

Propuesta #6.

«Rehabilitación edificatoria».

Así, como pilar fundamental de nuestro modelo de ciudad proponemos un uso eficiente del patrimonio inmobiliario construido, apoyándonos en la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes frente a la construcción nueva, postulando la rehabilitación urbana integral de los tejidos urbanos consolidados como prioridad de la inversión pública, especialmente sobre los centros urbanos y los barrios vulnerables, mediante políticas integradas y enfoques transversales y multisectoriales.

La densidad urbana, la calidad de las edificaciones en relación al clima y el diseño y el cuidado del espacio público, el ruido urbano y la calidad del aire, son aspectos que pueden influir directamente en la salud. Si la consideración del impacto del urbanismo en la salud debería ser prioritaria en los nuevos desarrollos urbanos, en la ciudad existente es fundamental por el número de colectivos a los que afecta el estado actual de nuestros edificios y nuestras tramas urbanas, siendo evidente que las condiciones tanto de los edificios como del espacio urbano tienen importantes implicaciones en el desarrollo del día a día de las personas.

La rehabilitación, entendida de forma global, es una asignatura pendiente en Cuenca, siendo el número de viviendas que precisa actuaciones de rehabilitación muy alto (sin necesario también mirar a otras edificaciones como las industriales, donde la calidad edificatoria, especialmente en lo relativo a las envolventes energéticas, es especialmente pobre, dando lugar a consumos energéticos insostenibles).

La rehabilitación edificatoria, la mejora física y la modernización de las infraestructuras son no solamente algunos de los requerimientos esenciales para el atractivo de las ciudades, sino también sectores bastante intensivos en mano de obra, que por tanto pueden convertirse en nuevos yacimientos de empleo capaces de ayudar a absorber parte de la mano de obra desempleada, especialmente la del sector de la construcción de obra nueva (que atraviesa una profunda crisis no solo en nuestra ciudad).

Se trata además de un sector más especializado, bastante adecuado a la formación de pequeñas y medianas empresas de base local y con un cierto arrastre sobre la innovación y la industria. Impulsar la rehabilitación constituye una gran oportunidad de crear empleo. Se estima que el apoyo público requerido para crear cada nuevo empleo en rehabilitación de hogares españoles es de 13 500 a 14 500 euros, mientras que el coste medio del subsidio de un parado es de unos 19991 euros anuales.

Agenda Urbana Española: Objetivo Específico 2.6. Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios. Líneas de Actuación:

- Avanzar hacia la accesibilidad universal en edificios y viviendas.
- Mejorar el estado de conservación, seguridad, mantenimiento de los edificios y la habitabilidad de las viviendas.
- Propiciar una visión integral del entorno construido, y no sólo de la edificación. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque edificatorio existente con todas las medidas disponibles y posibles: fiscales, de agilización y simplificación de los trámites administrativos y mediante la puesta en marcha de campañas pedagógicas.
- Promover las Inspecciones Técnicas de Edificios o los Informes de Evaluación de los Edificios para fomentar la puesta en marcha de medidas preventivas que impulsen el mantenimiento preventivo y no sólo corrector o paliativo en los edificios.
- Impulsar el uso y la actualización del Libro del Edificio durante la vida útil del mismo.
- Fomentar el Libro del Edificio «existente» en el que consten las reparaciones y rehabilitaciones realizadas a lo largo de su vida útil.
- Emplear técnicas constructivas eficientes que garanticen el uso de materiales adecuados para los edificios y viviendas y que faciliten la reutilización. Se trataría de «construir para durar». Se trataría, también, de garantizar el uso de materiales que estén recomendados para la correcta construcción de edificios y viviendas.
- Impulsar medidas para garantizar la participación de técnicos y empresas de rehabilitación y reforma, que cumplan con sus obligaciones profesionales, para garantizar un correcto diseño y ejecución, lo que redundará en la calidad, la seguridad y la tranquilidad.

Un ejemplo podría ser la solicitud de información sobre la empresa (REA, seguro de responsabilidad civil, al día en Hacienda y Seguridad Social, es decir, datos objetivos y obligatorios) a la hora de otorgar las licencias o posibles subvenciones públicas.

En el Boletín Oficial del Estado de 10 de marzo de 2018, se publicó el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018—2021.

El Gobierno de Castilla—La Mancha para hacer efectivo el plan estatal en nuestra región va a llevar a cabo el desarrollo de los siguientes programas:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.

Negociaremos con la Junta el destino a nuestra ciudad de parte de esta financiación (estatal y de la comunidad autónoma), vinculándola al desarrollo de áreas de rehabilitación y regeneración urbana (ARRUs) delimitadas en el marco de ejecución de los trabajos de revisión del planeamiento de ordenación de la ciudad. (Debe tenerse en cuenta que es el Plan de Ordenación Municipal en redacción el instrumento indicado para definir el marco estratégico de priorización de instrucciones y para la coordinación de las distintas líneas de actuación de las administraciones públicas y de las iniciativas privadas)

Las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas son instrumentos de gestión urbanística dirigidas a la financiación de obras conjuntas de rehabilitación en edificios de viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, edificación de edificios de viviendas en sustitución de otros demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Su delimitación debe atender por tanto a aspectos edificatorios, sociales, económicos y ambientales, preferentemente en áreas degradadas, para la promoción y fomento de un desarrollo urbano equilibrado con un parque de viviendas eficientes, seguras, accesibles y adecuadamente habitables.

En modo tentativo pensamos en el Conjunto de vivienda social construido en los años 50 y 60, con sus calles, espacios públicos y su tejido comercial. Viviendas de Promoción Pública: Grupo Astrana Marín (1949), 56 viviendas; Grupo Reyes Católicos (1953), 60 viviendas; Grupo Plaza de Toros (1956), 30 viviendas; Grupo Sánchez Vera (1960), 28 viviendas; Grupo República Argentina (finales de la década de los 50), 32 viviendas; Obispo la Plana (1960), 500 viviendas; Colonia Virgen de la Luz (1943), 32 viviendas; Grupo San Julián (1954), 112 viviendas; Grupo General Fanjul (1954), 105 viviendas; Grupo Martín Alhaja (1955), 50 viviendas; Viviendas de Promoción Privada: Cooperativa Francisco Franco «Las 200», Mutualidad de Funcionarios de Hacienda, 32 viviendas; Viviendas de Nuestra Señora del Socorro, 64 (viviendas), Cooperativa ciudad encantada, 714 viviendas; Obra Sindical del Hogar, 324 viviendas, Viviendas promovidas por Francisco Bergaz (Cuberg), 68 viviendas (...).

También en los conjuntos edificatorio que conocemos como «Barrios Populares», San Antón, Tiradores, Los Moralejos, o Buenavista, barrios donde en distintos momentos se intervino sobre las infraestructuras urbanas quedando pendiente la recuperación del patrimonio edificado y de la actividad económica en las calles.

Este tipo de actuaciones están en consonancia con las Áreas de Rehabilitación Preferente establecidas en el artículo 141 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Las operaciones físico—urbanísticas estarán vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.