona y completando la trama urbana entre las manzanas ya existentes y el edificio del seminario que domina esta parte de la ciudad.

Una de las modificaciones introducidas durante la concepción de esta actuación respecto a los Planes General y Parcial, fue el traslado del equipamiento sociocultural (que estaba rodeado de edificaciones y adosado o enterrado en tres de sus frentes sin posibilidades de apertura de huecos en dos de ellos) al emplazamiento anteriormente descrito. En estas condiciones se opta por su vinculación al parque público de Belvís y la fábrica rehabilitada, donde puede mejorar su utilización y la relación con su entorno.

Aparte las condiciones de distribución de las edificaciones, el resto de las condiciones de la ordenación no se alteraron, manteniéndose el viario rodado con su misma disposición, definiéndose las características del espacio público, con una propuesta de urbanización que respondiese a la nueva distribución edificatoria y a sus condiciones de uso como espacio de relación y tránsito, en el que conviven algunos bajos co-

merciales, con espacios de estancia arbolada y pequeñas plazas a varios niveles.

La proximidad de la actuación al centro histórico permite su fácil acceso peatonal; las líneas de transporte público se sitúan al norte y al este. Los servicios próximos se vinculan a la ciudad histórica y a los barrios de su entorno. La accesibilidad a zonas deportivas y comerciales está condicionada al uso de transporte público.

## MEDIOS

### Recursos humanos

Directora Técnica: Belén Currás Prado.

Servicio de Programación, Gestión de Inversiones y Apoyo Administrativo:

- Jefa del Servicio, Elena Barba Pan
- Jefa de Sección Habitación. Patrimonio Inmobiliario, María Roo Leis
- Jefa. Negociado Gestión e Investigación, Aurora González Barbará.

### Oficina Técnica:

- Arquitecto jefe de la Oficina Técnica, Alberto Balea Filgueiras
- Arquitecta superior, M<sup>a</sup> José Caneda Cabrera
- Arquitecto superior, Juan José Rey García
- Arquitecta técnica, Mónica Carballo Gómez
- Auxiliar administrativo, M<sup>a</sup> Teresa de la Cuesta Díaz
- Arquitecto colaborador, Jorge Álvarez Rúa

Directora Técnica de Gestión patrimonial, M<sup>a</sup> de los Ángeles Domínguez Franjo

### Contratación externa:

- Redacción del plan parcial y estudio de detalle.
- Redacción de proyecto de urbanización, César Portela Fernández-Jardón
- Redacción de proyecto de edificación, César Portela Fernández-Jardón.









#### **Recursos financieros**

Financiación de la totalidad de las obras con los presupuestos del IGVS.

Coste del proyecto por áreas de intervención:

- Urbanización: 2.998.956,13 €
- Edificación: 6.789.372,98 €

#### **SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO**

El conjunto posee una suma de espacios públicos tratados con pavimentos y elementos urbanos, combinación de materiales pétreos, que responden a la necesidad de un bajo mantenimiento y una alta durabilidad. Dentro de la economía de medios del proyecto se han buscado volúmenes simples con cubriciones y acabados exteriores que respondiesen a un buen comportamiento climático.

#### **DURACIÓN DEL PROYECTO**

##### **Planificación temporal**

- Planificación temporal:
  - Redacción de proyectos: 18 meses.
  - Duración de obras: 2 años y 3 meses.
- Tiempos estimados en la planificación y duración real:
  - Redacción de proyectos: 3 meses.
  - Duración de las obras: 16 meses de urbanización y 30 meses edificación.

#### **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

##### **Resultados positivos y resultados mejorables**

Previsión de la gestión de los servicios en grupos de viviendas en alquiler para reducir y mejorar la entrega y ocupación de las mismas.

##### **Actuaciones planificadas para la mejora de resultados**

Actuaciones que se llevan a cabo o se están planificando para mejorar los resultados:

- Actualmente las viviendas están ocupadas. Alto grado de satisfacción por parte de la Administración. Seguimiento continuo de la gestión de los servicios y de la puesta en funcionamiento de las viviendas ocupadas todas ellas en régimen de alquiler.
- Respecto a los locales comerciales, se están realizando los trámites oportunos para posibilitar su utilización por parte de la Vicepresidencia da Igualdade e do Benestar, la Consellería da Cultura e Deporte y para la implantación del vivero de comercio del Ayuntamiento de Santiago.

madrid

13

**Nombre del proyecto:**

La remodelación de la unidad vecinal de absorción  
de Hortaleza – Madrid

**Organismo responsable:**

IVIMA

**Personas de contacto:**

Dirección del Área de Promoción y Rehabilitación –  
Área de Arquitectura y Urbanismo – IVIMA

# LA REMODELACIÓN DE LA UNIDAD VECINAL DE ABSORCIÓN DE HORTALEZA MADRID

IVIMA

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

Hortaleza es un distrito de Madrid situado al noreste del municipio. Comprende el antiguo término municipal de Hortaleza y parte del de Canillas. Los barrios del distrito son: Pinar del Rey, Canillas, Valdefuentes (Hortaleza), Apóstol Santiago, Piovera y Palomas. Cuenta con una población de 153.848 habitantes.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

### Características iniciales de la UVA de Hortaleza

La década de los 60 se inicia con grandes transformaciones económicas y políticas que tendrán su consecuencia en la política de vivienda. Se aprueba el Plan Nacional de la Vivienda por la Ley de 23 de diciembre de 1961, cuyo objetivo es planificar el sector vivienda para un período de 16 años, partiendo del déficit existente y de las previsiones de desarrollo futuro.

Ese mismo año se aprueba el Plan de Absorción de chabolos, que plantea la erradicación del chabolismo mediante la construcción de viviendas provisionales. De esta manera, en el verano de 1963, en menos de 3 meses se construyen en Madrid 6 Unidades Vecinales de Absorción con un total de 6.585 viviendas. Entre ellas la UVA de Hortaleza, con una extensión

de 12,24 Ha, inaugura las primeras viviendas (1.109 en total) en 1963. Cálculos aproximados realizados por el IVIMA sitúa la edificabilidad residencial total de la UVA en 65.000 m<sup>2</sup>.

El proyecto inicial de la UVA de Hortaleza preveía 41 locales comerciales, muchos de los cuales nunca llegaron a funcionar. Sin embargo, los servicios básicos proyectados fueron construidos y habilitados (Iglesia, Colegio Público, Guardería Infantil y Centro Socio-Cultural).

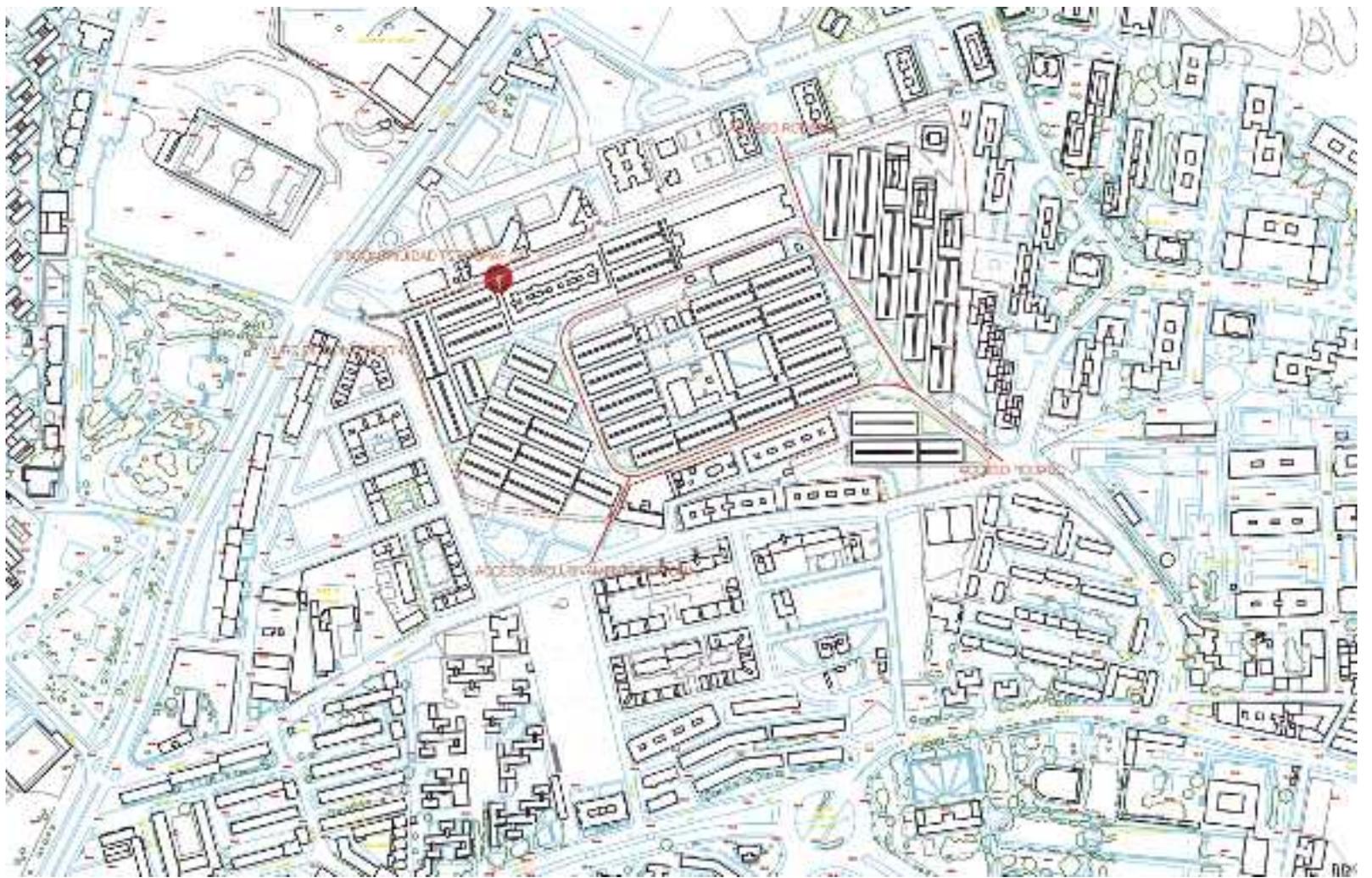
El diseño inicial de la UVA, obra de los arquitectos Higuera, Miró, Aguilar y Espinosa, buscó una ordenación espacial de transición entre lo rural y lo propiamente urbano, en que la división entre lo público y lo privado se difumina utilizándose galerías de acceso a las viviendas como espacios de transición y uso compartido, entre lo público y lo privado. Esta organización aportaba unos valores ambientales significativos muy acordes con una población cuyos orígenes rurales aún estaban cercanos en el tiempo, pero cuyo objetivo era su integración en la vida ciudadana propiamente dicha. En este contexto, el espacio libre urbano, a excepción de la plaza central (Plaza de Alcaudete) y la plaza existente en el entorno de la Iglesia, no existía como tal limitándose a áreas ajardinadas los espacios residuales de la masiva ocupación de las edificaciones.

Por otra parte, a diferencia de las restantes Unidades Vecinales de Absorción, la UVA de Hortaleza se construyó con material duradero y estable.

## La UVA de Hortaleza en la década de los 90

A mediados de los años noventa del siglo pasado, la Remodelación de la UVA de Hortaleza era ineludible. Los datos que arrojaban el exhaustivo censo de viviendas y habitantes realizado por el IVIMA pusieron de manifiesto que:

- Con una población censada, en 1995, de 4.300 personas, el 64% de ellos eran titulares de sus viviendas desde la creación del barrio y únicamente el 13% de los residentes lo eran después de 1985. Se trata de datos que, si bien ilustran una gran estabilidad social y una muy baja movilidad de la población, ponen también de manifiesto un notable envejecimiento de la población, que contrastaba con la estructura de edades de otros barrios del entorno de la UVA.
- Más del 20% de las viviendas (1.104, en 1995) albergaban a dos o más familias, casi siempre constituidas por hijos de los titulares de las viviendas, lo que implica un muy elevado índice de hacinamiento (un 40% de las viviendas contaban con menos de 10 m<sup>2</sup> por cada residente en la vivienda).
- Vinculado con lo anterior, la superficie útil media de las viviendas de la UVA era la siguiente:



- 2 Dormitorios (80 viviendas, equivalente al 7,24% del total): 37,24 m<sup>2</sup>
- 3 Dormitorios (944 viviendas, equivalente al 85,50% del total): 44,53 m<sup>2</sup>
- 4 Dormitorios (80 viviendas, equivalente al 7,24% del total): 52,54 m<sup>2</sup>

lo que, unido al deterioro de las edificaciones, que en 1995 comenzaba a ponerse de manifiesto, a pesar de su excelente comportamiento durante 30 años, militaba a favor de la remodelación del barrio y el realojo de sus habitantes en mejores y más amplias viviendas.

- También precisaba el barrio de mejoras en la definición y superficie disponible de los espacios libres públicos.
- Por último, eran también necesarias mejoras en la conexión de su trama viaria con el entorno urbano de Hortaleza y resolver las crecientes carencias de aparcamiento de vehículos privados: la UVA había quedado integrada plenamente en la trama urbana madrileña, ante lo cual sus déficits aparecían explícitamente.

A modo de conclusión puede señalarse que, transcurridos casi 35 años desde su construcción, ni al barrio ni a sus habitantes se les podía considerar en transición a la trama urbana y a la vida urbanas, sino que aparecía, por una parte, como plenamente integrada en el modo de vida ciudadano, aunque con graves problemas de accesibilidad local a las viviendas (trama viaria), de espacios libres y, sobre todo,

de habitabilidad y superficie de las viviendas que el IVIMA consideró necesario corregir.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### Primera Fase de la Remodelación de la UVA de Hortaleza: 1999 - 2007

Todavía vigente el PGOUM del año 1985, el Instituto de la Vivienda de Madrid inicia la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior de la UVA, en el marco del ambicioso Programa de Remodelación de Barrios y de realojos que ha venido desarrollando el IVIMA en los últimos 20 años y del cual la UVA de Hortaleza constituye una de las últimas actuaciones en curso.

Realizado por el Arquitecto Manuel Abad, el Plan Especial planteaba una remodelación basada, por una parte, en la conservación de la trama urbana inicial del barrio y, por otra parte, en el derribo de parte de la edificación original, sustituyéndola con bloques en altura en el borde Norte y vértice Nordeste de la UVA, actualmente construidos. El Plan mantenía, con protección ambiental, la volumetría del resto de las manzanas residenciales, lo que permitía, de considerarse necesaria, las transformaciones de rehabilitación o incluso sustitución que nuevos estándares de habitabilidad pudieran exigir. El Programa de Usos del nuevo Plan Especial implicaba un ligero incremento del nº de viviendas (1.172 en total), en un programa que se resume como sigue:

- Nueva edificación en bloque abierto: 592 viviendas
- Ámbito de Conservación de la Edificación: 580 viviendas

En el ámbito de “Conservación de la Edificación” se permitían las obras de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución de la edificación, sin más limitaciones que las de volumetría y edificabilidad que, minuciosamente, establecía el Plan Especial. Todo ello al amparo genérico de lo que establece, para el nivel 3-grado b, de Protección Ambiental, grado a de las NN.UU. del PGOU de Madrid.

En su conjunto, y para un número de viviendas solo superior en 63 unidades a las inicialmente construidas, la Remodelación de la UVA de Hortaleza se asentaba en una edificabilidad residencial de 128.763 m<sup>2</sup> (doblando, prácticamente la edificabilidad residencial inicial). Pasaba así la superficie construida media de las viviendas de 59 m<sup>2</sup> a 110 m<sup>2</sup>. Se trata de un indicador que, junto con los incrementos de Zonas Verdes (nueva plaza, en particular), Equipamientos y Usos Terciarios (comercial preferentemente) y la mejora de la trama viaria del sector en su conexión con el exterior, pone de manifiesto uno de los principales rasgos de la política de Barrios de Remodelación del IVIMA: la mejora sustancial de las condiciones de vida de sus habitantes.

El citado Plan Especial se aprobó definitivamente en 1999, amparado en la Revisión del Plan



LEYENDA

- ALINEACIONES
- LÍMITES DEL P.E.R.I.
- RESIDENCIAL COLECTIVO
- DOTACIONAL
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICOS
- F-4 DENOMINACIÓN DE LAS PARCELAS

General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que incluyó el ámbito de la UVA de Hortaleza a los efectos del Régimen del Suelo, en la clase de "Suelo urbano" y la categoría de Área de Planeamiento Remitido. A estos efectos el PGOUM incorporó el APR 16.04 "UVA de Hortaleza" en cuyas fichas se establecen los contenidos y objetivos a los que debe ajustarse el planeamiento de desarrollo (Plan de reforma) y que son:

- Ordenación general del ámbito apoyándose en la estructura urbana existente.
- Adecuar el conjunto de espacios libres.
- Sustituir los edificios existentes inadecuados para el uso residencial mediante la rehabilitación integral de la unidad vecinal y redefinición del equipamiento existente.
- Las tipologías edificatorias a emplear serán vivienda colectiva en bloque abierto, colectiva en manzana cerrada y unifamiliar en línea.

La consolidación de un modelo de remodelación alternativo del inicial: hacia un nuevo barrio de edificación abierta en altura y de protección ambiental.

Siete años después, en 2006, el programa del Plan Especial de Reforma Interior presentaba el siguiente grado de cumplimiento:

- Edificación Residencial: 598 viviendas en bloque abierto.
- Ámbito de la Protección Ambiental: Pendientes de Ejecución.

Reurbanización del Sector: Realizada una Primera Fase, correspondiente a las calles de

Acebedo, Abizanda y Mar de las Antillas, de acceso a los ámbitos de Remodelación mediante edificación en altura. En su conjunto, el barrio está actualmente dotado de las principales infraestructuras urbanas.

Puede considerarse que el Programa de Remodelación de la UVA de Hortaleza había cumplido plenamente sus objetivos en aquellos ámbitos marcados por una verdadera transformación urbanística del Sector, pero que se encontraba estancado en el núcleo central del barrio, donde el planeamiento vigente planteaba el mantenimiento, no solo de la trama urbana de la UVA, sino de la tipología y, sobre todo, de la volumetría de las edificaciones.

#### **La Fase Final de la Remodelación: 2007 - 2011**

En 2004, el IVIMA, tras una larga y compleja concertación con las entidades vecinales y de comerciantes del barrio, centrada en el mantenimiento de los márgenes de edificabilidad y nº de viviendas que el PGOU de Madrid atribuye al Sector, encargó a "Astasio y Ruiz-Rivas, Arquitectos" la Revisión del PERI de la UVA de Hortaleza, que identificado como "Plan Parcial de Reforma Interior de la UVA de Hortaleza", fue aprobado definitivamente en el Ayuntamiento de Madrid el 27 de septiembre de 2007.

Tal y como se señala en la Memoria del citado Plan Parcial, los objetivos de la nueva ordenación serían: ..."la sustitución de la edificación

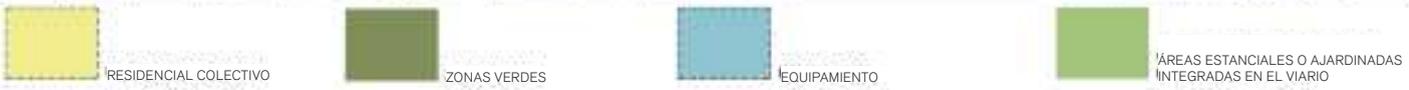
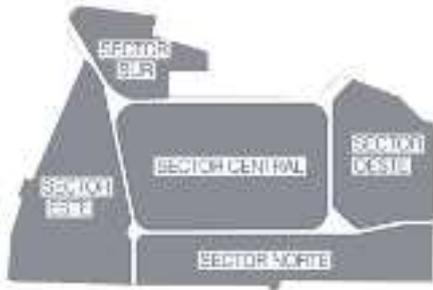
original, por bloques lineales y aislados, que integrados en el viario original produjeran un fuerte esponjamiento del tejido urbano, dando lugar a la creación de amplios espacios libres y permitiendo resolver la dotación de aparcamiento bajo las viviendas".

"En el sector central de la UVA se conserva la edificación original convenientemente rehabilitada, eliminando sólo los módulos estrictamente necesarios para configurar el gran espacio libre central. La singularidad de esta edificación de difícil adaptación a los programas convencionales de vivienda familiar se adaptará a viviendas para jóvenes con espacios abiertos de doble altura que quedarán fuera del programa de realojo.

Para que la escasa altura libre de la antigua edificación no entre en conflicto con las normas urbanísticas del PGOU, el plan parcial establecerá en sus ordenanzas las pautas a seguir para garantizar las condiciones higiénicas de las viviendas.

La eliminación de la edificación primitiva en la parte interior del sector central da lugar a una amplia zona verde de casi 6.651 m<sup>2</sup> de superficie, que limitada al Este y al Oeste por los edificios rehabilitados de uso residencial, lo está al Sur y al Norte por edificios de equipamiento, integrando la parcela de la iglesia en su interior, lo que refuerza la singularidad de la misma.

Este amplio parque será el núcleo público del barrio, gozando todos los edificios de la ordenación de vistas sobre él.



Las torres de los sectores Este y Oeste contarán con un zócalo de dos alturas adelantado hacia el Sur, que evoque la secuencia volumétrica de los edificios originales.

Por último, en el vértice Sudeste de la UVA se proyectará un edificio en altura de carácter singular que sirva de hito urbano al barrio.”

Asimismo, el Plan Parcial estableció, a propuesta de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de Madrid:

- Un inventario del arbolado existente y adaptar la propuesta de modo que las plantaciones y arbolado de interés sean respetadas.
- La preservación de elementos de la edificación original en el frente sur de la parcela central para que, cumpliendo con la normativa vigente, sirvan a usos dotacionales y sean testimonio de la memoria histórica del barrio.

El nuevo Plan Parcial de Reforma Interior fue también objeto de concertación con el Colegio de Arquitectos de Madrid y con los autores de la UVA original, Fernando Higuera y Antonio Miró.

## OBJETIVOS

### El Programa del Plan Parcial de Reforma Interior, en cifras

El nuevo Plan Parcial mantiene casi literalmente las superficies y edificabilidades establecidas en el PERI anterior, produciéndose un ligero incremento del nº máximo de viviendas, en razón del impacto que produce en la programación la

reducción del tamaño de las familias.

El cuadro adjunto resume los datos básicos de dicho programa:

- Edificabilidad residencial 128.763,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad de uso terciario 7.103,00 m<sup>2</sup>
- Cesiones de Zonas verdes 24.666,77 m<sup>2</sup>
- Cesiones de equipamiento público 5.253,22 m<sup>2</sup>
- Nº Máximo de viviendas 1.245

## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

### Los dilemas de la “Protección Ambiental” en la UVA de Hortaleza

Una interpretación extrema de la Ordenanza al respecto pasaría por la rehabilitación o reconstrucción de los edificios originales, manteniendo su configuración exterior y adaptándolos para cumplir los parámetros mínimos que en la actualidad fija el PGOUM de 1997 para el uso residencial. Pero el IVIMA se vio obligado a valorar que, de hecho, esta opción presentaba grandes obstáculos, por las siguientes razones:

- Su difícil cohabitación con los estándares de habitabilidad de las viviendas.

En la zona central (protección ambiental) la altura de pisos de los edificios existentes es





de 2,35 m, con una altura libre mínima de 2,20 m, dándose descuelgues de la estructura que la reduce a 2,00 m o menos en algunos casos, valores que no se ajustan a las ordenanzas del actual PGOUM. El necesario incremento de la altura libre de los edificios originales, demoliendo forjados y cubiertas y reconstruyéndolos después, implicaría una inversión desproporcionada por vivienda construida, cuyo concepto funcional tendría que cambiar para ser acorde con las aspiraciones de los vecinos. Los incrementos de altura que provocaría, de hecho, tales intervenciones, alterarían sensiblemente las proporciones y el impacto visual y urbanístico de la edificación original, desnaturalizando, en última instancia, el objetivo de protección ambiental buscado.

Así, desde la perspectiva de una actuación pública, esa misma desproporcionada relación costo-satisfacción debida a la sola conservación de los "valores ambientales" corría un riesgo cierto de convertirse, con los años, en un "pintoresquismo" vacío de contenido urbano e incomprensible para las próximas generaciones.

- Los riesgos "ambientales" de la demolición-sustitución.

La demolición de los bloques existentes en el anillo interior para sustituirlos por otros de igual volumetría, pero distinta organización, introduciría un tipo de vivienda suburbana ajena, en este caso, a la trama original de la UVA de Hortaleza. Ello restaría razones,

precisamente, a los objetivos conservacionistas que motivaron la Ordenanza de Protección Ambiental.

- Las dificultades estructurales para el cumplimiento de los estándares de plazas de aparcamiento por vivienda que impone el PGOU de Madrid.

La resolución de la dotación mínima de aparcamiento bajo las viviendas planteaba dificultades, ya que la solución aportada por el PERI todavía vigente contemplaba la ejecución de aparcamientos bajo los nuevos bloques, comunicando los de bloques distintos por debajo del viario, solución de incierto futuro jurídico.

Sin duda, puede objetarse que todos estos problemas, en absoluto novedosos en actuaciones de esta naturaleza, deberían de haberse ponderado en el marco de la elaboración del PERI aprobado en 1999. Es cierto, pero también es cierto que la remodelación urbana, asociada a la problemática de realojo de la población, como es, y muy agudamente, el caso en la UVA de Hortaleza, se enfrenta siempre a dilemas difícilmente generalizables, de los que surgen soluciones finales no siempre abordadas en los proyectos iniciales.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

Primera Fase: 1999 – 2007

Fase Final de la Remodelación: 2007 – 2011

### **LA REMODELACIÓN DE LA UVA DE HORTALEZA NO HA FINALIZADO...**

Por el contrario, se enfrenta a su reto más difícil: las demoliciones y rehabilitaciones puntuales de las edificaciones de su cuerpo central y su sustitución, en el marco de la Ordenanza de Protección Ambiental, por nuevos edificios residenciales y dotacionales, y por la gran Plaza Central que terminarán de integrar la histórica UVA de Hortaleza en el mejor urbanismo madrileño del siglo XXI, lo que sin duda se merecen sus esforzados habitantes. Mediante esta Remodelación culminará, presumiblemente, un programa de Barrios de Remodelación a cargo del Instituto de la Vivienda de Madrid que ha marcado un antes y un después en el urbanismo de Madrid.



# 14

**Nombre del proyecto:**  
Surprise Pez-Luna. Madrid

**Organismo responsable:**  
Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (E.M.V.S.)

**Personas de contacto:**  
**Carmen Casesmeiro Díaz**  
Dirección de Servicios Sociales.  
**Fermín Álvarez Errondosoro**  
Dirección de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación.

# SURPRISE PEZ-LUNA. MADRID

## EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (E. M. V. S.)

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Madrid, capital desde el s. XVI, mantuvo sus límites dentro de la “cerca de Felipe IV”, desde principios del s. XVII hasta mediados del s. XIX. Desde ese momento, inició un crecimiento tanto por la industrialización, como por el desarrollo económico y urbano hasta superar el millón de habitantes antes de la Guerra Civil.

Tímidamente en los 40 y masivamente en los 50-60, Madrid recibe un aluvión de inmigrantes procedentes de las regiones agrícolas de España, llegando a los dos millones de habitantes a finales de los 50 y a los tres millones al final de la década de los 60. Es decir, la ciudad dobló su población (de 1.500.000 a 3.000.000 de habitantes) en veinte años.

El censo de 1975 marcó el punto de inflexión con 3.228.057 h. Iniciándose entonces un descenso de la población por la marcha de las nuevas familias a municipios de la corona metropolitana y el envejecimiento de la población especialmente en los distritos más céntricos. Estos marcados procesos demográficos tuvieron un reflejo contundente en la degradación de las áreas centrales de la ciudad. Así, entre 1975 y 1995, Madrid perdió unos 500.000 censados y el envejecimiento de la población fue en aumento, siendo alarmante en barrios centrales y otros. Significó la desaparición del tejido comercial tradicional, de instalaciones

industriales, de multitud de centros escolares, lugares de ocio, etc.

El censo de 1995 marca un nuevo punto de inflexión al “tocar fondo” el proceso con 2.865.000 h. A partir de ahí un nuevo fenómeno aparece en escena: vuelven los inmigrantes, pero esta vez no llegan de otros lugares de España, sino del otro lado del mar, del Estrecho y hasta del derrumbado muro y de la muralla China. Estos nuevos vecinos empezaron a ocupar las zonas más degradadas y envejecidas tanto en el Centro como en la periferia. En los años siguientes también jóvenes individualmente, en parejas, o nuevas familias, grupos alternativos y multiculturales, han ido regenerando los viejos barrios.

El padrón de 2005 recupera la población de 1995 y los datos a 1-I-2008 marcan un máximo histórico de 3.246.000.

Consideramos que en los próximos años el crecimiento demográfico se irá atemperando, cómo ha pasado en los últimos dos años. Pero la recuperación de población, su rejuvenecimiento, los nuevos sectores económicos y comerciales, tecnologías y tendencias culturales emergentes, marcan una línea de recuperación y revitalización urbana de Madrid que obliga a la ciudad a readaptarse a una dinámica esperanzadora.

Datos más relevantes del Municipio de Madrid

- Superficie: 60.430 ha
- Densidad: 53 hab/ha

- Población (censo 2001)
  - 2.938.273 habitantes
  - 1.565.340 mujeres
  - 1.372.933 hombres
  - 1.080.000 hogares
  - 2,7 habs/hogs
- Población (padrón 2007)
  - 3.233.000
  - 550.000 extranjeros (17% )
    - 110.000 Ecuador
    - 50.000 Rumania
    - 40.000 Bolivia
    - 38.000 Colombia
    - 25.000 Marruecos
  - Distrito mayor porcentaje extranjeros: Centro 28,6%
  - Barrio mayor porcentaje extranjeros: San Cristóbal 42,8%
- Datos Económicos
  - Población Activa: 1.660.000
  - Ocupados: 1.550.000
  - Parados: 6,2%
- Renta Disponible Bruta per cápita
  - 2000: 13.667 €
  - 2005: 17.245 €

### Lugar de la intervención

Es una zona degradada del Centro Histórico de Madrid, que comprende desde las traseras de la Gran Vía, hasta la c/Carranza, desde la c/San Bernardo a la c/Fuencarral, en pocas palabras: hablamos del complejo Barrio de



Maravillas, popularmente conocido como Barrio de Malasaña – Dos de Mayo.

Se trata de la última fase de un proyecto que en 1994 se inició con la primera experiencia de Área de Rehabilitación Preferente (Dos de Mayo), enfocada a la rehabilitación urbana y que, al final, se quiere completar esta renovación urbana con la regeneración integral del Barrio.

Han sido diversos los factores que han contribuido a aplicar en este barrio un plan Integral de intervención:

- La propuesta de la EMVS de declarar Área de Rehabilitación del Centro Histórico a la última zona del barrio que faltaba por intervenir con la rehabilitación de los edificios y viviendas, y en la renovación del espacio urbano e infraestructuras.

- La propuesta de la EMVS, conocedora de la degradación y conflictividad de la zona, de incorporarse al Proyecto SURPRISE, dentro del Programa INTERREG III-C, encaminado a buscar una metodología con estrategias innovadoras para la recuperación de zonas urbanas degradadas, teniendo que diseñar una metodología transversal con los tres ejes fundamentales: social, económico y medioambiental, y que la regeneración de la zona fuera fruto de una participación conjunta y coordinada entre la Administración, los técnico-profesionales y la población afectada.

- Acontecimientos de violencia con consecuencia de muerte fue la gota que colmó la pasividad de los vecinos, ante el deterioro y la marginación que se centraba en una de las plazas del barrio más próximas a la Gran Vía.

Estos tres factores coincidentes en el tiempo fueron el desencadenante de que el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Centro promoviera esos primeros encuentros de los tres agentes (Administración Municipal, técnicos y movimientos ciudadanos) y se comenzara con ese proceso de regeneración-revitalización integral como base de un Programa de Desarrollo Comunitario.



### DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

El trabajo desarrollado desde hace 10 años (1994-2004) con las diversas fases y operaciones del Área de Rehabilitación Preferente del Dos de Mayo, había conseguido una sorprendente recuperación de la zona donde, para bien o para mal, se había ubicado “La Movida Madrileña” de los años 80.

La intervención en la recuperación de los edificios y viviendas, con la renovación de plazas y calles, con diseños novedosos, dando prioridad al peatón sobre los coches, regulando el aparcamiento de vehículos, introduciendo arbolado de pequeño porte en calles y plazas, y cuidando el mobiliario urbano y poniendo especial atención en las plazas, los lugares de juego para niños y personas mayores, como alternativo a la ocupación, hasta ahora, del espacio público por población marginal.

El éxito de esta recuperación física atrajo inicialmente una fuerte demanda de compra de vivienda, con la correspondiente subida de precios, pero supuso un cambio demográfico con una población joven y con un nivel socio-económico y educativo más alto.

Los manifiestos logros que produjeron las diversas operaciones de rehabilitación en el barrio, también han tenido su cara y su cruz: el fenómeno del botellón juvenil durante los fines de semana y la reducción de aparcamientos

para residentes como consecuencia del diseño que se había implantado, y la falta de alternativa de crear algún aparcamiento subterráneo para residentes, que desde el inicio de la intervención en el barrio se detectaba como una de las necesidades más sentidas, necesidad que se agrandó con nuevos vecinos que vinieron al barrio con un poder adquisitivo más elevado, y esta falta de aparcamiento, junto al problema del botellón, hizo que muchos de los nuevos vecinos optaran por abandonar el barrio y comenzara a incrementarse la presencia de la población inmigrante hasta alcanzar un 28,91% de vecinos del barrio.

A esta situación hay que añadir la problemática social y de marginalidad que se da entre la calle Pez – Gran Vía, donde todavía no se ha intervenido con la rehabilitación y donde gravitan y se centran los principales problemas de la ciudad (prostitución, droga, personas sin hogar, alto índice de población extranjera, población anciana que vive sola, alto índice de fracaso escolar, con jóvenes en nivel de riesgo y con niños de familias con cargas no compartidas). El diagnóstico de este último tramo del barrio se puede resumir en el siguiente cuadro:

#### Debilidades

- Conflictividad de la zona (prostitución, drogas, delincuencia, inseguridad...) que afecta al comercio.
- Elevado número de comercios sin actividad.

- Hostales y pensiones asociados a prostitución.
- Quedan pocos comercios tradicionales.

#### Amenazas

- Pérdida de comercio tradicional.
- Reducción de clientela y beneficios por mala imagen de la zona.
- Cierre de comercios.
- Saturación de comercios propiedad de comunidad oriental.
- Saturación de comercios relacionados con prostitución o sexo.
- Robo a turistas.
- Jóvenes no continúan con comercios de sus padres.

#### Fortalezas

- Situación del A.R.I. dentro del centro histórico de Madrid, zona tradicionalmente comercial.
- Zonas típicamente asociadas a comercio especializado (librerías, cómics...).
- Tradición de pequeño comercio.

#### Oportunidades

- Población oriental regenta comercios que si no estarían sin actividad.
- Apertura de nuevos comercios por gente joven (cómics, tiendas de diseño...).
- Existencia de hostales, pensiones y hoteles para turistas que pueden revitalizar el comercio del barrio.
- Declaración del Área de Rehabilitación Integral.



## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

Desde un principio, el proyecto ha sido fruto de la conjunción del Impulso de la Administración: Junta Municipal de Centro, Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo y Oficina de Centro, junto con un importante grupo de técnicos y profesionales y de los diferentes movimientos y organizaciones sociales.

### **1. Apoyo Institucional**

Las diferentes Direcciones de la Junta Municipal de Centro:

- Servicios Sociales.
- Vías Públicas.
- Cultura, Educación, Mayores.
- Obras, etc.
- Madrid Salud.
- Área de Urbanismo.
- Dirección General de Comercio.
- Dirección General de Igualdad.
- Samur Social y Agencia para el Empleo.
- Cámara de Comercio e Industria de Madrid y CECOMA.
- Instituto Europeo de Diseño.

### **2. Movimientos Asociativos**

- A. de Vecinos: ACIBU.
- A. de Vecinos: Foro Cívico.
- A. de Comerciantes: Dos de Mayo.
- A. de Comerciantes: Triball.
- Plataforma Corredera Baja de S. Pablo.

### **3. ONGs**

- Médicos Mundi
- Cáritas
- Cruz Roja
- EOF
- APRAM
- Hetaira
- Servicios de Intermediación Intercultural
- Stop Exclusión
- Cantinela y Proyecto Gloria

Como apoyo técnico de mediación y coordinación, la EMVS ha contratado al equipo de expertos de la Fundación CIREM para que no sólo sea el apoyo técnico del Programa Europeo SURPRISE, en el que intervienen otras ciudades: Turín, Roma, Catania, Messina de Italia y Agius Pavlos de Grecia, sino que también promuevan y coordinen el Programa de Desarrollo Comunitario en el Barrio de Maravillas a partir del A.R.C.H. de Pez-Luna.

### **4. Otros apoyos complementarios al Proyecto**

- Seminario "Grandes Ciudades Nuevas Necesidades" promovido por la Dirección General de Igualdad y que congrega a gran parte de los técnicos municipales procedentes de diferentes Áreas de Gobierno.
- "Diagnóstico de infancia y juventud" del barrio de Universidad, promovido por los Servicios a la Ciudadanía del Distrito Municipal de Centro.
- Programa de la Unión Europea: PROGRES-DEC – SURPRISE del Programa INTERREG III-C.
- Seminario Internacional Diálogos Urbanos, promovido por la Oficina de Centro.

### **Coordinación del proyecto**

- Se inicia con una investigación participativa (IAP), promovida por los técnicos de CIREM, que es la base del diagnóstico de partida y de donde surgen las principales propuestas de intervención.
- Se crea un "Equipo Motor". Compuesto por los principales representantes de las Instituciones y Entidades que promueven el Proyecto, con los principales representantes de las diferentes Asociaciones y Movimientos Ciudadanos.
- Tres Mesas temáticas:
  - Mesa de Convivencia.
  - Mesa de Rehabilitación.
  - Mesa de Economía y Desarrollo Local.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

### **Ámbitos de intervención**

Se centra en superar las deficiencias más graves detectadas en el proceso de investigación, como son:

- La exclusión social:
  - Prostitución
  - Consumo de drogas
  - Personas sin hogar
  - Pobreza
  - Soledad
- Inseguridad:
  - Violencia callejera
  - Vandalismo
  - Botellón
- Colectivos vulnerables:
  - Niños y Jóvenes
  - Mayores
  - Inmigrantes

### **La Mesa de Convivencia**

En la que participan los responsables de los Servicios Sociales, técnicos de la Administración Municipal, ONGs y Movimientos Ciudadanos. Se han centrado en ver los espacios públicos, no solo como espacios a evitar por ser lugares de marginalidad, y convertirlos en espacio de encuentro y convivencia intergeneracional e intercultural.

Atención a los colectivos de exclusión social o con riesgo de vulnerabilidad, sin pretender



expulsarlos, sino establecer políticas de reconocimiento y de integración.

Recuperar las calles del barrio y no solo las plazas para uso y disfrute de los niños y jóvenes, los domingos por las mañanas, para dar otro carácter de alegría a un barrio demasiado triste.

Que los juegos, las bicis, etc. se vean en la calle. Conocer el barrio por medio de itinerarios guiados por gente de allí, descubriendo las grandes joyas arquitectónicas y artísticas que están en el mismo.

Fomentar la identidad como grupo, sintiendo el orgullo de vivir en el Centro Histórico.

Educar en el respeto a los demás y en mantener limpia las plazas y calles, por ser el lugar de todos.

Trabajar por eliminar las pintadas en las fachadas de los edificios y locales, porque degrada la imagen del barrio en un proceso de recuperación.

Facilitar la colaboración y coordinación entre las diferentes ONGs que actúan sobre los mismos colectivos.

#### **El Ámbito físico-medioambiental**

Con la declaración de ARCH Pez-Luna, se completa la intervención de rehabilitación del barrio, consiguiendo una recuperación y mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida en un ámbito urbano con tradición e historia.

No sólo se trata de la rehabilitación de edificios y viviendas, sino de recuperar y mejorar las infraestructuras, red vial y espacios singulares como las plazas.

Se intenta que todo el barrio sea de acceso restringido, solo para residentes, con el fin de que los vecinos recuperen la vida en la calle.

Fomento del uso de la bici como medio más saludable y ecológico de movilidad urbana.

Conseguir la limpieza y respeto de los árboles, así como hacer campañas de sensibilización contra el "tagging" que degrada el paisaje urbano.

Desde la EMVS se ha iniciado un concurso de ideas para escoger el mejor proyecto para ser ejecutado, al cual se ha permitido participar a representantes de la Mesa de la Rehabilitación. Por otro lado el equipo ganador del Proyecto ha participado en una de nuestras reuniones para exponer las líneas del proyecto y hacer partícipe a los vecinos, con el fin de consensuar la actuación y que los vecinos lo vivan como algo propio que hay que cuidar y mantener para mejor disfrutar.

La sensibilización sobre el medio ambiente, el ahorro energético y el reciclaje son otras de las tareas a desarrollar por parte de la Mesa de Rehabilitación.

#### **El Ámbito de Economía y Desarrollo**

No se dará una regeneración integral, no sostenible, si las actuaciones no incorporan pro-

gramas de Comercio, Economía, Trabajo y Desarrollo Local.

La falta de aparcamientos para residentes es un problema acuciante en el barrio.

Se quiere partir de una Investigación Comercial promovida por la Dirección General de Comercio, con el fin de tener un diagnóstico actual de la situación comercial del barrio, que se ha venido deteriorando en estos últimos años.

La presencia de la A. de Comerciantes Triball está siendo una oportunidad para la recuperación comercial del barrio, ya que intervienen en la zona más degradada intentando el cambio de actividad comercial, introduciendo nuevas firmas de prestigio y solvencia.

De este ámbito de actuación se encarga la Mesa de Economía y Desarrollo Local.

#### **Plan de Comunicación**

Especial importancia se ha dado en el Proyecto a la Información, como primer paso de la participación.

Se ha creado un Foro Digital, desde donde se informa puntualmente de cada reunión que se realiza o del contenido de cualquier proyecto que se elabore.

El Foro no solo es un canal de información, sino que permite la comunicación on-line para que cada uno que lo visite pueda aportar su parecer sobre los aspectos de los que reciben información.

## OBJETIVOS

- Se pretende introducir la Regeneración Integral y revitalización como método de intervención en barrios o zonas urbanas degradadas, buscando:
  1. La sostenibilidad físico-medioambiental.
  2. La sostenibilidad social.
  3. La sostenibilidad económica y desarrollo local.
- Se busca generar redes de técnicos y de profesionales de diversos ámbitos, tanto de la Administración, como de la iniciativa privada, tanto Universitaria, como profesional y empresaria.
- Establecer un estilo participativo, en todos los campos de la intervención, que resulte una acción de consenso.
- Establecer una cultura de coordinación y cooperación entre los diferentes actores y agentes que participan en el proceso de regeneración integral del Barrio de Maravillas.

## MEDIOS

**Recursos humanos** Es la descripción del Partenariado, con los socios del proyecto y la participación ciudadana; se han reflejado todos los integrantes que en la actualidad participan activamente en el Proyecto SURPRISE, constatando que se tiene representantes tanto de las diferentes Áreas Municipales, de técnicos y profesionales, como de ONGs y Movimientos Ciudadanos de diversas clases y tendencias. Con el fin de facilitar la organización, metodología y coordinación entre los diferentes agentes, se ha hecho la contratación externa de los técnicos de la Fundación CIREM (Centro de Investigación e Iniciativas Europeas en el Mediterráneo).

### Recursos financieros

La inversión más importante en la zona procede de la declaración de Área de Rehabilitación Centro Histórico, con una inversión prevista de 30.101.119,39 € de la cual a vivienda le corresponde un total de 26.426.275,44 €, de

los cuales 10.085.710,75 € corresponden a la subvención de las Administraciones (Estatal, Autonómica y Municipal) y 16.340.564,69 € es aportación privada.

La inversión pública en obras de infraestructuras es de 3.674.843,95 €.

A esta inversión de más de 30 millones de euros hay que añadir la de casi 200.000 € que ha supuesto la contratación de CIREM y la participación en el proyecto europeo SURPRISE.

El resto de actividades que se proponen serán financiadas por cada uno de los participantes:

- Junta Municipal de D. Centro: financia el programa de fin de semana para niños y jóvenes.
- Área de Obras e Infraestructuras: la remodelación de La Plaza Ana Soledad Torres Acosta.
- Dirección General de Comercio: el estudio del comercio en el Barrio.

## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

### Urbanística Arquitectónica

En cuanto al proyecto de Urbanismo y el Arquitectónico, es bastante factible lograr su sostenibilidad, más cuando todas las actuaciones físicas son muy participativas y consensuadas, por lo que al vivirlas como suyas se respetará y se conservará mejor.

### Social

La dificultad está en la Sostenibilidad Social, teniendo en cuenta que en la zona se concentra uno de los mayores problemas de exclusión que se dan en el Centro de Madrid y no es fácil hacer una intervención sostenible a los problemas de prostitución, droga y exclusión residencial.

Con el Proyecto, sí se va a potenciar la identidad y cohesión de gran parte de la población del barrio, incluso que se cree una estructura social que permita dar continuidad y hacer de los propios vecinos los principales agentes en la regeneración integral del barrio.

### Medioambiental

La sostenibilidad es posible gracias a la mayor sensibilidad sobre reciclaje de residuos, limpieza de los espacios públicos y cuidado del paisaje urbano característico de la zona histórica.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

Se prevé una planificación de 4 años, como tiempo mínimo que se precisa para crear una nueva cultura de participación y coordinación entre Administración, profesionales y movimientos sociales y económicos, y en establecer estructuras organizativas estables.

Hay frustración por no hacer realidad, por problemas de financiación, la conversión en Centro Comunitario del Edificio de Corredera Baja de S. Pablo, nº 20, que después de realizar el proyecto para este uso, ha terminado por convertirse en viviendas.

La falta de un equipamiento Comunitario será una dificultad real para lograr la sostenibilidad del Proyecto.

La EMVS está montando una Oficina de Rehabilitación en el ARCH, y esperamos que de momento, y de forma provisional, sirva como plataforma operativa del Programa.

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

La necesidad de realizar una evolución externa sobre el desarrollo del Proyecto, para analizar los resultados y las deficiencias que se detecten..., para lo cual se ha pedido un informe de fin de etapa a la Fundación CIREM, sobre todas las actividades realizadas a lo largo de este primer año, con el fin de que se haga una Evaluación Externa, y como consecuencia de ella, se determine la renovación del contrato, con nuevas líneas de estrategia y planificación.



# 15

**Nombre del proyecto:**

Desarrollo Comunitario de San Cristóbal de los Ángeles.  
Distrito municipal de Villaverde. Madrid

**Organismo responsable:**

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (E.M.V.S.)

**Personas de contacto:**

**Carmen Casesmeiro Díaz**

Dirección de Servicios Sociales.

**Fermín Álvarez Errondosoro**

Dirección de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación.

**José Mata Wagner**

Jefe Oficina de Rehabilitación A.R.I. San Cristóbal.

# DESARROLLO COMUNITARIO DE SAN CRISTÓBAL DE LOS ÁNGELES

## DISTRITO MUNICIPAL DE VILLAVERDE. MADRID

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (E. M. V. S.)

### DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Madrid, capital desde el s. XVI, mantuvo sus límites dentro de la “cerca de Felipe IV”, desde principios del s. XVII hasta mediados del s. XIX. Desde ese momento, inició un crecimiento tanto por la industrialización, como por el desarrollo económico y urbano hasta superar el millón de habitantes antes de la Guerra Civil.

Tímidamente en los años 40 y masivamente en los 50-60, Madrid recibe un aluvión de inmigrantes procedentes de las regiones agrícolas de España, llegando a los dos millones de habitantes a finales de los años 50 y a los tres millones al final de la década de los 60. Es decir, la ciudad dobló su población (de 1.500.000 a 3.000.000 de habitantes) en veinte años.

El censo de 1975 marcó el punto de inflexión con 3.228.057 h. Iniciándose entonces un descenso de la población por la marcha de las nuevas familias a municipios de la corona metropolitana y el envejecimiento de la población especialmente en los distritos más céntricos. Estos marcados procesos demográficos tuvieron un reflejo contundente en la degradación de las áreas centrales de la ciudad. Así, entre 1975 y 1995, Madrid perdió unos 500.000 habitantes censados y el envejecimiento de la población fue en aumento, siendo alarmante en barrios centrales y otros. Significó la des-

aparición del tejido comercial tradicional, de instalaciones industriales, de multitud de centros escolares, lugares de ocio, etc.

El censo de 1995 marca de nuevo un punto de inflexión al “tocar fondo” el proceso con 2.865.000 h. A partir de ahí un nuevo fenómeno aparece en escena: vuelven los inmigrantes, pero esta vez no llegan de otros lugares de España, sino del otro lado del océano, del Estrecho y hasta de los países situados al otro lado del derrumbado muro de Berlín e incluso de la muralla China. Estos nuevos vecinos empezaron a ocupar las zonas más degradadas y envejecidas tanto en el centro de la ciudad como en la periferia. En los años siguientes también jóvenes individualmente, en parejas, o nuevas familias, grupos alternativos y multiculturales, han ido regenerando los viejos barrios.

El padrón de 2005 recupera la población de 1995 y los datos a 1-1-2008 marcan un máximo histórico de 3.246.000 habitantes en el municipio de Madrid.

Consideramos que en los próximos años el crecimiento demográfico se irá atemperando, cómo ha pasado en los últimos dos años. Pero la recuperación de población, su rejuvenecimiento, los nuevos sectores económicos y comerciales, tecnologías y tendencias culturales emergentes, marcan una línea de recuperación y revitalización urbana de Madrid que obliga a la ciudad a readaptarse a una dinámica esperanzadora.

Datos más relevantes del Municipio de Madrid

- Superficie: 60.430 ha
- Densidad: 53 hab/ha
- Población (censo 2001)
  - 2.938.273 habitantes
  - 1.565.340 mujeres
  - 1.372.933 hombres
  - 1.080.000 hogares
  - 2,7 habs/hogs
- Población (padrón 2007)
  - 3.233.000
  - 550.000 extranjeros (17% )
    - 110.000 Ecuador
    - 50.000 Rumania
    - 40.000 Bolivia
    - 38.000 Colombia
    - 25.000 Marruecos
  - Distrito mayor porcentaje extranjeros: Centro 28,6%
  - Barrio mayor porcentaje extranjeros: San Cristóbal 42,8%
- Datos Económicos
  - Población Activa: 1.660.000
  - Ocupados: 1.550.000
  - Parados: 6,2%
- Renta Disponible Bruta per cápita
  - 2000: 13.667 €
  - 2005: 17.245 €



### LUGAR DE INTERVENCIÓN

San Cristóbal de Los Ángeles es el último barrio al sur del Municipio de Madrid, perteneciente al distrito de Villaverde. Cuenta con una población de 18.000 habitantes a 2007, de los cuales más del 40% son inmigrantes. El barrio ha estado históricamente aislado, al ser un rectángulo limitado al norte y este por el ferrocarril, al sur por el antiguo Parque de Automovilismo del Ejército de Tierra y al oeste por la antigua carretera de Andalucía (A-4), actualmente Avenida de Andalucía.

Situado a unos 10 kilómetros de la Puerta del Sol y a tan solo 4 del Cerro de los Ángeles (centro geográfico de la península ibérica), dispone de dos líneas de autobuses de la EMT (59 y 79), que le conectan con la Glorieta de Atocha y la zona conocida como Marconi o "San Cristóbal industrial". También cuenta con una estación de metro (Línea 3), con el mismo nombre del barrio, que permite a sus habitantes llegar al centro turístico y comercial de Madrid en unos 20 minutos y dos estaciones de Cercanías de RENFE (San Cristóbal de los Ángeles y San Cristóbal Industrial).



## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

Realizado por la Universidad Carlos III de Madrid a través de una Investigación Participativa (I.A.P.). San Cristóbal de los Ángeles es un barrio construido en su mayor parte al inicio de los años 60 por Poblados Dirigidos, como vivienda social en alquiler con opción a propiedad diferida.

Es uno de los barrios de la periferia cuyo nivel socio-económico es más bajo y con un índice de población extranjera más alto (el 42%).

### 1. Características del Barrio

- Aislamiento físico con respecto a la ciudad.
- Homogeneidad socioeconómica.
- Carencia de equipamientos e infraestructuras.
- Tejido social cohesionado pero en declive.
- Creciente presencia de inmigración extranjera.
- Contradictoria identidad.
- Mala calidad de los edificios.

### 2. Cambios negativos producidos en los últimos años

- Pérdida de cohesión social.
- Envejecimiento de la población española.
- Desarraigo social.
- Incremento de los conflictos de convivencia.
- Incremento de la percepción de inseguridad.
- Enfrentamiento y división entre sus residentes por el problema de la vivienda.
- Hacinamiento residencial entre la población extranjera.

### 3. Cambios positivos

- Reducción del aislamiento físico y mejora de la accesibilidad.
- Incremento de las inversiones públicas.
- Rejuvenecimiento demográfico con la llegada de población extranjera.
- Incremento de la vitalidad en las calles.









#### 4. Principales factores del conflicto

- Conflicto generacional.
- Hacinamiento residencial.
- Provisionalidad y movilidad residencial de la población inmigrante extranjera.
- Quiebra de las redes sociales autóctonas.
- Escaso poder adquisitivo de la población, sobre todo inmigrante, y su impacto en las pautas de ocio, con la apropiación de la calle como único espacio posible.
- Diferencias socio-culturales y educativas.
- Profundo desconocimiento entre los diferentes grupos nacionales y étnicos.
- Sentimientos de agravio comparativo de la población autóctona en situación de vulnerabilidad.
- Carácter temporal de buena parte de los proyectos inmigratorios que no favorece sentimientos de arraigo.
- Falta de identidad de barrio integradora de todos los residentes.
- Precariedad laboral, sobre todo entre los inmigrantes extranjeros, los jóvenes y mujeres.
- Desconocimiento del idioma de una parte de los inmigrantes extranjeros residentes.
- Predominio de la inmigración de primera generación, no adaptada aún a la cultura española y desarraigada.
- Falta de empleo de los jóvenes.
- Patriarcalismo y machismo bastante extendidos entre la población, que limitan las posibilidades de inserción laboral de la mujer y su integración social en condiciones de igualdad.

- Consumo excesivo de alcohol por parte de algunas nacionalidades de inmigrantes.

#### 5. Fortalezas del barrio

- Pervivencia de un sentimiento de identidad de barrio.
- Mantenimiento de una densidad notable de las redes sociales autóctonas.
- Existencia de liderazgos comunitarios.
- Rejuvenecimiento de la población con la llegada de población extranjera.
- Actitud cívica de la mayoría de la población que significa una oportunidad para la convivencia.
- Revitalización y heterogeneización del pequeño comercio con la llegada de población inmigrante extranjera y emprendedores de dichas nacionalidades.
- Mayor uso y apropiación de los espacios públicos, jardines y zonas deportivas.
- Existencia de un voluntariado activo, comprometido y cualificado.
- Existencia de procesos activos de trabajo en red.
- Nivel de equipamiento relativamente satisfactorio, al menos en cuanto a estándares.

#### 6. Oportunidades en el medio

- Recuperación de población joven, ligada a posibilidades de acceso a vivienda.
- La potencialidad de la interculturalidad como factor de vitalidad social.
- Presencia y tendencia a la articulación del tejido asociativo y de éste con los profesio-

nales y técnicos de las diferentes Administraciones públicas.

- Emergencia de nuevas actividades comerciales.
- Rehabilitación de espacios urbanos y vivienda.
- Optimización de los recursos inmuebles inutilizados.
- Llegada del metro a Villaverde y al barrio.
- La expectativa de los terrenos ocupados por el Ministerio de Defensa, que constituyen una oportunidad de ampliación del barrio (residencia y equipamientos).
- Declaración de Área de Rehabilitación Integrada, realización de un Plan Integral en el Distrito y posibilidad de una mayor diversidad de opciones en el realojamiento o acceso a nuevos alojamientos.

La Investigación Participativa analiza cada una de las variables más relevantes, analizando en cada una de ellas los problemas (de las personas), las carencias (de los recursos) y las propuestas de intervención que se plantean.

Las variables analizadas son:

- Salud y Servicios Sociales.
- Educación.
- Vivienda.
- Espacios públicos y medio ambiente.
- Transporte y comunicaciones.
- Seguridad ciudadana.
- Convivencia y cohesión social.
- Empleo y Desarrollo Local.
- Tejido asociativo y redes sociales.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

Los Socios del Proyecto:

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, a través de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda de San Cristóbal de los Ángeles con las Direcciones de Servicios Sociales y la Dirección de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación, son los promotores del Programa Integral: "Desarrollo Comunitario", encargando el trabajo de mediación y coordinación a un equipo de sociólogos de la Universidad Carlos III de Madrid.

A nivel Institucional participan:

- Como Área de Rehabilitación Integral (ARI), las tres Administraciones Públicas (Estatad, Autónoma y Local) siendo la EMVS el Ente Gestor del ARI.
- La Junta Municipal del Distrito: desde el Gerente, a las diferentes Secciones: S. Sociales, Educación, Igualdad, Inmigración, Obras, Cultura, Seguridad, Mediadores Sociales, Educadores de calle, etc.
- Salud Madrid.
- El Área de Urbanismo y su Dpto. de Control de la Edificación.
- Servicio de Educación de la Comunidad de Madrid.



A nivel ciudadano:

- Las principales Asociaciones de Vecinos (La Unidad) como el grupo de “Cultura y Solidaridad” con sus diversas comisiones de intervención previas al Desarrollo Comunitario.
- Ampas de Colegios e Institutos.
- Asociación de Amas de Casa.
- Asociación de Comerciantes.
- Colectivo de Inmigrantes.
- Juventud y Deporte.
- Movimientos de Iglesia.
- Comunidades de Propietarios.

#### **Coordinación del proyecto**

¿Cómo se coordina el Proyecto?:

La Investigación Acción-Participativa (IAP) no sólo tiene como objetivo el análisis y diagnóstico de la realidad del barrio, sino que busca la implicación de todos: Administración, técnicos profesionales y población afectada, en la elaboración de propuestas e implementación de las diferentes acciones que se plantean por los diferentes órganos y mesas que se han constituido en el Barrio.

La estructura organizativa y de participación del Programa de Desarrollo Comunitario se ha establecido de la siguiente manera:

- Equipo Asesor (Universidad Carlos III).
- Comisión técnica (Administración y entidades sociales).
- Equipo de Coordinación Comunitaria (como Equipo motor del Proyecto).
- Comisión de Control y Seguimiento (compuesto por representantes del Equipo Comunitario, Comisión técnica y entidades sociales y de las diferentes mesas sectoriales).
- Estructura sectorial (Participación en Red).
- Mesa de Rehabilitación.
- Mesa Educación.
- Mesa Salud.
- Mesa Convivencia.
- Mesa de Economía y Desarrollo local.

- Mesa de Juventud y Deporte.
- Consejo de Barrio (como Asamblea de Barrio).

#### **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

##### **El Proyecto tiene tres ejes fundamentales de intervención**

- A. El medio ambiente urbano, como crear barrio.
- B. El desarrollo local, como desarrollo estratégico de educación y empleo para un desarrollo endógeno.
- C. La cohesión social, como articulación de un barrio en acción y por un cambio sostenible, donde los vecinos sean los principales agentes de su desarrollo.

##### **Los Procedimientos**

- Consolidar compromisos.
- Completar y ordenar las propuestas que han ido surgiendo.
- Estrategia para la difusión del Programa Comunitario.
- Estructura de gestión compartida.
- Sistema de evaluación y retroalimentación.

La intervención más importante se está haciendo, como punto de transformación urbana, en la remodelación de edificios y viviendas, en aquellos casos que por su nivel de deterioro se aconseja la sustitución y en el resto de los casos la rehabilitación de edificios y viviendas, cuyo monte de inversión se cifra en 72.124.308,18 €, de los cuales la inversión pública entre las tres Administraciones es de 38.703.828,18 €, y 33.420.480,00 € corresponde a la inversión privada.

Dentro de esta inversión se incluye la inversión pública correspondiente a las obras de infraestructuras y renovación urbana que alcanza los 10.606.954,62 €. Actualmente, la inversión en infraestructuras llegará a los 24.331.673,17 €.

A esto se debe añadir el coste de la contratación del equipo de la Universidad Carlos III que ha supuesto 225.758,40 €.

Por otra parte, el Barrio de San Cristóbal de los Ángeles se ha beneficiado de un Programa Europeo (V Programa Marco) Regen Link, con una intervención en dos edificios, uno de nueva construcción y otro de rehabilitación en el que se han aplicado todos aquellos métodos constructivos encaminados a la sostenibilidad medioambiental y al ahorro energético. La inversión total de esta operación ha sido de: 4.532.751,00 €.

En los últimos años el Ayuntamiento de Madrid, además de su inversión de 11.176.290,66 € prevista en el Área de Rehabilitación Integral del Barrio de San Cristóbal, ha incrementado su aportación a la subvención de rehabilitación por vivienda en 12.870,48 €, gracias a los cuales la subvención de rehabilitación por vivienda alcanza el 75% del coste, con un tope máximo de 24.890,72 € por vivienda, lo que ha permitido facilitar las operaciones de reestructuración, en los casos de sustitución y en los edificios a rehabilitar el plantear la sostenibilidad, con medidas de aislamiento de fachadas, huecos y cubiertas y medidas de accesibilidad colocando ascensores en todos los edificios, que no lo tenían y han decidido sumarse al Programa de rehabilitación.

##### **Proceso de reestructuración en el Barrio de San Cristóbal**

El desarrollo del programa de reestructuración de los edificios del barrio conlleva múltiples dificultades para su implementación, debido a los condicionantes sociales, históricos y estructurales existentes.

San Cristóbal ha sufrido un proceso de envejecimiento demográfico notable, consecuencia de las limitaciones de su estructura física y de los condicionantes negativos de su edificación.







Esta estructura demográfica envejecida, entre la población residente autóctona, repercute en la capacidad de afrontar procesos de rehabilitación, y sobre todo de reestructuración, por parte de un colectivo de personas mayores con pocos ingresos. En paralelo a este fenómeno de envejecimiento demográfico se produce en los últimos años la implosión de la inmigración extranjera en el barrio, que acude a la periferia donde el precio de la vivienda es menor.

Igualmente son sectores de rentas muy bajas y unidades familiares de mayor tamaño. Difícilmente este sector de población puede dinamizar el proceso de rehabilitación y mucho menos el de reestructuración.

Es importante tener en cuenta, para abordar cualquier intervención en un barrio como San Cristóbal, varios elementos que condicionan el proceso iniciado:

#### **Desde el punto de vista de las viviendas y edificios**

- Mal estado de la edificación con PROBLEMAS DE CIMENTACIÓN Y DE ESTRUCTURA que exigen obras de rehabilitación intensa o de reestructuración.
- La mayoría de los edificios NO CUENTAN CON ASCENSOR, hecho que dificulta la residencia de personas mayores con deficiencias en la movilidad.
- Etc.

#### **Desde el punto de vista del proceso de rehabilitación y reestructuración**

- Existía, y todavía persiste cierta confusión y recelo (si bien es cierto que cada vez en menor grado). Este hecho genera serias dificultades en la aceptación del proceso por parte de los residentes.
- Existe una clara limitación de las alternativas posibles para que colectivos de bajo nivel de solvencia económica puedan hacer frente a los costes de rehabilitación/reestructuración, y enfrentarse por sí mismos a la búsqueda de pisos en alquiler, durante todo el período que duran las obras de reestructuración (más de tres años).

Aún contando con subvención por parte de la Comunidad de Madrid.

### **Desde el punto de vista de los residentes**

- Imposibilidad de pagar los gastos de rehabilitación/reestructuración/alquileres, etc. (personas mayores con bajas pensiones, inmigrantes con fuertes hipotecas,...).
- Falta de la unanimidad en requisito previo para la demolición, financiación y posterior construcción.
- Incremento del grado de hacinamiento residencial entre la población inmigrante extranjera como estrategia que les permite asumir los gastos derivados de hipotecas o alquiler.
- Los nuevos propietarios (sobre todo los inmigrantes extranjeros), en ocasiones desconocen las condiciones de las viviendas que compran. Se encuentran con una hipoteca a la que deben añadir el gasto de la rehabilitación/reestructuración/alquiler de vivienda provisional, durante el proceso de reestructuración, etc.

En este proceso, iniciado desde una perspectiva puramente urbanística, faltaba introducir un apoyo social que permitiera un PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICO INTEGRADO, teniendo en cuenta a los vecinos.

### **Consideraciones acerca del proceso de realojo llevado a cabo desde la EMVS**

La falta de alternativas de vivienda de alquiler en el entorno del barrio de San Cristóbal redundaba en la angustia y miedo que el proceso produce, dificulta la decisión y se vive la rehabi-

litación/reestructuración como algo inseguro, a veces incluso como "amenaza".

Desde la EMVS se ha puesto a disposición del proceso viviendas de régimen especial en régimen de alquiler y/o venta para realojos temporales en zonas cercanas (Distritos de Usera/Villaverde).

Se ha realizado un amplio trabajo informativo previo, aplicado a la realidad de esta población y una labor de asesoría y acompañamiento, para lograr que los vecinos entiendan y encuentren el sentido de toda la operación. En este caso concreto del barrio de San Cristóbal los realojos son en su gran mayoría de carácter provisional.

Sin embargo, cuando nos encontramos con situaciones determinadas (mayores con escasa pensión y/o inmigrantes con bajos salarios), se han tenido que arbitrar nuevas opciones que permitieran desbloquear el proceso iniciado.

Nos referimos a **alternativas tales como:**

- Permutas en el caso de personas mayores. Consiste el intercambio de metros cuadrados de la vivienda deteriorada, por metro cuadrado de vivienda nueva de régimen especial, propiedad de la EMVS.
- Fórmulas de alquiler con opción a compra, apropiada para familias extranjeras propietarios con hipotecas. La EMVS se hace cargo de la hipoteca de la vivienda, paga los costes de la reestructuración, realoja a la familia durante el tiempo que dura la obra a la que

retorna en régimen de alquiler con opción a compra, después de 5 años, si tiene posibilidades económicas para asumir el coste real de la operación, teniendo en cuenta que el 50% de lo pagado en alquiler durante este tiempo se considera capitalización o pago de la vivienda.

Desde la EMVS se asume toda la gestión que supone llevar a cabo el proceso de realojo de todas las familias afectadas por la reestructuración de sus edificios, hasta la fecha se han producido los siguientes realojos:

Son 400 las familias que han sido realojadas provisionalmente hasta la fecha, de las cuales: 86 familias ya han regresado a sus nuevas viviendas, mientras 314 familias continúan en realojo provisional. Por otro lado, 80 familias se han realojado definitivamente en viviendas de la EMVS mediante fórmula de permuta, aplicada a personas mayores sin recursos.

Los realojos provisionales, durante el período de la construcción de las nuevas viviendas, están subvencionados por la Comunidad de Madrid, subvención que oscila entre 540 € y 240 € mes, en función de la superficie de la vivienda y de los ingresos familiares inferiores a 3,5 y 5,5 veces el IPREM.

### **Equipamientos**

- El Equipamiento Comunitario que se utiliza son las dependencias del Centro Cultural del Barrio, dependiendo de la Junta Municipal del Distrito de Villaverde, que han dado al Proyecto



y a la gestión de rehabilitación las máximas facilidades para reuniones y encuentros.

- Se ha creado durante este período un nuevo polideportivo cubierto, con piscina olímpica y gimnasio, para reforzar el deporte del Barrio.
- Para el Desarrollo Local y promoción de empleo, se viene utilizando las instalaciones del antiguo cine de barrio convertido en Centro de Empleo, promovido por la agencia Municipal de Empleo, que están desarrollando una importante formación laboral con los parados de la zona.
- Con la apertura reciente del metro, se acaba con uno de los problemas más sentidos, el aislamiento del Barrio frente a otros núcleos de población o hacia el Centro de la Capital. Con la nueva estación del metro, con la estación de cercanías del tren y con las dos líneas de autobuses, hace del barrio un núcleo urbano intercomunicado y accesible al resto del Distrito y a la Ciudad.
- Se está negociando con la EMVS unos locales de promoción pública, con el fin de poderlos dedicar como Centro Comunitario para el Barrio, y como equipamiento específico del Desarrollo Comunitario.
- La dinamización comercial, sin que se haya podido establecer una política de promoción y desarrollo del pequeño comercio de proximidad; la realidad es que con el incremento de la población extranjera se ha producido la apertura de diferentes locales que con anterioridad estaban cerrados.

## OBJETIVOS

### Objetivos y Áreas que se desarrollan ligadas a dichos objetivos

- Urbanismo: Se han realizado las obras de infraestructuras y renovación urbana en el 70% de la superficie del barrio en dos fases, habiéndose iniciado la tercera fase hace unos meses, con lo cual dentro de 15 meses se dará por concluida la renovación urbana de todo el barrio, cuya inversión en la 3ª Fase se eleva a 13.424.001,40 €. Finalmente, el importe total en infraestructuras alcanzará la cifra de 24.331.673,17 €.
- Arquitectónico: De las 5.862 viviendas que corresponde a 166 edificios, se tiene una previsión inicial de 4.313 viviendas a rehabilitar. Del total de los 166 edificios, un 15% presentan graves patologías, por lo que la propuesta de intervención se centra en la reestructuración o sustitución, con la complejidad que ello supone, tanto de gestión como de financiación.

## MEDIOS

### Recursos humanos

- En un Desarrollo Comunitario, el recurso humano es fundamental y valioso, sin él nada tiene ni eficacia, ni sentido.
- La contratación externa se ha ceñido al Equipo de Sociólogos de la Universidad Carlos III,

responsables de la gestión y coordinación del Proyecto.

- Se cuenta con la dedicación y apoyo tanto del personal de la EMVS en la Oficina de Rehabilitación, como de los responsables y técnicos de las Direcciones de Servicios Sociales y de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación.
- Se cuenta también con la aportación de los diferentes técnicos de las diferentes Entidades o Administraciones Públicas que participan en el Programa y en las diferentes Mesas sectoriales.
- La participación ciudadana; a pesar de las recientes transformaciones, se cuenta con una importante incorporación de los diversos sectores y grupos de población, teniendo que seguir la política de consolidación de compromisos para que cada vez más, sean los propios vecinos los principales agentes de su desarrollo.

### Recursos financieros

El mayor recurso financiero que se está invirtiendo en el Barrio es el procedente del Área de Rehabilitación Integral (ARI) que asciende a más de 70 millones de Euros, de los cuales aportan:

Ministerio de la Vivienda	14.252.062,97 €
Comunidad de Madrid	11.245.056,68 €
Ayuntamiento de Madrid	11.176.290,66 €

Iniciativa Privada  
33.420.480,00 €  
Total  
70.093.890,31 €

Para el resto de las actividades, desarrolladas en cada una de las Mesas, cuyo plan de actuación está ya programado, se está en negociación con cada uno de los sectores o Áreas temáticas, para que la financiación de cada una de las propuestas se realice con fondos de los diferentes partenariados que integran el Proyecto.

## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

### Urbanística

Está garantizada por la ejecución y material empleado, por la renovación de las infraestructuras y redes de servicios, y porque el mantenimiento posterior está asignado a la Junta Municipal del Distrito de Villaverde.

### Arquitectónica

Está garantizada en todos aquellos edificios en los que se ha intervenido con ayudas a la Rehabilitación; en el caso de los edificios reestructurados o de nueva planta, se ha hecho con el cumplimiento estricto de todos los requisitos de las normativas constructivas, poniendo especial atención en los temas de sostenibilidad, ahorro energético y accesibilidad.

En cuanto a los edificios de rehabilitación, el nivel de exigencia es alto y el control de la obra

es riguroso, tanto por parte de la Dirección Facultativa como por los técnicos de la EMVS, de tal forma que si no se han realizado las obras de acuerdo con las exigencias del informe técnico (emitido por la Oficina del ARI), no se concederán las ayudas.

La mejora en el aislamiento de los edificios y la eliminación de barreras arquitectónicas está garantizada en todos los casos.

### Social

La sostenibilidad social, es pronto para asegurarlo, es la parte más compleja y que necesita mayor dedicación, más cuanto en los últimos años se ha producido una renovación importante en la población con una presencia extranjera del 42%.

Con el trabajo que se viene desarrollando, se van produciendo algunos logros en la integración social y en establecer estructuras participativas estables que permitan una sostenibilidad social.

La sostenibilidad social es el mayor reto que se plantea el Desarrollo Comunitario, sin olvidar que se trata de un proceso a medio y largo plazo.

La creación de un Equipamiento Comunitario es fundamental, como punto de partida, para lograr la sostenibilidad social, ya que ella requiere dos elementos imprescindibles: un alto compromiso en la participación comunitaria y una estructura organizativa estable, y esto es difícil lograrlo sin contar con un equipamiento comunitario.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

La planificación temporal se ha estimado en 5 años como el tiempo mínimo para consolidar culturas y estructuras organizativas estables.

La duración real se pretende que sea indefinida, si logramos realizar una sostenibilidad social, con la dinámica propia de estos procesos que nunca será lineal sino dialéctica.

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

La evaluación es uno de los requisitos indispensables en un proceso de Desarrollo Comunitario, donde la multiplicidad de factores que intervienen requieren una evaluación participativa, casi permanente de carácter interno. Después de cada ciclo marcado se requiere una evaluación interna.

En estos momentos un equipo de Sociólogos de la Universidad Complutense son los encargados de realizar, por encargo de la EMVS, esa evaluación, antes de hacer un nuevo contrato con la Universidad Carlos III de Madrid, como propulsores, mediadores y coordinadores del Desarrollo Comunitario de San Cristóbal de los Ángeles.

país vasco

16

**Nombre del proyecto:**

Revitalización urbana de Bilbao La Vieja

**Organismo responsable:**

SURBISA – Bilbao viviendas Etxebizitzak – Ayuntamiento de Bilbao

**Personas de contacto:**

Josu Urriolabeitia

# REVITALIZACIÓN URBANA DE BILBAO LA VIEJA

SURBISA – BILBAO VIVIENDAS ETXEBIZITZAK  
AYUNTAMIENTO DE BILBAO

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

La Villa de Bilbao es la capital de la provincia de Bizkaia. Situada en la comarca del Gran Bilbao —un “continuum” urbano que se extiende a lo largo de la ría de Bilbao, con poblaciones, minas de hierro, industrias, empresas, fábricas y astilleros, que durante la revolución industrial produjeron un elevado nivel económico—, tiene una población de 354.168 habitantes y una extensión de 41,26 Km<sup>2</sup>, con una densidad poblacional de 8.583 habitantes por Km<sup>2</sup>. El área metropolitana llega a albergar más de 900.000 habitantes —la 5ª aglomeración española en cuanto a población—.

Fundada por don Diego López de Haro, Señor de Bizkaia, en el año 1300 en la orilla derecha de la ría, tuvo posteriores desarrollos de las tres calles fundacionales en la época renacentista en las siete calles, como se denomina hasta hoy el casco viejo bilbaino, los sucesivos ensanches barrocos, el desarrollo ilustrado del siglo XVIII, hasta llegar al S. XIX.

El arrabal de Bilbao la Vieja allende la ría, se genera en torno al antiguo camino de Balmaseda —consolidando un antiguo asentamiento de caseríos muy probablemente anteriores a la fundación de la villa— hoy la C/ San Francisco, arteria principal del barrio. Este barrio de tradición minera tiene un desarrollo en tanto se realiza el ensanche de Bilbao en esta anteiglesia de Abando, tras las adquisiciones del

antiguo convento de San Francisco, central en el barrio, y el convento de La Merced, cuyo vestigio es el Bilbo Rock. Se intenta ya en el S. XIX mejorar el ordenamiento espontáneo y de accidentada topografía de este barrio, sin unos resultados aceptables a excepción del entorno de la C/ San Francisco.

A finales del siglo XIX Bilbao desplaza su centro al nuevo ensanche de Abando, tras la aprobación definitiva del plan en 1876, primer paso de sucesivas anexiones y posteriores ensanches, que propicia la pujanza minera, industrial y portuaria de la villa y que conducen al Bilbao actual y su reconversión terciaria ante la crisis sufrida en torno al último cuarto del S. XX en esos sectores.

Para Bilbao la Vieja significa un progresivo deterioro, tras los procesos de una acelerada inmigración productiva unidos a un crecimiento endémicamente desordenado, en un proceso de creciente “ghettización” hasta nuestros días.

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

### Barrio histórico de Bilbao La Vieja

Es un barrio de la ciudad de Bilbao. Perteneció al distrito de Ibaiondo (distrito 5). Forma junto con San Francisco la zona más deteriorada socialmente de la ciudad.

Es el barrio más antiguo de la capital vizcaína. Se encuentra situado en la margen izquierda de la ría, quedando unido al Casco Viejo me-

dante los puentes de San Antón, de La Ribera y de la Merced.

El desarrollo del barrio ha estado íntimamente ligado a las antiguas minas del monte Miravilla. Era en Bilbao La Vieja donde se alojaba la mayoría de los mineros.

Actualmente el Ayuntamiento está ejecutando diversos planes para regenerar el barrio, enfocados, sobre todo, en la regeneración económica (creación de empresas) y social (dando ayudas para que la gente joven se establezca en Bilbao La Vieja).

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

En este barrio de unas 15.000 personas, separado topográficamente del resto de Bilbao por la zona minera en desuso, las vías de ferrocarril y el cauce de la Ría de Bilbao, se acoge la marginalidad social más significativa de Bilbao. Los índices de paro, escasa formación y compactación laboral, pobreza y envejecimiento poblacional son asimismo los más elevados. A esta situación se suma el ser el lugar de asentamiento de la inmigración, con sus efectos consiguientes de problemática de marginación social y dificultades de integración social.

### Hacinamiento urbano

Densidad de población: 387,96 h/Ha en San Francisco, frente a los 86,98 h/Ha de Bilbao.

### Escasa formación

Nivel de estudios:	
Analfabetos y sin estudios	15%
Estudios primarios	54%
Estudios secundarios	13%
Profesionales	9%
Estudios Medios y Superiores	9%

### Población envejecida

Grupos de edad: + 60 años, sobre 30%  
Entre 25 y 60 años, sobre 48%

### Gran movilidad de población

- 5,65% de nacimientos frente al 4,51% de Bilbao
- 11,87% de defunciones frente al 6,41% de Bilbao
- 6,22% de crecimiento vegetativo frente al -1,90% de Bilbao
- 36,54% de inmigraciones frente al 5,51% de Bilbao
- 32,26% de emigraciones frente al 7,60% de Bilbao
- 4,27% de saldo migratorio frente al -2,09% de Bilbao

### Acentuación del desempleo

36% en 1996; la gran mayoría menores de 30 años.  
31% residentes del barrio de los puestos de trabajo creados.

### PARTENARIADO

Socios del proyecto: Ayuntamiento de Bilbao, Bilbao Viviendas Etxebizitzak, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Bizkaia.  
Coordinación del proyecto: SURBISA coordina el proyecto a través de la Oficina Municipal en el barrio, actuaciones Áreas Municipales, actuaciones Gobierno Vasco y otros agentes públicos y privados.

### Participación ciudadana

A través de la Oficina Municipal en barrio, Centro Distrito y principalmente la Mesa Rehabilitación y sus comisiones.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Regeneración convivencial y equipamental del barrio, distinguiendo dos etapas principales:

#### 1ª Etapa EQUIPAMENTAL

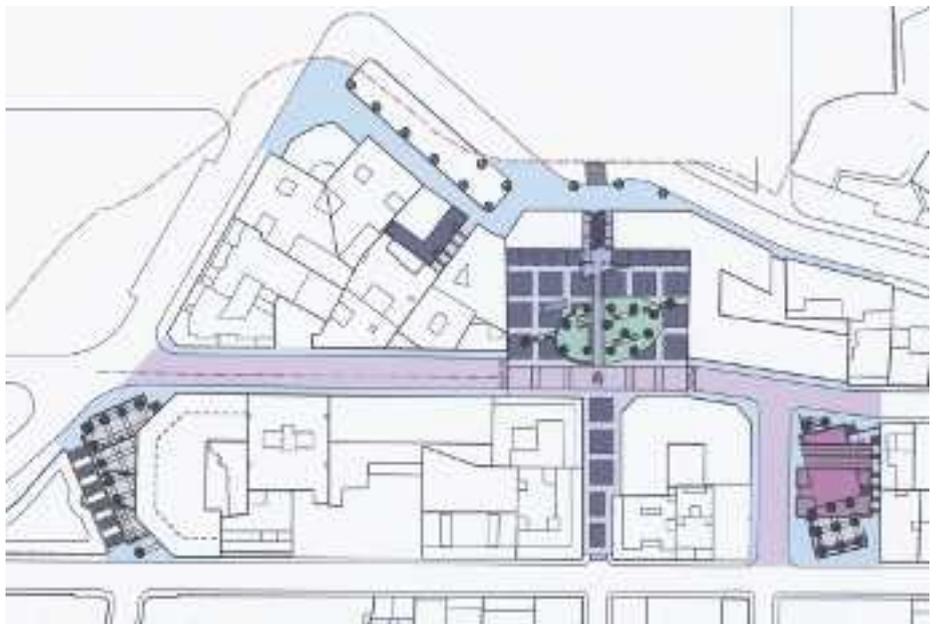
En esta línea equipamental se definió una actuación motora y estratégica generando tres nuevos equipamientos dinamizadores en tres puntos neurálgicos del barrio: la ribera de ría hacia el Casco Viejo, la plaza de La Cantera hacia la zona de Miravilla y la zona de Urazurrutia, aprovechando la existencia de tres edificios municipales con necesidad de rehabilitación a tales efectos.

El proyecto se denomina Proyecto Piloto Urba-

no "Puerta Abierta", en esa intención de abrir y conectar el barrio en sus actividades al resto de la ciudad. Este proyecto obtiene el apoyo de la Dirección General XVI de la Unión Europea a finales del año 1993 en el marco de los Fondos Feder.

Así en el edificio de la antigua Iglesia de la Merced, del 1700, se define el equipamiento de Bilbo Rock para acoger las necesidades municipales de ensayos musicales para jóvenes, con sus actuaciones y festivales derivados, así como otras actividades escénicas con ellos y la vanguardia relacionadas y otras de no gran aforo. También acoge el Archivo Musical de Euskadi. El edificio se rehabilita conservando su carácter escénico, incorporando los contenedores de las cabinas de ensayos en el espacio bajo cubierta, en una actuación que recupera el edificio histórico acogiendo los nuevos usos desde un carácter marcadamente juvenil.

Las antiguas primeras escuelas municipales de principios del S. XX, con sus sucesivas ampliaciones en el tiempo, se rehabilitan para acoger el equipamiento de Bilbao Arte, recogiendo la formación postgrado y talleres de trabajo para impulsar los inicios de los jóvenes artistas. También se realizan exposiciones, cursos monográficos y formativos y actividades creativas diversas relacionadas. El edificio se renueva dentro de su complejidad espacial para contener espacios expositivos, aulas, talleres de trabajo específicos, salas de usos múltiples,



oficinas, etc., en torno a un patio central con dos niveles, todo ello con un marcado carácter experimental y joven.

Por último, en el antiguo centro de salud e higiene municipal en la Plaza de la Cantero, también de principios del S. XX, se define un equipamiento municipal de formación en oficios, ayuda al empleo y semillero de nuevas empresas en el barrio. También incluye en planta baja un puesto de la Policía Municipal en relación con la seguridad ciudadana del barrio.

## **2ª Etapa REGENERACIÓN CONVIVENCIAL**

Siguiendo estas actuaciones motoras de la dinamización rehabilitadora del barrio, se vio la necesidad de convertir la plaza de la Cantero, donde ya se asienta el Centro Municipal reseñado, como nuevo centro de actividades del barrio, revitalizador de esta zona trasera del barrio y comunicador con el gran parque urbano superior de Miravilla y los barrios tras él.

Primero, se definió una gran actuación pública, con la agrupación de las Unidades de Ejecución públicas por expropiación definidas por el Plan Especial de Bilbao la Vieja.

Segundo, se realizaron las obtenciones de los solares no públicos objeto de actuación.

Tercero, se estableció la programación de actuaciones.

Cuarto, se realizaron las fases de ejecución de la urbanización de calles y plazas con la apertura de la prolongación de la C/ Gimnasio con

la C/ Vitoria-Gasteiz, siguiendo con el objetivo de abrir el barrio.

Quinto, se desarrolló la urbanización de la plaza de La Cantero, poniendo énfasis en generar un espacio peatonal cómodo y atractivo con importancia de arbolado selectivo. También se incluye la rehabilitación-reforma de la antigua escalera de conexión con el nuevo parque superior desde la plaza, restaurando su portada histórica y corrigiendo las tramadas para mayor comodidad y control visual de tránsitos.

Estas actuaciones se encuentran en la actualidad ya realizadas.

Sexto, se gestiona un gran equipamiento que conforme arquitectónicamente la plaza, completamente la comunicabilidad con la parte alta e introduzca actividad continuada en la zona. Este se materializa con la Confederación de Ikastolas para formación en distintas áreas laborales y su importante compromiso con el barrio: la comunicabilidad comentada a través de ascensor, una piscina que pueda abrirse al barrio, un comedor en relación con la formación culinaria, etc. Actualmente se está construyendo hasta la cota de planta baja, para continuar en breve con el resto del equipamiento, tras las correspondientes aprobaciones de la Modificación del P.E.R.R.I. y Proyecto de Ejecución en tramitación.

Séptimo, complementariamente se están desarrollando los solares restantes para acoger viviendas de protección oficial con la empresa municipal de la vivienda Bilbao Viviendas Etxe-

bizitzak, estando para finalizarse el Proyecto de Ejecución del grupo más importante de 40 viviendas y en estudio otro más pequeño, de unas 15 viviendas, para sus ejecuciones continuadas. Actualmente se está estudiando la incorporación de equipamientos en sus plantas bajas.

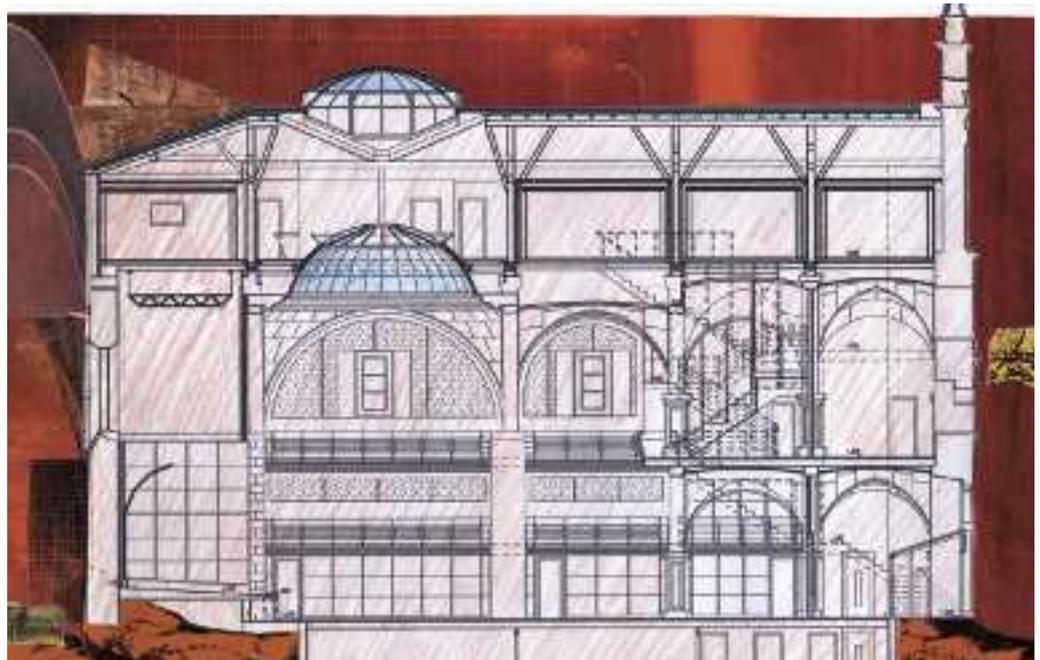
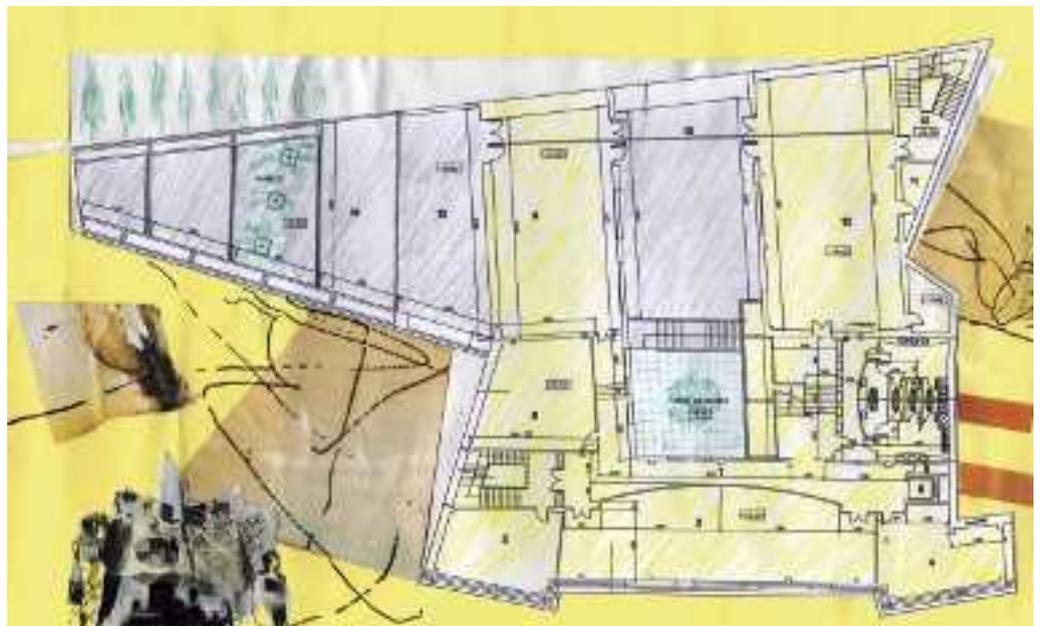
## **OBJETIVOS**

### **1ª Etapa EQUIPAMENTAL**

- Rehabilitación de tres edificios públicos dinamizadores de la actividad del barrio.
- Propiciar la formación y el empleo con acciones sociales, culturales, urbanísticas y formativas para participar en la rehabilitación de edificios y viviendas (el concepto de autorrehabilitación).
- Utilizar los equipamientos como focos de atracción y referencia para la juventud del barrio, del municipio e incluso de la región.

### **2ª Etapa REGENERACIÓN CONVIVENCIAL**

- Definición de la Plaza de la Cantero como nuevo centro de actividades del barrio.
- Revitalización de esta zona trasera del barrio.
- Comunicación con el gran parque urbano superior de Miravilla y los barrios tras él.
- Incorporar un gran equipamiento locomotor de actividad.
- Complementándolo con la necesidad de vivienda social en el barrio desde Bilbao Viviendas Etxebizitzak.







## MEDIOS

### Recursos humanos

Sociedad Municipal SURBISA (20 personas).  
Personas asignadas al proyecto: arquitecto, aparejador, abogado, administrativo, delineante, contable, trabajadora social.  
Contratación externa: asistencias técnicas; algún estudio sociológico.

### Recursos financieros

Dotación Ayuntamiento de Bilbao, ayudas U.E., Gobierno Vasco y Diputación Foral Bizkaia.

· Coste del Proyecto por áreas de intervención:

Proyecto Puerta Abierta:

4.236.236,12 €

Urbanización La Cantera:

11.291.000,00 €

Construcción 40 viviendas VPO:

4.412.027,77 €





## SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

Este programa de actuaciones para el área de La Cantera, marca claramente un hito en la rehabilitación-revitalización del barrio, al coordinar actuaciones desde distintos ámbitos de las necesidades vecinales, necesidades de vivienda —y en concreto social—, necesidades de comunicabilidad entre el barrio y con la ciudad, necesidades de espacios urbanos más convivenciales, utilizables y atractivos, incorporación de equipamientos de importante actividad e intercambio de vecinos, importancia de lo formativo y educativo en el equipamiento del barrio con su incidencia económica y social, transformación de un área fondo de saco en un área central del barrio, etc.

## DURACIÓN DEL PROYECTO

### Planificación temporal

1993

Inicio Proyecto Piloto Urbano "Puerta Abierta"

1994

Inicio Rehabilitación Bilbo Rock

1995

Inicio Rehabilitación C. M. La Cantera

1996

Inicio Rehabilitación Bilbao Arte

1997

Finalización Acondicionamiento Bilbo Rock

Finalización Acondicionamiento C. M. La Cantera

1998

Finalización Acondicionamiento Bilbao Arte  
2003

Inicio Urbanización La Cantera

2004-2006

Fases de la Urbanización de La Cantera

Proyectos de edificios para La Cantera

Gestión de Equipamiento para La Cantera

2006

Finalización Urbanización La Cantera

2007

Inicio construcción Equipamiento Formativo

2008

Inicio 40 viviendas V.P.O. por Bilbao

Viviendas Etxebizitzak

2009

Inicio 15 viviendas V.P.O. por Bilbao

Viviendas Etxebizitzak

Finalización 40 viviendas V.P.O.

por Bilbao Viviendas Etxebizitzak

Finalización Equipamiento Formativo La Cantera

2010

Finalización 15 viviendas V.P.O.

por Bilbao Viviendas Etxebizitzak

## EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Resultados positivos y resultados mejorables.

Transcurridos prácticamente 15 años desde la

puesta en marcha del Proyecto, podemos decir

con satisfacción que tanto el Bilbo Rock como el

Bilbao Arte se han convertido en equipamientos

de referencia en sus ámbitos, y no sólo a nivel local y regional, sino a nivel estatal e incluso internacional, creciendo continuamente en sus actividades y siendo visitados por ciudades con similares necesidades. Por otra parte el Centro Municipal de la Cantera es el continuo dinamizador de la formación y fomento del empleo en el barrio, y no sólo a nivel de barrio sino de todo el municipio en relación con el barrio.

Como resultados mejorables vemos el aplicar las dinámicas de sostenibilidad y ahorro energético a los equipamientos realizados, que entonces se contemplaban muy elementalmente a nivel municipal.

También hubiera sido interesante una conexión mecánica de la Plaza de la Cantera con la urbanización sobre ella, aunque se soluciona a través del nuevo equipamiento formativo.

Asimismo el conseguir una mayor integración peatonal hacia la Plaza Corazón de María, la principal del barrio, aspecto en el que se está trabajando.



# 17

**Nombre del proyecto:**

Regeneración urbana y social del ámbito Vega-Galindo en Sestao (Bizkaia)

**Organismo responsable:**

VISESA y ORUBIDE, en colaboración con el Ayuntamiento de Sestao.

**Personas de contacto:**

Susana Ruiz ([susana@orubide.com](mailto:susana@orubide.com))

# REGENERACIÓN URBANA Y SOCIAL DEL ÁMBITO VEGA-GALINDO SESTAO (BIZKAIA)

VIESA, ORUBIDE Y AYUNTAMIENTO DE SESTAO

## DESCRIPCIÓN DE LA CIUDAD

Sestao es un municipio de 31.607 habitantes y una extensión de 3,5 km<sup>2</sup>, inmerso en los 34 municipios que componen la metrópoli del Gran Bilbao. Su situación cercana a los yacimientos mineros de Triano, y sobre todo cercana a Bilbao, produjo desde el siglo XIX un movimiento progresivo que se traduce en una completa humanización del suelo municipal.

La explotación masiva de los yacimientos mineros a mediados del s. XIX fue continuada con la creación en esta zona de una importante industria siderúrgica. Todo ello acompañado de un movimiento migratorio creciente.

Las décadas de finales del s. XIX y comienzos del XX son las que poseen un mayor crecimiento demográfico, precisamente aquellas que coinciden con la instalación de las grandes factorías industriales en Sestao. A finales del s. XIX la instalación de Altos Hornos atraerá gran número de personas, alcanzando entonces un crecimiento anual medio del 11,3% (1877-1900). Otro tanto ocurre en los años veinte, con la creación de importantes plantas de transformados metálicos, maquinaria y astilleros. Tras una etapa general en toda la comarca de lento crecimiento, se inicia en los años 50 un nuevo período, caracterizado por el aumento en el volumen de población, pero no comparable con los porcentajes de comienzos de siglo, ni mucho menos con

los que alcanzan otros municipios de la comarca. A ello ha contribuido en gran manera la pequeñez del término municipal y la masiva ocupación del suelo por parte de sus grandes industrias.

La industria de gran tamaño, tradicional en el Bilbao Metropolitano, ha sufrido desde los años 70 del pasado siglo, debido a la especialización y desarrollo de nuevas tecnologías, una fuerte reconversión que ha provocado una profunda crisis en el sector. Estos cambios han implicado la aparición de grandes superficies de terreno en un entorno degradado urbanística y ambientalmente. Surgen ruinas industriales y suelos vacantes necesitados de un nuevo impulso recuperador de estas áreas para usos nuevos o similares a los que están inicialmente destinados.

Sestao, debido a la enorme cantidad de suelo industrial que posee (su suelo industrial iguala en superficie al residencial), es un claro ejemplo de lo que contamos.

## LUGAR DE INTERVENCIÓN

La zona residencial de Vega-Galindo está situada al Sureste de Sestao, en la denominada Punta del Carmen, situada entre la zona industrial de Vega Nervión y el río Galindo. La actuación se enmarca en la franja de territorio comprendida entre el Eje del Ballonti, la Rotonda de Barakaldo y la línea férrea Santurtzi-Bilbao.

## DIAGNÓSTICO PREVIO A LA INTERVENCIÓN

### Urbanístico

La zona objeto de la actuación que nos ocupa tiene su origen industrial a finales del siglo XIX; la edificación industrial de la margen del Río Galindo se encuentra deteriorada, con malos accesos y en un entorno degradado.

Las demandas actuales del uso industrial, los sistemas de transporte y manipulación de materias primas y mercancías y las propias exigencias laborales de los trabajadores de hoy, hacen que, tanto las edificaciones como las infraestructuras existentes resulten, cuando menos, parcialmente obsoletas para el previsible desarrollo de la zona. Dado el tipo de actividad que en estas empresas se realiza, para mantenerlas en uso, sería conveniente dotarlas de accesos, muelles de carga y descarga, zonas de aparcamiento (actualmente se aparca en el interior de muchas de ellas) y demás servicios básicos mínimos para el correcto ejercicio de la actividad que en ellas se pretende desarrollar. Ante la complejidad de solucionar estos problemas y compatibilizarlos con la futura integración urbana, se plantea el traslado de dichas empresas.

La edificación residencial existente en la zona se compone de edificios en bastante mal estado: alguno ya declarado en ruina, algunos de ellos

abandonados y todos ellos con viviendas (o usos compatibles) de escasa calidad y superficie.

Por lo que la zona de estudio se caracteriza por la presencia mayoritaria de infravivienda, así como viviendas de protección oficial totalmente ocupadas por familias muy desfavorecidas y cuyo estado actual es de grave deterioro.

Este parque de viviendas está conformado fundamentalmente por la edificación construida entre 1890 y 1920 aproximadamente, salvo algún edificio construido recientemente en sustitución de los existentes.

La estructura territorial de este municipio está muy condicionada por la falta de suelo disponible, salvo a través de operaciones de renovación urbana. A esto hay que añadir que el uso del suelo está destinado en dos terceras partes a cauces de aguas y suelo industrial pesado, este último al servicio del área metropolitana, principalmente. Este uso intensivo del suelo conlleva que Sestao tenga que mantener de manera constante los servicios urbanos en la totalidad de su suelo porque todo él se encuentra urbanizado, a diferencia de otros municipios, en los que éste es muy inferior. Las previsiones de construcción de vivienda nueva son escasas, en relación a las necesidades de realojo y de la demanda natural del resto de vecinos, dada la gran limitación de suelo de este municipio.

Sestao es un municipio que cuenta con equipamientos y servicios que podrían abastecer a

una población de 50.000 habitantes, si bien los servicios culturales no están lo suficientemente descentralizados, sobre todo en relación con la zona crítica.

Hay carencia de espacios libres y zonas verdes. El estado de conservación de las existentes en algunos casos no es bueno, habiéndose incluido entre las acciones urgentes a acometer el mantenimiento de jardinería que afecta a toda la zona.

En cuanto a transportes, es un municipio bien asistido por tres sistemas: el metro, el ferrocarril y las líneas de autobuses.

Las dificultades de aparcamiento son patentes: un parque de vehículos elevado que permanece aparcado en las calles durante toda la semana y con una trama viaria escasa, incapaz de absorber tal densidad, fruto de la época del desarrollismo, momento en el que Sestao, como tantos otros municipios, crece desmesuradamente y configura la mayor parte de su entramado urbano actual.

Por otro lado hay que indicar la falta de aparcamientos subterráneos, tanto por la época de construcción de muchas viviendas, como por las dificultades orográficas del municipio ubicado en una colina rocosa que implica grandes costes para hipotéticas intervenciones.

Existe una previsión supramunicipal en esta zona de futuros destinos afectados por importantes sistemas generales de comunicaciones (una intermodal, el tranvía, un eje metropoli-

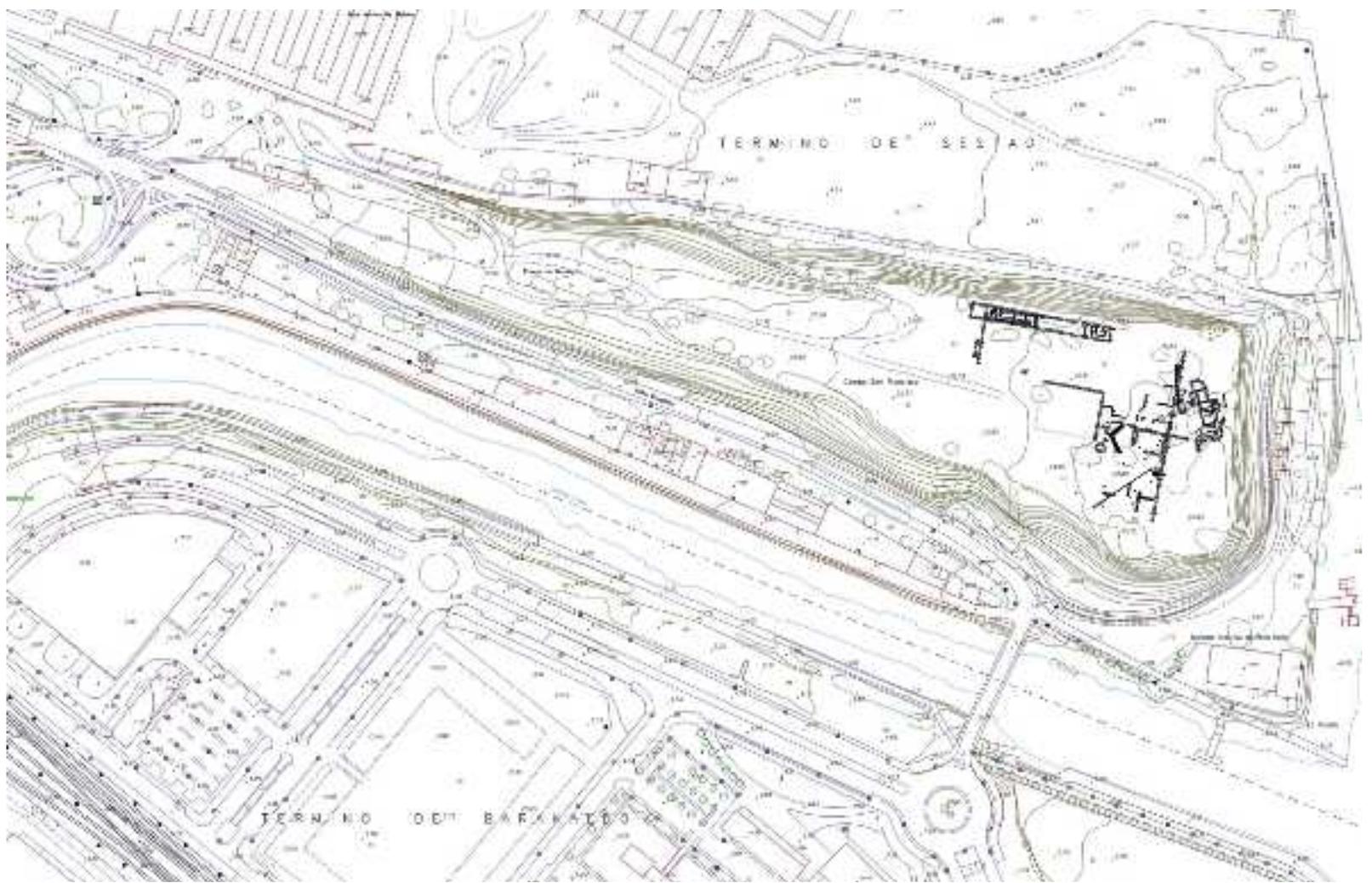
tano,...), que situarán a este suelo como uno de los mejores comunicados de la provincia. Dada la situación estratégica de la zona referida junto a la rótula de acceso a Sestao desde la autopista, desde el centro comercial, desde Barakaldo y desde la actual zona industrial, y dada su ubicación en el punto en el que confluyen prácticamente todas las futuras infraestructuras y sistemas generales a su paso por la localidad (Eje del Ballonti, Metro de Bilbao, Tren Ligero, RENFE, etc.), parece recomendable la eliminación y sustitución de las citadas edificaciones por los mencionados sistemas generales y los elementos de relación entre ellos (nudos viarios, intercambiadores de transporte, etc.), así como por los Sistemas Locales de Zonas Verdes y Espacios Libres cuyo fin es mejorar la calidad urbana de la zona.

### **Socio-económico**

En cuanto a la realidad social, la zona de estudio está como hemos referido en parte segregada del conjunto de tejido urbano por límites físicos, y en parte segregada por razones de deterioro de la vivienda y de la convivencia social.

Como consecuencia de la crisis de la industria siderometalúrgica y de otros factores añadidos, Sestao se enfrenta a un gran deterioro que afecta, en mayor o menor medida, a todo el municipio, pero de manera específica e intensiva a la zona de estudio con la presencia de un contingente importante de infravivienda.





Entre otros procesos, se encuentra la progresiva sustitución de la población anterior por otra de niveles de renta en descenso, no nativa, a menudo expulsada de otras zonas del área metropolitana del Gran Bilbao, convirtiéndose en una bolsa de recepción de personas con problemas diversos.

La degradación de las viviendas y el grave deterioro de la convivencia social que traen aparejada una segregación urbana, hace que la zona y su entorno inmediato estén sometidos a un progresivo abandono del comercio, una paulatina sustitución de la población anteriormente residente por otra de rentas muy inferiores, y una cierta devaluación del conjunto del parque inmobiliario al no resultar atractivas como opción residencial para clases medias, personas jóvenes, familias en etapa de crianza, etc.

Las características de Sestao en cuanto a tamaño de población, superior a 15.000 habitantes e inferior a 50.000, le imposibilitan el acceso a programas estándar de los Fondos FEDER de la U.E. y tampoco ha sido tenido en cuenta, por el momento, en la aplicación de fondos de la U.E. para operaciones urbanas bajo la jurisdicción del Gobierno Vasco. Asimismo en los criterios de reparto entre municipios de Bizkaia de Udalkutxa, Sestao no recibe los recursos que necesita, al no tenerse en cuenta en los ratios la suma de factores problemáticos que se acumulan en este municipio.

También hay que mencionar algunas excepciones a este hecho como es el caso del acuerdo inter-institucional "Revitalización de la Margen Izquierda", en el que distintas Administraciones se comprometían a llevar adelante la promoción de la Margen Izquierda. Asimismo, recientemente Sestao se ha visto beneficiado por el programa IZARTU para la revitalización de las zonas más desfavorecidas del país, aprobado por el Departamento de Hacienda del Gobierno Vasco.

En cuanto al empleo, observando la elevada tasa de paro del municipio de Sestao, el porcentaje de desempleados/as con estudios medios y superiores, FP o BUP-COU es menor en Sestao que en Bizkaia, siendo mayor el de desempleados/as con estudios de EGB, certificado escolar o estudios primarios en Sestao que en Bizkaia.

En cuanto a las prestaciones sociales, se analiza la percepción de Renta Básica dado que resulta un indicador de primera magnitud para estimar la acumulación de situaciones de pobreza y exclusión en la zona y en el municipio. Del análisis de este dato se deriva que la proporción de familias en la zona de estudio resulta siete veces superior a la del conjunto del municipio, y más de nueve veces que la proporción media de Bizkaia. Sin duda este dato indica con nitidez una gran acumulación de situaciones de pobreza en la zona de estudio, lo cual, unido a la presencia de infravivienda,

permite afirmar que existe una gran bolsa de "marginalidad" sobre la que es preciso actuar para lograr la regeneración urbana y social de toda la zona.

En la zona de estudio existe una gran concentración de personas con muy bajos recursos que reciben renta básica, un gran número de familias de etnia gitana y personas o familias con problemáticas sociales importantes. Es preciso reducir la concentración actual de este tipo de personas y situaciones, y promover que accedan a esta zona familias y/o personas jóvenes de un nivel socioeconómico medio.

Esto requiere una triple operación: retirar de esta zona a un conjunto de familias actualmente residentes, regenerar urbanísticamente la zona y atraer a otras familias, para lo cual es previo el traslado de las primeras.

### **Demográfico**

La población total de la zona de estudio está compuesta por 1.574 personas, de las cuales un 49,9% son hombres y un 48,8% son mujeres. Esta población total representa el 4,9% respecto a la población de Sestao.

Fijándonos en los intervalos de edad en los cuales agrupamos a la población, se observa claramente un alto porcentaje de población en la zona de estudio, en el tramo comprendido entre 0 y 19 años, en el que encontramos al 29,5% de la población. Este dato contrasta con el de la población total de Sestao comprendida entre



estos intervalos de edad, que apenas alcanza el 15,1%. Como consecuencia existe también una notable diferencia en el porcentaje de población mayor de 65 años. Así mientras en la zona de estudio este porcentaje se sitúa en un 10,2%, en el total de Sestao éste aumenta hasta un 20,2%.

En cuanto al nivel de estudios, observamos que en la categoría "sin estudios" en la zona de estudio se alcanza un 17,5%, mientras que en la población de Sestao existe un 8,3%. Un 47,6% de la población residente en la zona de estudio tiene estudios primarios, frente a un 55,2% de la población de Sestao. Es importante también la diferencia en cuanto a personas con estudios superiores, que alcanzan un 6,3% en Sestao y únicamente un 2% en la zona de estudio.

Se contabilizan en la zona de estudio un porcentaje total de 2,51 habitantes por vivienda, mientras que en el total de Sestao el porcentaje es de 2,73 habitantes por vivienda (la densidad de población de todo el municipio es muy alta).

El tamaño familiar más frecuente en la zona de estudio es el de 3-4 personas en un 38,3% de los casos. Además, en la zona de estudio destaca el número de familias no empadronadas, que hacen un total del 13,6% de las familias.

Existen varias asociaciones de vecinos y de las asociaciones sociales de la zona que desarrollan su labor con las familias más desfavorecidas, ya sea su ámbito de actuación exclusivamente dicha zona o también se dirijan a la población del resto del municipio.

Por todo lo anteriormente analizado, las necesidades de este municipio son tan evidentes y graves que requieren actuaciones políticas claras, a través del acuerdo interinstitucional, municipal y supramunicipal.

## **PARTENARIADO**

### **Socios del proyecto**

VIKESA, ORUBIDE y SESTAOBERRI 2010

### **Coordinación del proyecto**

En 2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Sestao firman un Convenio de Colaboración para la regeneración urbana y social de diversos ámbitos del municipio, entre los que se incluye esta zona.

VIKESA, Sociedad pública del Gobierno Vasco para el desarrollo de vivienda protegida, será declarada beneficiaria de la expropiación prevista para el desarrollo del ámbito. En colaboración con ORUBIDE (sociedad semipública que gestiona y urbaniza suelo) se encargarán de la gestión y urbanización del mismo, así como de la construcción de todas las viviendas protegidas y posterior subasta de solares destinados a vivienda libre.

El acuerdo firmado incluye el compromiso de que cualquier excedente económico al final del proceso se destinará a su reinversión en la propia regeneración del municipio.

La coordinación se realiza desde VIKESA-ORUBIDE, que se encargarán de todas las tareas requeridas para garantizar el cumplimiento de los objetivos (contratación y supervisión de proyectos, coordinación de Administraciones públicas y propietarios privados afectados, estudios de viabilidad y plazos, etc.).

La sociedad pública SESTAOBERRI 2010, a su vez, se encargará de la gestión de todos los realojos de propietarios afectados y de los planes para su integración social.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El objeto es diseñar y poner en marcha la regeneración urbana y social de la zona contando con la colaboración de las instituciones supramunicipales y de todos los agentes sociales municipales, estimulando la mejora de la cohesión social y promoviendo el desarrollo económico y social de todo el municipio.

Los datos generales de la propuesta de ordenación son:

- Superficie del área: 184.103 m<sup>2</sup>
- Uso global: residencial
- Tipología característica: vivienda colectiva
- Clasificación: suelo urbano no consolidado
- Coeficiente de techo sobre rasante: 1,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad geométrica total: 167.043 m<sup>2</sup>
- Viviendas previstas: 1.351, de las que:
  - el 10% son VPO en régimen especial (sociales)
  - el 30% son VPO en régimen general
  - el 30% son viviendas de precio tasado, y
  - el restante 30% son viviendas libres

Hay 396 viviendas existentes a demoler. Queda fuera de ordenación expresa toda la edificación construida en el ámbito.



Existe un total de nueve industrias fuera de ordenación y con actividad (que dan empleo a unos 110 trabajadores); la operación plantea facilitar su traslado a otros suelos industriales para posibilitar su continuidad.

#### **Inversiones**

- Inversión en suelo: 37.750.020 €
- Inversión en urbanización: 47.667.555 €
- Inversión en edificación: 132.960.163 €

#### **Descripción de la ordenación**

La propuesta que se recoge para la ordenación de la zona residencial Vega-Galindo se basa fundamentalmente en el reconocimiento de la prolongación de la Gran Vía de Sestao como eje vertebrador del conjunto, tratando de crear una nueva vía de carácter urbano, acotada a ambos lados por edificación, que una el nuevo asentamiento con el centro del municipio sin perder la noción de conjunto en el recorrido. Ello permite integrar este ámbito en el conjunto de la trama urbana.

Todo el ámbito residencial se extiende entre dos equipamientos de carácter municipal: la nueva estación de Urbinaga y la reserva para equipamientos de carácter más lúdico en la confluencia del Galindo y la ría del Nervión. Ambos generan espacios urbanos de interés en sus inmediaciones, favoreciendo de este modo el desahogo de la zona. Además, en paralelo al río Galindo discurre un paseo

peatonal que une ambos polos por la ribera y sirve asimismo como área de esparcimiento. En lo que a los sistemas de comunicaciones se refiere, la existencia de sistemas generales supramunicipales, y de sistemas locales (en lo referente a la red viaria), además de las intervenciones en Tranvía y Metro previstas, ha sido considerada desde el principio, puesto que han resultado decisivos para definir la ordenación resultante.

En efecto, el Eje del Ballonti (competencia de la Diputación Foral), futura vía de comunicación interna entre los municipios de la margen izquierda, marca de una manera decisiva las líneas a seguir para el desarrollo de la propuesta. Dicho eje tiene como principal cometido el de absorber el llamado tráfico interno entre los municipios de la margen izquierda y el propio Bilbao, descongestionando así, en la medida de lo posible, la autopista A-8, que encauzaría el tráfico intercomarcal e interprovincial. En la ordenación que nos ocupa, se configuran en paralelo al eje mismo dos ramales de acceso y salida que tienen su origen en la rotonda situada al extremo sur del ámbito, y al final en una rotonda propia del sistema viario local, que constituye el punto principal de acceso al parque. Puesto que el eje atraviesa el ámbito, para su integración se plantea un falso túnel de unos 350 metros de longitud, desarrollándose la urbanización del área residencial sobre el mismo.

Otro de los sistemas generales viarios, en este caso municipal, es la prolongación de la Gran Vía de Sestao y su configuración como eje vertebrador de la zona residencial Vega-Galindo. Dicho vial recoge la confluencia de la actual Gran Vía y la c/Rivas y llega hasta la ribera del Galindo, para finalizar en una rotonda que se conecta al final del Eje del Ballonti. Por él se prevé que discurra también la traza del Metro Ligero o tranvía como parte del sistema general de comunicaciones ferroviarias.

Desde esta nueva Gran Vía se da acceso a toda la zona residencial, así como a la zona del intercambiador de transportes. Este sistema general supramunicipal se prevé cerca de la rotonda sobre el Eje del Ballonti más próxima al casco de Sestao. Dicho intercambiador, con inmejorables accesos rodados tanto desde el casco de la ciudad como desde las nuevas zonas residenciales previstas, acogerá además de los vehículos privados los autobuses de servicio urbano de Sestao y los de conexión con las otras localidades próximas, las estaciones del Metro de Bilbao y RENFE y el futuro Tranvía. Además, contará con un aparcamiento con capacidad suficiente para acoger la previsible llegada de vehículos privados que estacionen en él para, posteriormente, tomar otro medio de transporte colectivo para realizar sus desplazamientos.

El espacio urbano principal es una plaza semicircular, conformada por viviendas y que libra





el importante desnivel mediante terrazas ajardinadas. Desde el intercambiador se pretende crear un acceso peatonal en conexión directa con la entrada de la nueva zona industrial ordenada en el ámbito anexo, al norte del que nos ocupa.

Este acceso peatonal arranca en el intercambiador, cruza la mencionada plaza principal y pasa el subterráneo bajo la prolongación de la Gran Vía y sobre el túnel del Eje del Ballonti. Será clave para la distribución de pasajeros que vengan a trabajar en transporte público a los polígonos colindantes.

Los sistemas de espacios libres, tanto generales como locales, se concentran en los límites del ámbito, para actuar como barrera vegetal en el caso del Eje del Ballonti, y general con un paseo peatonal en el caso de la ribera del Galindo.

Hay varias zonas de equipamientos locales diferenciadas que pueden albergar usos distintos. Son inherentes a este uso otros usos complementarios que hay que regular en función de la demanda real y/o de las previsiones de afluencia de viajeros, como el pequeño comercio e incluso el de locales de ocio. Los posibles usos a ubicar en la zona residencial Vega-Galindo deberían cubrir la dotación necesaria para educación (colegio, instituto), sanitario, asistencial y para otros usos de menor demanda y/o de uso menos continuado (bibliotecas, etc.). El uso al que está destinado la reserva de carácter local no se concreta en estos momentos.

En cuanto a las infraestructuras previstas para la zona, además de las ya mencionadas, hay que comentar cómo se resuelve el actual entramado (caótico en apariencia) de racks, líneas eléctricas, conducciones de oxígeno para la industria, gas, agua industrial y de uso doméstico, etc. La propuesta realizada contempla el soterramiento de todas las conducciones existentes en la actualidad; soterramiento que se quiere que sea ordenado, si es posible unificando to-

das las conducciones en una o varias galerías de servicio que discurrirían bajo el viario principal de la zona.

Entre los condicionantes al diseño de esta actuación se encuentran:

- La integración del Eje del Ballonti.
- La prolongación de la Gran Vía hasta la Campa de San Francisco, que unirá este barrio residencial con el centro histórico de Sestao.
- La prolongación, hasta su conexión con la Gran Vía, de la Calle Rivas, de acceso a Portugalete y Santurtzi por la ría y a la zona industrial.
- La ampliación de la Estación Intermodal de Urbinaga.
- El trazado del tranvía que, partiendo de la estación de Urbinaga, conectará las márgenes derecha e izquierda del Nervión.
- La continuidad del bidegorri que discurre adosado al Eje del Ballonti hasta la rotonda de la ría.
- El mantenimiento de los pasos superiores e inferiores sobre la línea de ferrocarril Santurtzi-Bilbao.

#### **Industriales y traslados**

La necesidad de proporcionar una nueva estructura urbanística a esta zona con objeto de regenerarla física y socialmente e integrarla en el municipio, debe permitir además una correcta recolocalización de empresas nuevas y existentes (especialmente aquellas que puedan servir de apoyo a la promoción del sector naval).

La previsión es trasladar las industrias existentes, cuya actividad pudiera resultar molesta a los vecinos, y liberar estos suelos para el uso residencial que desarrollará el ámbito Vega-Galindo.

En la actualidad se está en proceso de negociaciones con todos los industriales implicados, para estudiar su demanda de nuevas necesidades, valorar sus actuales bienes y derechos, y posibilitar su traslado a otras ubicaciones ya localizadas en este y otros municipios.

#### **Realojos de viviendas colaboración.**

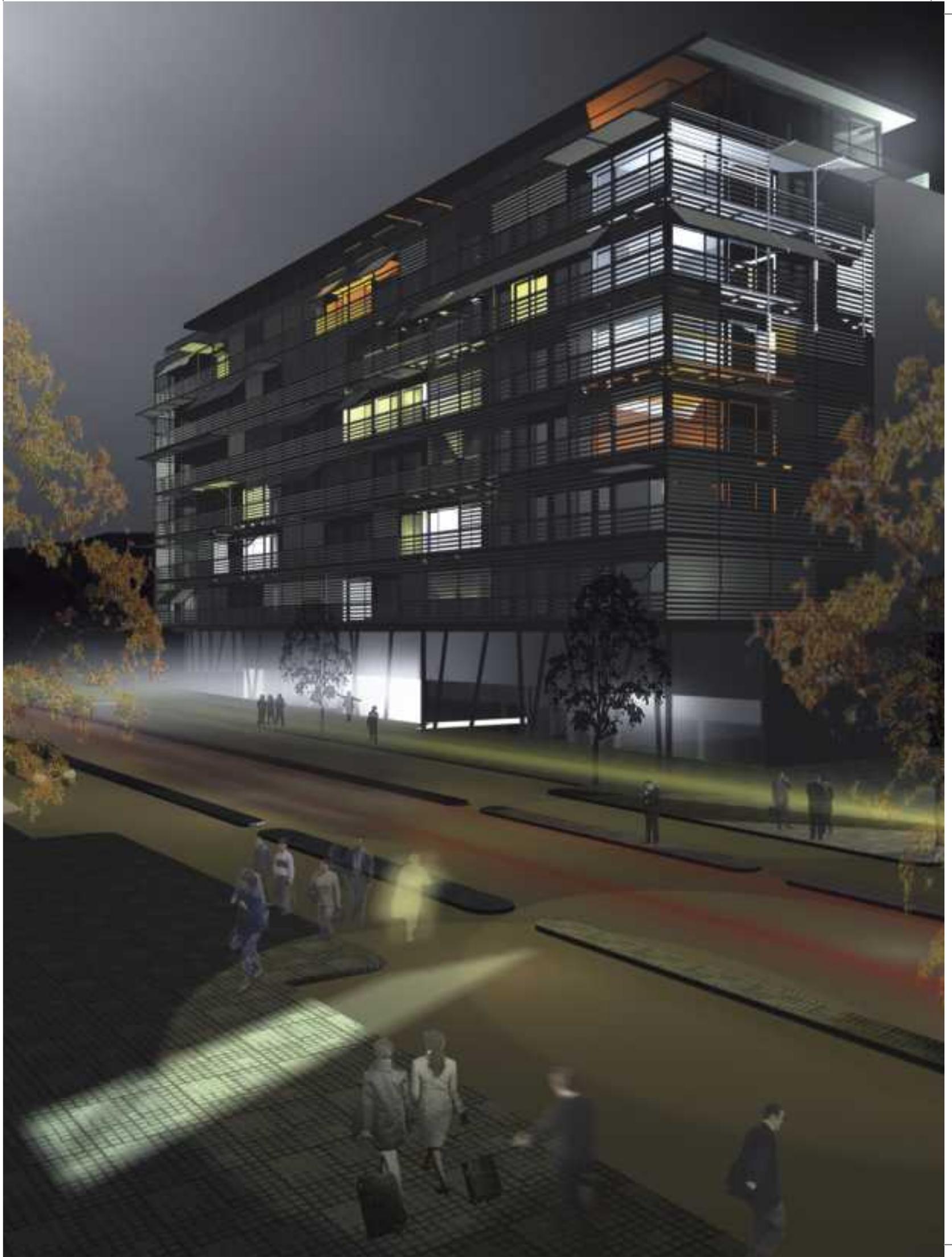
##### **Unidades de ejecución**

El aspecto urbanístico y el social están estrechamente unidos, ya que para que se lleve a cabo la rehabilitación de la zona es preciso incidir en ambos, desarrollando actuaciones integradas.

Además, las intervenciones en viviendas, tanto de rehabilitación como de derribo, conllevan inevitablemente cuestiones de indemnización y/o desalojo y el consiguiente alojamiento de aquellas familias que tengan derecho al mismo.

Debido al volumen de viviendas que se van a ver afectadas por la reestructuración urbanística, junto con las características de la población afectada, toman especial relevancia los criterios de alojamiento, que deben evitar la concentración en proporciones elevadas de familias receptoras de Renta Básica, familias de etnia gitana y familias muy problemáticas y conflictivas. Para ello, el Gobierno Vasco se ha comprometido a realizar un 40% de esos realojos fuera del municipio (en otras viviendas que posee a tal efecto dispersas por toda la Comunidad Autónoma), y el Ayuntamiento de Sestao realizará el restante 60% de realojos dentro del propio municipio.

Un total de 182 familias se verán directamente afectadas por las intervenciones urbanísticas y darán lugar a su realojo. Las fases en que se produzcan los alojamientos vienen marcadas por el ritmo en que se produzcan las intervenciones urbanísticas.



En el desarrollo de toda la actuación, es clave tener nuevas viviendas ya construidas en el propio ámbito y a disposición de la misma, antes de comenzar a efectuar las obras de urbanización que supongan la demolición de las viviendas existentes habitadas. Ello debido a que es la manera de evitar realojos temporales, siempre complicados de gestionar.

Para ello, el Programa de Actuación Urbanística ha delimitado dos unidades de ejecución: una más pequeña al nordeste del ámbito, en suelos públicos actualmente vacíos —y por tanto no es necesario expropiar—, y otra mayor que contiene el resto del ámbito. Esta división de gestión permite avanzar más rápido con las obras de edificación de los primeros bloques de vivienda protegida, siempre garantizando los servicios a las mismas. De modo que, paralelamente a la construcción de las primeras viviendas protegidas destinadas a todos los realojos existentes, se gestionará la expropiación de la segunda unidad de ejecución, y se podrá dar comienzo con las obras de urbanización y derribo de viviendas habitadas mediante el traslado de los realojados a las nuevas en el momento de su finalización.

#### **Restos arqueológicos**

La existencia de documentos que evidenciaban la existencia en el S. XVII de un convento carmelita en la zona, hizo que la misma fuera declarada hace 9 años zona de presunción arqueológica (BOPV, 5/7/97). La declaración de un lugar como “zona de presunción arqueológica” obliga a hacer estudios de impacto arqueológico y seguimiento arqueológico cuando se realicen trabajos que supongan remoción de tierras que puedan destruir los restos arqueológicos.

A pesar de ello, en el año 2005, mientras DFB realizaba las obras del Eje del Ballonti sin intervención arqueológica previa, se hallaron unos

restos que inicialmente se identificaron como una necrópolis de los carmelitas del convento. Se realizó una excavación de urgencia en la que se descubrió que los antiguos enterramientos ubicados bajo la iglesia del convento habían sido destruidos con anterioridad, al construir una balsa de contención de agua para la empresa AHV.

En 2007, previamente a cualquier otra acción del proyecto a acometer, y tras pedir instrucciones al respecto a los responsables de Patrimonio de DFB, VISESA y ORUBIDE, encargan una excavación arqueológica con el objeto de documentar los posibles restos existentes del antiguo convento y de otras construcciones posteriores.

La secuencia arqueológica hallada en la campaña de 2007 (ya finalizada) ha mostrado restos del antiguo Convento de Carmelitas del convento de San José, fundado, según la documentación, en 1719, restos de un asentamiento del ejército inglés durante las guerras carlistas, y restos de viviendas de los trabajadores de la zona industrial levantadas en parte con materiales procedentes del antiguo convento. La intervención encargada por VISESA y ORUBIDE es un ejemplo de buenas prácticas

#### **OBJETIVOS**

Se parte de dos criterios asumidos desde el inicio del Plan:

- Que la finalidad general de este Plan es lograr la regeneración urbana y social de la zona.
- Que la incorporación social de las personas residentes en la zona de estudio requiere su alojamiento en condiciones de no agrupamiento, garantizando un alojamiento diseminado entre el conjunto de población normalizada.

#### **MEDIOS**

##### **Recursos humanos**

El equipo interno destinado en VISESA y ORUBIDE a este proyecto es:

- un director del proyecto, que coordina todas las acciones a seguir, su previsión y evolución, y es el representante ante las distintas Administraciones y particulares implicados;
- un técnico financiero, que elabora y revisa los estudios de viabilidad;
- un responsable de gestión urbanística, que supervisa la contratación;
- dos técnicos de obras, que supervisan y asesoran lo referente a proyectos y obras de urbanización;
- un técnico en edificación, que coordina los proyectos de vivienda pública y asesora desde el principio para ser tenidas en cuenta sus demandas.

Además, se ha contratado a equipos externos los trabajos de redacción del proyecto de expropiación (en actual desarrollo), urbanización (acabado), y edificación (a nivel de proyecto



básico), programa de actuación urbanística (acabado), y resto de trabajos adicionales que ya han sido finalizados: programas de descontaminación y plan de excavación, trabajos arqueológicos, topografía, geotecnia, batimetría, informes varios, etc.

#### **Recursos financieros**

Hasta el momento, VISESA y ORUBIDE han financiado la totalidad de gastos de encargo de estos planes y proyectos, así como los gastos de gestión de su plantilla. En el momento presente se han invertido ya unos 900.000 €.

#### **SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO**

En Sestao se busca un entorno atractivo, durable, funcional, accesible, confortable y saludable, que sea eficiente en relación al uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de suelo, energía, materiales, y agua.

Se pretende ser respetuoso con su vecindad, con la cultura local y con el patrimonio, pero también competitivo económicamente, especialmente cuando se tiene en cuenta el largo ciclo de vida asociado a los edificios.

A continuación se describen algunas buenas prácticas aplicadas en el proyecto Sestao que contribuyen a que la operación resulte medioambientalmente sostenible sin menoscabo de la calidad y sin pérdida de funcionalidad respecto al usuario final de las viviendas.

#### **Utilización de zonas degradadas (brownfields)**

En Euskadi, el suelo es un bien escaso, debido a su orografía y su alto grado de antropización, por lo que esta medida resulta muy importante en su aplicación.

En el caso de nuevos asentamientos urbanos la utilización de un suelo "recuperado" frente a la ocupación de suelo "natural" reduce la ocupación de suelo verde permitiendo su uso para fines más sensibles y que ayudan a la conservación del medio ambiente, repercutiendo en el ecosistema evitando la pérdida de la biodiversidad.

#### **Investigación calidad suelos**

Ciertas zonas, como Sestao, presentan un problema adicional de contaminación de suelos. En este caso se ha emprendido un programa de investigación de la contaminación del suelo, análisis de riesgos e implementación de medidas correctoras de recuperación o control de la contaminación, debiendo asegurarse que la contaminación remanente no supone un riesgo para los usuarios, considerando el uso a que se va a destinar el emplazamiento y su entorno.

Las autoridades medioambientales deberán asegurar, tras la implementación de las medidas, que el emplazamiento es válido para el uso final al que se destina.

El objetivo genérico ha sido la realización de una investigación de la calidad del suelo que permita constatar la presencia o no de niveles

de contaminación que pudieran implicar riesgos para la salud humana y/o el medio ambiente.

Estas investigaciones se sitúan en el marco general de investigación y recuperación de la potencial problemática medioambiental que pueda afectar a los suelos y que posibilite el nuevo uso de toda el área.

La investigación de la calidad del suelo planeada, contratada a la empresa TERRANOVA, da respaldo al cumplimiento de la legislación de referencia (Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, Ley 7/2005 de prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco y Decreto 799/2006, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades), posibilitando así la consecución del objetivo final de transformación urbana de la zona de estudio.

En la Ley 1/2005 se define como Investigación Exploratoria la etapa de examen de la calidad del suelo que tiene por objeto comprobar la existencia de concentraciones de sustancias contaminantes que puedan implicar que el suelo esté alterado o contaminado.

El objeto de la investigación exploratoria es recabar la información necesaria para:

- Disponer de aquellos datos históricos que proporcionen indicios fundados sobre la contaminación o alteración del suelo.
- Confirmar la presencia de concentraciones de sustancias que puedan implicar un riesgo para la salud humana o los ecosistemas, identificando aquellas sustancias cuya presencia es más relevante y los valores aproximados de concentración media.
- Confirmar la hipótesis de distribución espacial de la contaminación o alteración, determinando si procede la heterogeneidad de la localización espacial de las sustancias contaminantes detectadas, y las subáreas o estratos diferenciables en la zona objeto de examen.
- Obtener datos relevantes que permitan, en su caso, el diseño óptimo de la siguiente fase de investigación, de acuerdo a la metodología de investigación de la contaminación del suelo recogida en las guías metodológicas de IHOBE (Sociedad Pública del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco).

La investigación exploratoria realizada comprende dos etapas diferenciadas:

Una primera en la que se han de realizar los siguientes trabajos:

- Estudio histórico.
- Análisis del medio físico de suelo y de la zona adyacente al mismo, que han permitido diseñar una primera hipótesis de las posibles vías de dispersión de las sustancias contaminantes.
- Visita de campo dirigida a completar in-situ los datos recopilados en las dos actividades anteriores, así como a obtener información acerca de la situación actual del lugar.

Una segunda etapa, diseñada tomando como base los datos, apreciaciones y conclusiones obtenidos en la primera etapa, y que consiste en la toma de muestras y análisis químicos necesarios, así como en la valoración de los resultados de esta fase de investigación en base a los estándares de calidad incluidos en la normativa vigente.

#### **Transporte público y servicios para residentes**

El desplazamiento domicilio-trabajo constituye uno de los mayores focos de impacto ambiental, y no siempre es fácil reducir estos trayectos, por lo que se debe potenciar el transporte público frente al transporte privado.

En nuestro caso la futura construcción de la estación intermodal en el propio ámbito garantiza la disponibilidad del transporte público en las proximidades de las áreas residenciales.

Además, se debe garantizar la disponibilidad de servicios (zonas comerciales de producto fresco, escuelas, zonas recreativas) y una infraestructura que conecta estos servicios entre sí y con las zonas residenciales.

La reducción de los procesos de transporte evitará problemas relacionados con la gestión de tráfico como pérdida de confort, nerviosismo, etc. Además, supone un menor consumo de combustibles y se reduce la emisión de contaminantes a la atmósfera, incluido el ruido, que impactan sobre la salud humana y

los ecosistemas (efecto invernadero, calentamiento global, etc.).

#### **Optimización de la densidad de ocupación**

Se ha adecuado la densidad de ocupación a fin de optimizar el consumo de suelo y asegurar la viabilidad y accesibilidad a los servicios locales. Esta medida se relaciona claramente con la accesibilidad a los servicios, de modo que se han ubicado las densidades más altas en las proximidades de la estación intermodal.

Además, se ha aumentado la calidad arquitectónica de la edificación, especialmente en lo referente al aislamiento acústico.

#### **Adecuación de la trama urbana**

Se ha estudiado la trama urbana de una manera compacta, compleja y plurifuncional, a fin de frenar la dinámica creciente hacia el modelo difuso y disperso en el territorio, y sus efectos negativos en la habitabilidad urbana y en la sostenibilidad global.

La escala de las calles y pavimentos, y la situación de los edificios determinan las pautas de movimiento en el área. La trama urbana y la escala de desarrollo condicionarán el uso que peatones y vehículos realizarán del entorno urbano. Así, la trama prevista se ajusta a las necesidades locales y al entorno y la distribución de las carreteras de conexión permite un buen acceso al área construida y una buena comunicación

dentro de ella, sin un excesivo uso del suelo, permitiendo su uso para fines más sensibles y que ayudan a la conservación del medio ambiente.

#### **Regulado de alumbrado público**

Se ha utilizado en la iluminación de calles y lugares comunes elementos de bajo consumo alimentados con energías renovables, evitando además la contaminación lumínica ascendente así como la iluminación ornamental.

La reducción del consumo de energía disminuye el consumo de combustibles, evitando así el consumo de materias primas. A su vez, se minimizan las emisiones derivadas de la combustión, de gases de efecto invernadero y otros compuestos que pueden afectar a la salud humana o a los ecosistemas.

#### **Infraestructuras para peatones y ciclistas**

Se ha generado un entorno seguro y atractivo, el carril bici, que puede ser utilizado por peatones y ciclistas, de modo que se potencia el uso de estos modos de desplazamiento entre los residentes. Para ello, se han considerado aspectos como impacto visual, ausencia de olores, ruidos, polvo, iluminación, sombras en verano, etc.

Existen zonas de aparcamiento de bicicletas en las que estas se pueden dejar de modo seguro, en el entorno de los servicios locales o en áreas estratégicas.

Esto hará que los residentes se desplacen a pie o en bicicleta, evitando el uso del coche, evitando problemas relacionados con la gestión de tráfico.

#### **DURACIÓN DEL PROYECTO**

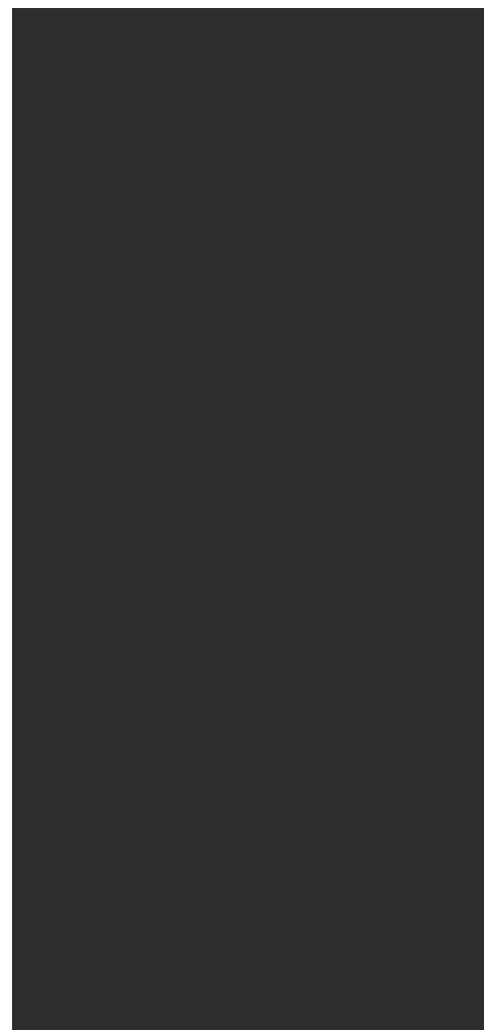
##### **Planificación temporal**

El plazo estimado para el desarrollo del proceso es de seis años, en los que se habrá producido un proceso de revitalización urbana del municipio de Sestao, habiendo alcanzado un mejor equilibrio demográfico, social y económico en su conjunto, fiel a su memoria histórica de pueblo industrial, pero con capacidad de proyección al futuro, conectado al desarrollo socioeconómico de su entorno inmediato y atractivo, tanto para la residencia de personas y familias jóvenes como para la ubicación de nuevas iniciativas empresariales comerciales e industriales.

Se calcula un plazo para la gestión de la expropiación de un año. Para la ejecución de las obras de urbanización se estiman tres años desde su comienzo. En cuanto a las obras de edificación, se desarrollarán a lo largo de un plazo estimado en cuatro años.

##### **EVALUACIÓN DEL PROYECTO**

Sobre la evaluación del proyecto el grado de desarrollo del expediente se encuentra en una fase de desarrollo inicial que impide concretar resultados al respecto.



**EDITA**

Asociación Española de Promotores  
Públicos de Vivienda y Suelo

**COORDINACIÓN Y EVALUACIÓN**

César Jiménez Alcañiz  
Presentación Asensi Valls  
Ana Núñez Muelas  
Carlos de Astorza y García de Gamarra

**GERENTE**

M<sup>a</sup> Francisca Cabrera Marcet

**PRESIDENTE**

Francesc Villanueva Margalef

**DOMICILIO SOCIAL**

Luis Vives, 2, entresuelo 1<sup>o</sup>.

46003 VALENCIA

Tels.:

96 392 42 98

96 391 90 13

96 392 40 53

Fax: 96 392 23 96

[www.a-v-s.org](http://www.a-v-s.org)

**DISEÑO**

Estudio Ibán Ramón

**IMPRESIÓN**

La Imprenta Comunicación Gráfica  
Depósito legal V-3820-2008