

ACTUACIONES EN VIVIENDAS FINANCIADAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA “RESTAURO” DE LA DGV: ANÁLISIS PROSPECTIVO

Francisco Juan Vidal, Charo Pozo González y Jana Gilabert Sanz
 Instituto Universitario de Restauración del Patrimonio de la Universidad Politécnica de Valencia
 Unidad de catalogación, análisis crítico y promoción del Patrimonio

AUTOR DE CONTACTO: Francisco Juan Vidal, fjuan@ega.upv.es

RESUMEN: *La implantación de nuevos criterios en política de rehabilitación de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana aconseja una reflexión objetiva que permita una evolución de lo ejecutado hasta el momento. Con ese objetivo la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana suscribió un Convenio de Colaboración con el Instituto Universitario de Restauración del Patrimonio de la UPV, cuyos primeros resultados se exponen en el presente artículo.*

PALABRAS CLAVE: vivienda, fomento, rehabilitación

INTRODUCCIÓN

El Real Decreto 2329/83 se puede considerar el primer intento serio de incorporar en España medidas financieras para ayudar a la rehabilitación de viviendas. Su preámbulo señalaba que *“el deterioro del patrimonio inmobiliario... demanda una actuación pública encaminada a prestar atención a los aspectos de mantenimiento y mejora del patrimonio urbano existente y se evidencia la necesidad de contar con un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación de vivienda, equipamientos, espacios públicos, con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos...”*

En 1984 se traspasaron las competencias en materia de vivienda desde la Administración Central a las Comunidades Autónomas, y en 1985 se acordó la creación de las OCRES (Oficinas Comarcales de Rehabilitación), situadas en las principales localidades de cada Comunidad para acercar la política de rehabilitación al ciudadano.

El Decreto 75/89 de 15 de mayo, de la Generalitat Valenciana, incidió en la línea de rehabilitación marcada por el RD 2329/83 y, como mayor novedad, creó los Programas de Renovación Urbana con el objetivo de *“delimitar un área urbana en la que se proyecten actuaciones para la mejora y adecuación del entorno urbano, la rehabilitación de edificios y viviendas y actuaciones de nueva construcción, de forma coordinada entre la administración local y la iniciativa privada”*.

El Plan de Vivienda estatal 1992-1995, concertado con las Comunidades Autónomas, fue un buen marco para potenciar la rehabilitación. En la Comunidad Valenciana posibilitó la formulación del Decreto 158/90 (Plan Riva en Valencia) y del Decreto 27/93 (Plan Racha en Alicante), con el objetivo fundamental de intensificar las actuaciones de rehabilitación en ámbitos históricos concretos bajo el criterio de establecer un Plan Integral de Rehabilitación, con inversiones públicas comprometidas entre Generalitat y Ayuntamientos, ayudas directas e indirectas, y que se acompañaron de la implantación de Oficinas de Gestión situadas en los mismos centros históricos.

Con mayores o menores matizaciones, los sucesivos marcos reguladores de la rehabilitación han venido siendo continuistas con los criterios para la aplicación de las medidas de fomento marcados por estos primeros Decretos. Cada plan, con sus medidas de financiación, acompañaba las definiciones, conceptos y criterios técnicos que permitieran conceptualizar las intervenciones.

Con la Ley 8/2004, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, en cambio, se sientan las bases para desarrollar un cuerpo técnico y jurídico específico para la rehabilitación de edificios y viviendas, que posibilita de forma definitiva un marco estable para dar soporte a las diferentes políticas de fomento a la rehabilitación. Además aborda la cuestión del mantenimiento y conservación de la edificaciones, ya determinada la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, y que después recogió la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, en lo referido a las inspecciones técnicas de los edificios. Igualmente establece un nuevo enfoque a la rehabilitación, que parte del convencimiento de que el acondicionamiento y la puesta en carga del parque existente es una clara apuesta por la sostenibilidad frente a la ocupación del territorio.

El Decreto 73/2005 del Consell de la Generalitat, que modifica y actualiza el Decreto 92/2002 del Gobierno Valenciano sobre Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo para el periodo 2002-2005, establece nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007. Entre ellas establece la posibilidad de declarar Áreas de Rehabilitación a aquellas zonas urbanas centrales, periféricas o entornos de monumentos que dispongan de un programa de actuación municipal.

Toda esta regulación procura en definitiva la recuperación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico de la Comunidad Valenciana por medio del fomento, sostenimiento y permanencia de la población, así como la recuperación y consolidación de los núcleos residenciales permanentes. Como instrumento aglutinador, dinamizador e impulsor de esta política se crea el “PROGRAMA RESTAURO”, que aglutina a la Generalitat Valenciana y los ayuntamientos de los distintos municipios, y pretende también canalizar las sinergias positivas que surjan entre la iniciativa pública y la privada.

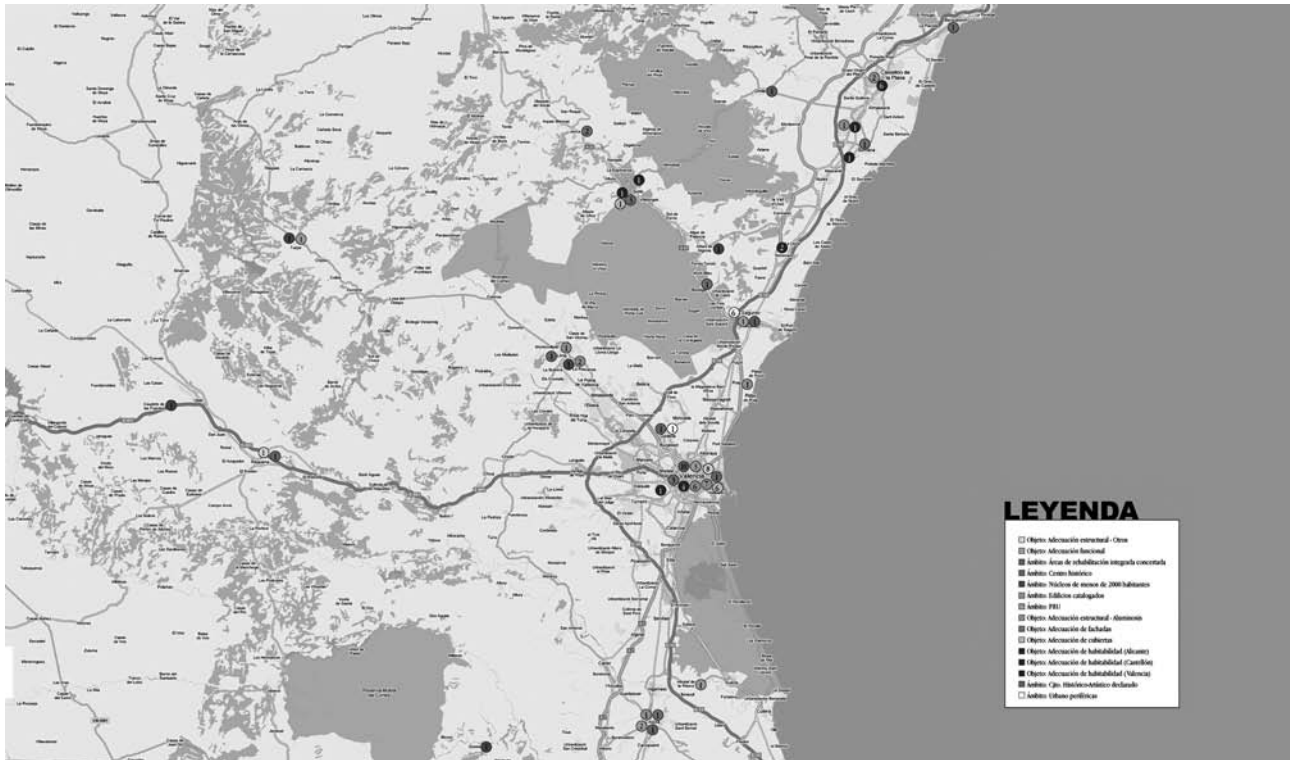


Figura 1

OBJETO

La implantación de estos nuevos criterios en política de rehabilitación de viviendas supone un avance, y aconseja una reflexión objetiva que permita evaluar lo ejecutado hasta el momento. De este modo, escapando de la inercia burocrática de los procedimientos vigentes y atendiendo a las nuevas estrategias, será posible proponer una reglamentación más competente que mejore y optimice los resultados.

Con este objetivo la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana suscribió un Convenio de Colaboración con el Instituto de Restauración del Patrimonio (IRP) de la Universidad Politécnica de Valencia para elaborar un análisis prospectivo de las actuaciones financiadas hasta el momento por la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos (DGV) en el marco de los diferentes Planes de Vivienda.

METODOLOGÍA

Con el objetivo de centrar el estudio y llegar a una clasificación útil que permitiera valorar aquellos puntos característicos de las actuaciones, se realizó una primera clasificación del archivo de expedientes de la Consellería de Territorio y Vivienda sobre las actuaciones financiadas en los últimos años, obteniendo lo que son los campos básicos de las intervenciones. En base a ellos se estructuró y desarrolló el resto del trabajo. Estos fueron: Rehabilitación estructural - aluminosis; Rehabilitación estructural - otros; Adecuación funcional - instalaciones; Adecuación de fachadas; Adecuación de cubiertas; Adecuación de habitabilidad; Adecuación de accesibilidad.

Para acotar la investigación, del elenco de expedientes de cada uno de los campos se extrajo una muestra representativa, utilizando fórmulas estadísticas de muestreo aleatorio con un error estándar inferior a 0'08 y una confiabilidad del 90%. Así, para cada ítem de la clasificación se extrajeron las siguientes muestras:

Para actuaciones de adecuación estructural: 14 expedientes de una población de 598.

Para actuaciones de adecuación estructural-aluminosis: 11 expedientes de 52.

Para las de adecuación funcional: 14 expedientes de 1199.

Para actuaciones en Áreas de Rehabilitación Integrada Concertada: 14 expedientes de 813.

Para actuaciones en Centros Históricos: 13 de una población de 270.

Para actuaciones de adecuación en fachadas: 14 de 1612.

Para actuaciones en cubiertas: 14 de 1104.

Para actuaciones de adecuación de habitabilidad: 14 de 1131 en la provincia de Alicante; 14 de 744 en la provincia de Castellón; y 14 de 2308 en la provincia de Valencia.

Una vez obtenidos los expedientes del muestreo, clasificados por número, año, población y campo, para organizar las visitas de cada expediente de la muestra y poder obtener datos evaluables sobre el terreno (tales como calidad de lo ejecutado, estado, grado de satisfacción del propietario...) se identificaron los inmuebles de cada expediente y se localizaron en un mapa del territorio. De este modo pudieron planificarse las rutas de inspección, ver figura 1. Al mismo tiempo se elaboró, coordinadamente con los técnicos de la Dirección General de la Vivienda, una ficha de campo tipo, que permitiera racionalizar los datos a implementar en cada uno de los expedientes a inspeccionar, ver figura 2.

Primero se cumplimentaron parcialmente las fichas con los datos obrantes en los archivos de las Oficinas Comarcales (OCRE). Así, para cada uno de los expedientes consultados, se obtuvieron, por ejemplo: las señas de identificación del inmueble, los datos del estado anterior o las previsiones del proyecto.

El trabajo de campo comenzó con la concertación de las correspondientes citas con los representantes de la propiedad, lo que permitió

DATOS DEL EDIFICIO		nº expte.									
Ubicación											
C/ CP	población	nº provincia	pta.								
Descripción											
vda. libre <input type="checkbox"/>	vda. prot. oficial <input type="checkbox"/>	otros <input type="checkbox"/>									
nº de plantas (PB+nº)		sótano (nº plantas)									
cubierta plana	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	transitable <input type="checkbox"/>	no transitable <input type="checkbox"/>								
cubierta inclinada	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	teja <input type="checkbox"/>	otros <input type="checkbox"/>								
Ocupación del edificio:											
<input type="checkbox"/> ocupado por el titular		<input type="checkbox"/> 1ª residencia									
<input type="checkbox"/> en alquiler		<input type="checkbox"/> 2ª residencia									
<input type="checkbox"/> desocupada											
Tipología edificatoria											
- vda. unifamiliar: aislada (cod. 1) <input type="checkbox"/> tipología tradicional si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>											
adossado (cod. 2) <input type="checkbox"/>											
- edificio vdas.: - edif. aislado:											
compacto lineal (PB+3)		<input type="checkbox"/> (cod. 3.1)									
torre (PB+3)		<input type="checkbox"/> (cod. 3.2)									
compacto compuesto (PB+3)		<input type="checkbox"/> (cod. 3.3)									
- entre medianeras:											
bajo (hasta PB+2)		<input type="checkbox"/> (cod. 4.1)									
alto (PB+3)		<input type="checkbox"/> (cod. 4.2)									
Descripción de la intervención (referencia fotográfica)											
<input type="checkbox"/> Rehabilitación estructural- Aluminosis	<table border="1"><thead><tr><th>Mantenimiento: Detectar carencias</th><th colspan="3">Estado B R M</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			Mantenimiento: Detectar carencias	Estado B R M						
Mantenimiento: Detectar carencias	Estado B R M										
<input type="checkbox"/> Rehabilitación estructural- otras	<table border="1"><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>										
<input type="checkbox"/> Adecuación funcional - instalaciones:	<table border="1"><thead><tr><th>Mantenimiento: Detectar carencias</th><th colspan="3">Estado B R M</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			Mantenimiento: Detectar carencias	Estado B R M						
Mantenimiento: Detectar carencias	Estado B R M										
<input type="checkbox"/> Instalación de saneamiento											
<input type="checkbox"/> Instalación eléctrica											
<input type="checkbox"/> Instalación de gas											
<input type="checkbox"/> Instalación de telecomunicación											
<input type="checkbox"/> Instalación fontanería											
<input type="checkbox"/> Instalación de ventilación (sist extracción/renovación aire)											
<input type="checkbox"/> Otras:.....											
Adecuación de fachadas:											
<input type="checkbox"/> Pintura											
<input type="checkbox"/> Impermeabilización/ relleno de grietas											
<input type="checkbox"/> Acondicionamiento térmico en cerramiento (colocación de aislantes,...)											
<input type="checkbox"/> Sustitución de carpinterías											
<input type="checkbox"/> Desprendimiento de elementos de fachada											
<input type="checkbox"/> Otros											
Adecuación de cubiertas:											
<input type="checkbox"/> Impermeabilización											
<input type="checkbox"/> Sustitución de tejas											
<input type="checkbox"/> Otros											
Adecuación de habitabilidad											
<input type="checkbox"/> Adecuación de accesibilidad:											
<input type="checkbox"/> Recorrido accesible											
<input type="checkbox"/> Renovación ascensor (cabina, motor...)											
<input type="checkbox"/> Colocación ascensor											
Descripción del contratista											
Tipo de contratista:		ordinario <input type="checkbox"/> especialista <input type="checkbox"/>									
		peq. empresa <input type="checkbox"/> gran empresa <input type="checkbox"/>									
Situación actual											
Grado de satisfacción (alto/ medio/ bajo):											
Necesidades pendientes (sí/ no):											
Objeto de futuras rehabilitaciones:											
-											
-											
Anexo fotográfico											

Figura 2

programar las visitas siguiendo campañas agrupadas por comarcas. Estas se llevaron a cabo en periodo estival, encuestando uno por uno a los interesados y recopilando información sobre ejecución, estado, nivel de conservación, grado de satisfacción y necesidades pendientes, de todos y cada uno de los expedientes de la muestra. Además estas inspecciones posibilitaron la elaboración de un amplio reportaje fotográfico de todas las actuaciones visitadas. En ocasiones, gracias a las imágenes que incluían los mismos expedientes, se pudo comparar el estado previo a la rehabilitación con la situación actual, ver figura 3.

Con objeto de facilitar la gestión de la información, todos los datos recopilados en las fichas de campo se volcaron a una base de datos (archivo "mdb"), que permitió la posterior elaboración de análisis estadísticos por medio del cruce de datos.

RESULTADOS

Atendiendo las prioridades manifestadas por los técnicos de la Dirección General de la Vivienda, se decidieron los cruces de datos pertinentes para el estudio, asumiendo que la base de datos siempre permitirá la obtención de cualquier otro cruce que pudiera interesar. Para ilustrar mejor los resultados se realizaron unos gráficos para cada uno de los puntos de la ficha, subdividiéndolos por rangos de población, de modo que se pudieran comparar los resultados según el núcleo fuera menor de 2000 habitantes, de entre 2000-10000 habitantes, de entre 10000-15000 habitantes, o de más de 50000 habitantes.

Los resultados pueden resumirse del siguiente modo:

- Las rehabilitaciones se realizan mayoritariamente en régimen de vivienda libre, habiendo un porcentaje pequeño de protección oficial.

- La ocupación del inmueble se realiza mayoritariamente por el titular en primera residencia en los núcleos de población de menos de 2000 habitantes, y en algún caso como segunda residencia. Se aprecia que existe el mismo porcentaje de ocupación en las viviendas como segunda residencia en las viviendas en alquiler, en las desocupadas o en otros regímenes en núcleos de población de más de 10000 habitantes, ver figura 4.

- En cuanto a la tipología edificatoria, dependiendo del núcleo de población predomina una tipología sobre otra. En núcleos pequeños (menos de 2000 habitantes) predomina la vivienda unifamiliar adossada, sin existir apenas edificios compactos (torres o edificación en bloque lineal). Sin embargo, los edificios bajos en medianera (hasta PB +2) existen en proporción similar en todos los tipos de núcleos; los edificios altos en medianera (PB+3) son casi inexistentes en núcleos de población pequeños y son los que mas predominan en los núcleos grandes (a partir de 10000). Las actuaciones en edificios de tipología tradicional son más abundantes en núcleos de población pequeños que han mantenido su estructura tradicional por su equilibrio demográfico.

- La mayor parte de las subvenciones se han otorgado para la restauración de fachadas y cubiertas (24% y 21% respectivamente), seguido de la adecuación funcional (renovación de instalaciones en el interior de edificios o viviendas, tanto colectivas como privadas: instalaciones de saneamiento, de electricidad, de gas, de fontanería, de telecomunicaciones, de ventilación). En el mismo porcentaje que la adecuación funcional esta la adecuación de habitabilidad (renovación interior de la vivienda que incluye instalaciones, cambio de distribución, carpinterías, acabados: alicatados, suelos, techos...). En un 13 % se encuentra la rehabilitación estructural (refuerzos en vigas y pilares, sustitución de los mismos...). También se han otorgado subvenciones a la accesibili-



Figura 3

dad del edificio (reforma de zaguán, rampas, escaleras y colocación de ascensor) y a casos de intervención estructural en edificios afectados por aluminosis.

- El tipo de contratista que ha llevado a cabo las rehabilitaciones en núcleos de menos de 2000 habitantes ha sido en su mayoría una pequeña empresa no especializada, haciendo uso de una gran empresa en aquellas intervenciones de mayor complicación que requerían mayor infraestructura. En núcleos de 2000-10000 habitantes, lo habitual ha sido utilizar una pequeña empresa, bien sea ordinaria o especializada cuando se requiera (intervención estructural, aluminosis y rehabilitación integral). En núcleos de 10000-50000 habitantes, lo habitual fue acudir a pequeñas empresas, aunque aparece en un pequeño porcentaje la utilización de grandes empresas, tanto ordinarias como especializadas. Por último, y en oposición a lo anterior, en núcleos de más

de 50000 habitantes se recurrió mayoritariamente a empresas grandes, aunque cuando se requirió alguna especialización se recurrió a empresas pequeñas.

- En general podemos decir que el grado de satisfacción con el contratista, sea este gran empresa, pequeña empresa, especialista o no, es medio. En ocasiones los acabados no son los deseados o el presupuesto sube más de lo esperado, pero no se han detectado graves problemas de comunicación ni de ningún otro tipo entre contratista y afectados.

- Respecto al grado de satisfacción con la subvención, la sensación general es que había que realizar muchos trámites administrativos, con la lentitud que le es propia, siendo en ocasiones la subvención obtenida muy reducida respecto al presupuesto total y a los trastornos provocados.

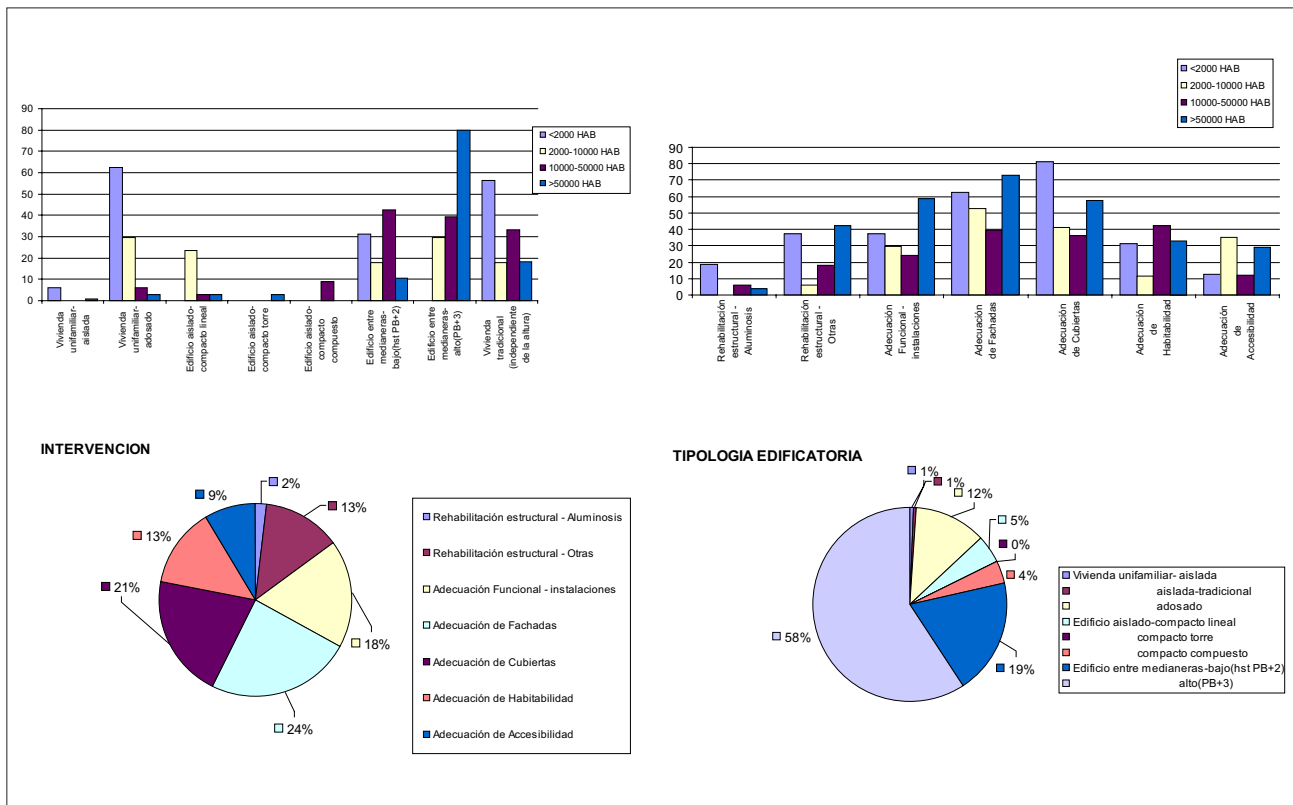


Figura 4

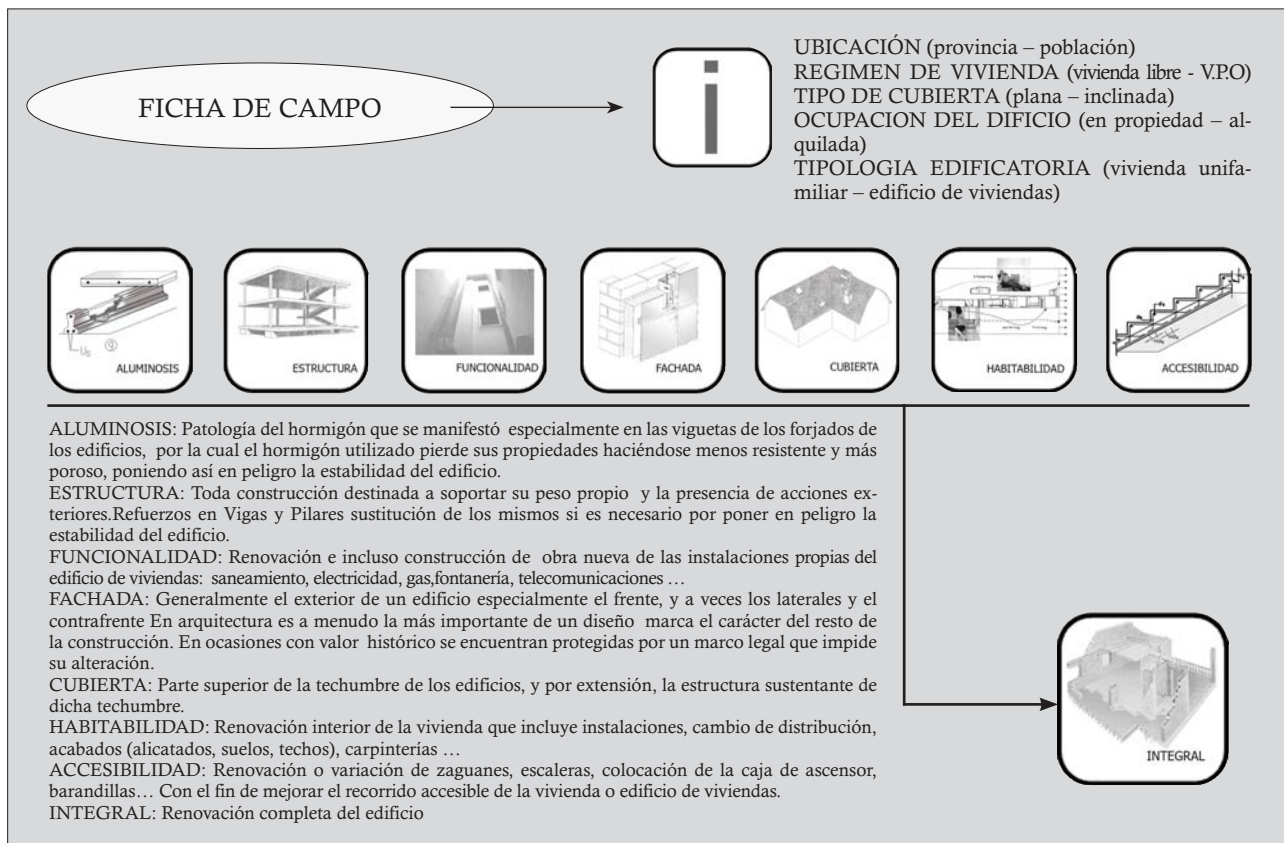


Figura 5

- En general no se han detectado necesidades pendientes (salvo defectos puntuales y muy localizados), sobre todo porque las que en ocasiones se reconocieron al finalizar las actuaciones financiadas, fueron subsanadas con posterioridad.

Hasta aquí alcanza la primera fase del trabajo, por ahora abordada. Queda para fases posteriores una diagnosis más profunda y pormenorizada de los datos, y la elaboración de propuestas de futuro encaminadas a establecer estrategias de oportunidad y coherencia en las actuaciones del programa "Restauro". A partir de ellas se valorará la conveniencia de definir protocolos de actuación y/o criterios mínimos, a incluir en las ordenanzas municipales de las Áreas adscritas a dicho programa.

Una parte de este estudio se mostró en el stand de la DGV en la feria "Urbe Desarrollo" de Valencia, ver figura 5. Para ello se elaboró una sencilla exposición infográfica (archivo "ppt"), selectiva y didáctica del trabajo realizado. Esta exposición, al igual que todo el estudio, permite aproximarse a la realidad objetiva de la obra ejecutada para

rehabilitación de viviendas, con ayudas y/o subvenciones públicas, en toda la Comunidad Valenciana.

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo se desarrolla bajo la dirección y la tutela del arquitecto J. Alberto Sanchis Cuesta, de la Dirección General de la Vivienda de la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, y con la estimable colaboración de la arquitecta Isabel Argente Daroqui.

AUTORES

Francisco Juan Vidal es Doctor Arquitecto, Profesor Titular del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica de la UPV y miembro del grupo de investigación del IRP sobre "Catalogación, Análisis Crítico y Promoción del Patrimonio" que lidera el profesor Salvador Lara Ortega.

Charo Pozo y **Jana Gilabert** son estudiantes de la ETSAV, becarias del IRP adscritas exclusivamente a este convenio en régimen de colaboración.

English version

TITLE: *Intervention on houses financed by the programme "Restauro" of the DGV: prospective analysis*

ABSTRACT: *The establishment of new criteria in housing rehabilitation politics in the Valencian Community is based on objective reflections, considering the evolution of what has been executed until the present-day. With this aim, the Conselleria de Territoio y Vivienda de la Generalitat Valenciana signed a Collaboration Programme with the Institute of Restoration of the Patrimony of the UPV, whose first results are presented in this paper.*

KEYWORDS: *housing, promotion, rehabilitation*