

A REHABILITACIÓN DE BAIROS NA GALIZA. ASPECTOS METODOLÓGICOS

José Antonio Aldrey Vázquez

Departamento de Xeografía.

Universidade de Santiago de Compostela

joseantonio.aldrey@usc.es

Resumo

Neste traballo abórdase a situación da rehabilitación de barrios en Galicia (NO de España), centrándose na metodoloxía para a elaboración das memorias xustificativas para demostrar a necesidade de rehabilitación. Estas memorias son necesarias para a declaración como Área de Rehabilitación Integral de barrios degradados nos planos demográfico, socioeconómico e ambiental.

Palabras Chave: rehabilitación de barrios, metodoloxía, Galicia.

Abstract

This paper addresses the situation of the rehabilitation of neighbourhoods in Galicia (NW Spain), focusing on the methodology for the preparation of justifying reports (called Memorias-programa) to demonstrate the need for rehabilitation. These reports are necessary for the declaration of Integrated Rehabilitation Area in degraded neighbourhoods regarding demographic, socio-economic and environmental aspects.

Keywords: rehabilitation of neighbourhoods, methodology, Galicia (NW Spain).

1. A necesidade de rehabilitar o tecido construtivo das cidades

Un dos grandes retos actuais das cidades españolas é o de rehabilitar un dos seus tecidos morfolóxicos máis singulares, que conformaron numerosos barrios entre os anos 1940 e 1980. Trátase das áreas que acolleron a boa parte das persoas que se instalaban nas cidades

durante o proceso de urbanización, industrialización e terciarización do noso Estado. Estes barrios, na maior parte dos casos de bloque aberto, construíronse en curtos períodos dadas as perentorias necesidades cuantitativas de vivenda para acoller a unha poboación que crecía a un ritmo moi rápido. Isto propiciou unha construción masiva, de reducidos custos e con estándares de confort afastados do que se considera minimamente correcto na actualidade (Rubio e Molina, 2010).

Estes barrios estaban orixinariamente situados en áreas relativamente afastadas dos centros urbanos, con notables carencias de equipamentos e escaso mantemento dos seus espazos públicos. Con todo, a expansión da cidade emprazounos en áreas centrais, evidenciando as súas carencias e converténdoo en espazos apetecibles desde un punto de vista residencial.

Por todo iso, estes barrios presentan na actualidade unha forte necesidade de rehabilitación. O denominador común das súas vivendas e espazos públicos é o dunha evidente deterioración física, ambiental e social (Aldrey, 2007). Aínda que distan moito de ser realidades homoxéneas (Arias, 2000), constatan unha problemática bastante común: deterioración da edificación, precarias condicións de habitabilidade, perda de vitalidade funcional, baleirado demográfico, envellecemento, feminización e escasa dotación de equipamentos e servizos, ademais dos problemas engadidos de exclusión social e marxinalidade (Torres Gutiérrez, 2005; Manero, 2009; Mongil, 2010), moi fortes nalgúns casos e case inexistentes noutros.

Diante desta perspectiva, atopámonos con pezas urbanas que de mediar adecuadas medidas de recuperación, renovación e rehabilitación poden incidir de xeito relevante na sustentabilidade urbana, na que se podería avanzar en tres planos diferenciados (económico, social e ambiental), pero que deben axuntarse e actuar conxuntamente para alcanzar o éxito desexado (Rubio e Molina, 2010).

No aspecto económico pode sinalarse a dinamización da actividade empresarial do sector da construción, no seu subsector da rehabilitación, fomentando a creación ou mantemento de empregos, formación profesional, innovación en materiais e técnicas construtivas (Pedrals, 2009).

No plano social pódese citar a mellora da calidade das contornas urbanas, a consolidación de redes cidadás e o fortalecemento da cohesión social (Torres Gutiérrez, 2005; Llop et Ao, 2008), do mesmo xeito que unha menor factura enerxética en poboacións con recursos económicos pequenos (Rubio e Molina, 2010).

Finalmente, no ámbito ambiental, as intervencións de rehabilitación son sumamente positivas. Redúcese o consumo de solo para a urbanización, da construción de infraestruturas e

das necesidades de mobilidade, así como da produción de residuos e do consumo enerxético, que se traduce do mesmo xeito nunha menor pegada do carbono (Aldrey, 2010). De feito existe consenso en considerar que a revitalización das áreas urbanas consolidadas é unha estratexia clara para evitar a necesidade de novos crecementos, o abandono demográfico dos barrios existentes e a súa degradación social e física. Isto lévanos a concluír que o obxectivo de alcanzar un desenvolvemento urbano sustentable basearase, entre outros factores, na consecución dunha rehabilitación do numeroso parque de vivendas da época citada e a revitalización urbana deste tipo de barrios (Rubio e Molina, 2010; Gutiérrez Palomero, 2010; Mongil, 2010).

Para levar a cabo este tipo de intervencións nunca existiran, até a aparición dos tres últimos plans de vivenda no noso Estado¹, instrumentos para actuar na rehabilitación de barrios enteiros máis aló dos plans existentes para centros históricos. O máis significativo deles é a área de Rehabilitación Integral (en diante ARI), figura xa existente con anterioridade pero só aplicable aos espazos nobres herdados do pasado e que agora se reorientou para poder ser o instrumento de intervención en barrios que teñan máis de 15 anos de antigüidade.

Con estas premisas, nesta achega ofrécese en primeiro lugar cal é a situación da rehabilitación en marcha en Galicia ao abeiro das ARI, tanto nos barrios dos anos 1940 en diante como nos cascos históricos; e, en segundo lugar, unha visión da metodoloxía para o traballo previo á rehabilitación arquitectónica: a caracterización das problemáticas de vivenda, sociais e ambientais que sirvan para propor a rehabilitación e renovación urbanas, cunha aproximación ás necesidades, actuacións que deberían realizarse e o seu custo aproximado.

2. As Áreas de Rehabilitación Integral como instrumento para a recuperación de barrios degradados. A súa implantación en Galicia

A novidade que supuxo o Plan de Vivenda 2005-2008 en materia de rehabilitación de vivendas foi moi grande, pois creouse un instrumento francamente eficiente á hora de recuperar barrios enteiros. A rehabilitación con cargo aos fondos públicos ten xa un relativamente longo percorrido en España, pois foi na segunda metade da década de 1980 cando comezaron as políticas de subvención para a recuperación de conxuntos históricos con problemas de degradación. Porén, limitábanse a eses espazos nobres, patrimonialmente relevantes,

¹ O *Plan de Vivenda 2005-2008*, o seu herdeiro, o *Plan Estatal de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012*; e o actual, que introduce un xiro máis evidente na potenciación da rehabilitación: o *Plan Estatal de Fomento do Aluguer, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016*.

esquecendo o resto de pezas urbanas, que ás veces presentaban necesidades moi semellantes ou mesmo en ocasións significativamente máis perentorias nos barrios construídos nas décadas comprendidas entre 1940 e 1980.

Mantense a denominación tradicional para a intervención rehabilitadora, Areas de Rehabilitación Integral (ARI), aínda que agora esa nomenclatura se reserva só para “os tecidos urbanos, zonas dos mesmos ou barrios en proceso de degradación física, social ou ambiental, así declarados polas Comunidades Autónomas e Cidades de Ceuta e Melilla... con máis de quince anos de antigüidade”, segundo rezaba este Plan, manténdose ese espírito nos seguintes, diferenciándose das intervencións do mesmo tipo nos cascos históricos, que pasan a denominarse Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos (ARCH).

Tanto as ARI como as ARCH consisten no financiamento por parte das tres administracións (Estado, Autonomía e Municipio) de obras de rehabilitación de barrios enteiros en tres vías: no interior das vivendas (para dotalas de accesibilidade a persoas con discapacidade, a existencia e correcto funcionamento de servizos sanitarios e cociñas, instalacións eléctricas, saneamento e fontanería, calefacción, extracción de fumes e ventilación, illamento térmico e acústico, adecuada distribución de espazos interiores e ventilados e sistemas de aforro enerxético); nos elementos comúns dos edificios (dotalos de acceso axeitado a persoas con discapacidade, de protección fronte a incendios, de adecuadas condicións de ornato e salubridade, de estanquidade fronte á chuvia, de seguridade estrutural, de sistemas adecuados de evacuación da auga de chuvia e saneamento e de sistemas de aforro enerxético); e na reurbanización do conxunto do espazo considerado.

Nos dous primeiros casos as axudas supoñen unha subvención a fondo perdido que acada de media o 50 % dos custos das obras (aínda que esta porcentaxe varía en cada Comunidade Autónoma en función do desenvolvemento particular da normativa estatal), pero esta contía pode variar no caso das obras no interior das vivendas e situarse entre o 30 e o 80 % en función do nivel de renda do fogar. Ademais, o resto do custo da rehabilitación cabe a posibilidade de financiarlo mediante créditos brandos negociados polas autoridades municipais con algunha entidade financeira. No terceiro caso, o da reurbanización e recuperación social e ambiental do conxunto do barrio, a financiamento público supón o 100 %.

A concesión dunha ARI e a intervención rehabilitadora integral dun barrio supón de xeito automático un incremento notable do valor das vivendas situadas nel. Por iso, o proceso debe estar sometido en todo momento a un control público do proceso. Así, os sucesivos plans contemplan mecanismos de salvagarda desas intervencións sociais (impedimento para a venda nos seguintes cinco anos á rehabilitación), aínda que non de todo eficientes, pois non se pon

freo a posibles intentos de especuladores de facerse con vivendas antes comezar o proceso de rehabilitación ou mesmo cando este está en marcha e os propietarios de vivendas do barrio non solicitaron intervencións nas súas residencias.

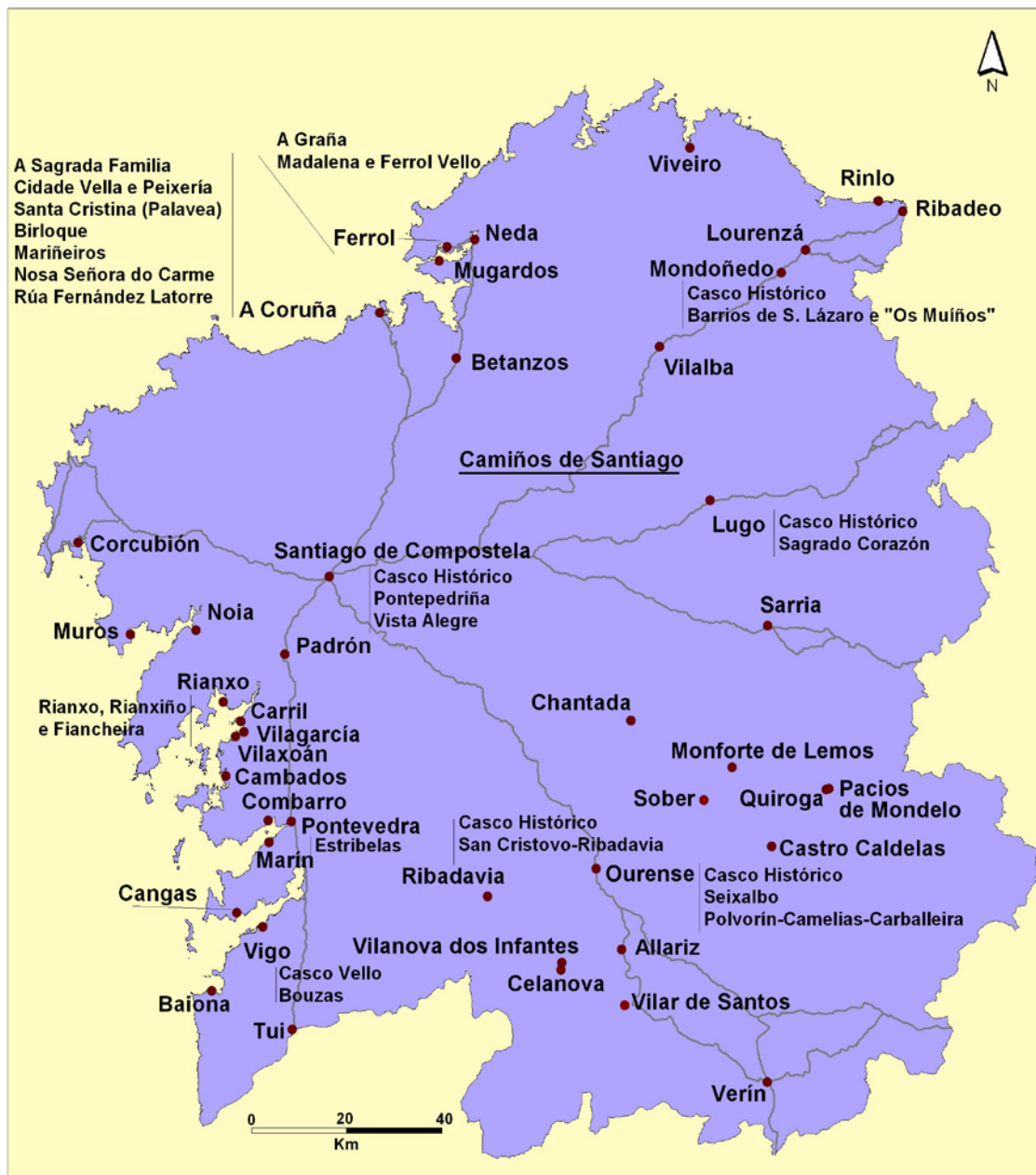


Fig. 1-Localización en Galicia das Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) e Áreas de Rehabilitación de Cascos Históricos (ARCH). Outubro de 2013

Fonte: elaboración propia en base a datos da Consellería de Vivenda da Xunta de Galicia.

Para lograr a declaración dunha zona ARI é necesario que sexa solicitada polo municipio no que se sitúa o barrio en cuestión ao goberno rexional correspondente, e que este comprobe

que se cumpren os criterios establecidos para tal recoñecemento. Se o goberno autónomo o aproba, iníciase un procedemento para firmar un convenio co *Ministerio de Vivienda*, de xeito que unha comisión bilateral actuará para concretar o número de actuacións que financia o Estado, en qué prazos, etc.

En calquera caso, e sexa cal sexa o importe das intervencións, está estipulado que no caso de Galicia aos particulares lles corresponda achegar o 42,47 % do total do custo das intervencións (sen contar as de reurbanización que son por conta, como dixemos, das Administracións Públicas), ao *Ministerio de Vivienda* o 23,01 %, á *Xunta de Galicia* o 22,59 % e aos municipios o 11,93 %.

Para a aprobación, o municipio ten que presentar unha memoria (denominada *Memoria-programa*) onde demostre a necesidade de actuación (mediante a análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio, do nivel de avellentamento, dos problemas sociais e económicos existentes, do abandono das actividades económicas, etc.), así como unha delimitación precisa do conxunto de vivendas e unha avaliación do número de moradas e edificios nos que sería preciso actuar. A novidade desta política supón a necesidade para os concellos de contar con estudos que demostren a necesidade de aplicar a rehabilitación e o xeito de integrala en criterios de sustentabilidade urbana máis xerais.

Numerosos municipios de Galicia, xunto con outros de Cataluña, Madrid, Castela e León, e en xeral do conxunto do Estado, foron pioneiros na petición de zonas ARI (Manero, 2009). As bondades deste Plan, e a oportunidade que supón de recuperación social e arquitectónica de barrios degradados, fixeron que se teñan disparado as peticións, desbordando as previsións iniciais, provocando varias ampliacións do alcance das actuacións de rehabilitación.

Con respecto aos datos concretos sobre Galicia, pódese falar tamén dunha notable petición de zonas ARI, concedidas na súa meirande parte, e da preparación actual de Memorias-Programa por parte de numerosos municipios para tentar conquistar máis axudas para os seus barrios. Neste momento (outubro de 2013) están en marcha 56 ARI e ARCH (figura 1) na comunidade autónoma de Galicia. En conxunto, dende o inicio do programa 8.767 vivendas foron rehabilitadas en Galicia ao abeiro destas axudas, con 2.500 actuacións só no último ano contabilizado (2012). A primeira ARI en declararse en Galicia ao abeiro do *Plan de Vivenda 2005-2008* foi a do barrio de Vista-Alegre, en Santiago, sendo tamén pioneiro a nivel estatal (estivo no primeiro grupo de barrios aprobados) e contou cunha Memoria-Programa elaborada por unha equipa que nós diriximos e que foi posta como exemplo pola propia Comunidade Autónoma de Galicia (a través da súa Consellería de Vivenda) do modelo a seguir para a petición de zonas ARI. A experiencia na elaboración desa memoria, así como na dirección

doutras nove en Galicia, son a base da metodoloxía para a elaboración deses documentos previos que exporemos a continuación

3. Metodoloxía de elaboración dunha Memoria-Programa para a petición de declaración dunha Área de Rehabilitación Integral (ARI)

A metodoloxía que a continuación se exporá xorde do traballo continuado dun grupo de xeógrafos da Universidade de Santiago, apoiados por investigadores e profesionais de diferentes disciplinas (arquitectos, politólogos e economistas) que colaboraron en proxectos e actuacións concretas. É froito da reflexión posterior a dez traballos en diferentes cidades, vilas e mesmo núcleos rurais de Galicia, todos eles en relación con procesos de renovación e rehabilitación urbana (tres ARI en Santiago de Compostela, outros tres na Coruña, dous en Ourense, e os estudos para a rehabilitación dos núcleos de Sabarís no municipio de Baiona e a aldea de Moimenta, no de Boiro).

Na figura 2 pódese observar como a realización da Memoria-Programa se inicia cun encontro cos veciños previo á posta en marcha do traballo. Trátase dun grupo de persoas seleccionadas polos seus coñecementos e/ou relevancia social (representantes de asociacións de veciños, de asociacións culturais ou axentes sociais diversos). Esta reunión é importante, pois facilita a comunicación posterior cos veciños do barrio e os seus participantes poden actuar de mediadores para que algúns habitantes do barrio nos permitan entrar nas súas casas e fotografar humidades, danos, etc., que poidan ser obxecto prioritario da rehabilitación.

Como podemos comprobar, xa neste momento inicial, a metodoloxía de traballo de tipo cualitativo será relevante, aínda que por suposto, combinándoa cunha forte compoñente de investigación cuantitativa. A inclusión de métodos de investigación de índole cualitativa é indispensable, pois cremos que teñen que aflorar no estudo as necesidades que manifesten os propios veciños, así como as súas inxerencias.

A continuación, propóñense os aspectos que consideramos mínimos a abordar á hora de elaborar este tipo de estudos: análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio (tal e como se menciona, sen maior concreción nos Plans de Vivenda con respecto á declaración das ARI); análise FAFO (Feblezas, Ameazas, Fortalezas e Oportunidades); exposición aos residentes e retroalimentación; avaliación da necesidade dunha actuación de renovación e/ou rehabilitación; propostas de actuación, tanto nos elementos individuais (viviendas) como comúns (edificios e reurbanización); e, fichas pormenorizadas de cada bloque

de vivendas ou edificio, coas súas características, diagnóstico, propostas de intervención e estimación de custos (figura 2).

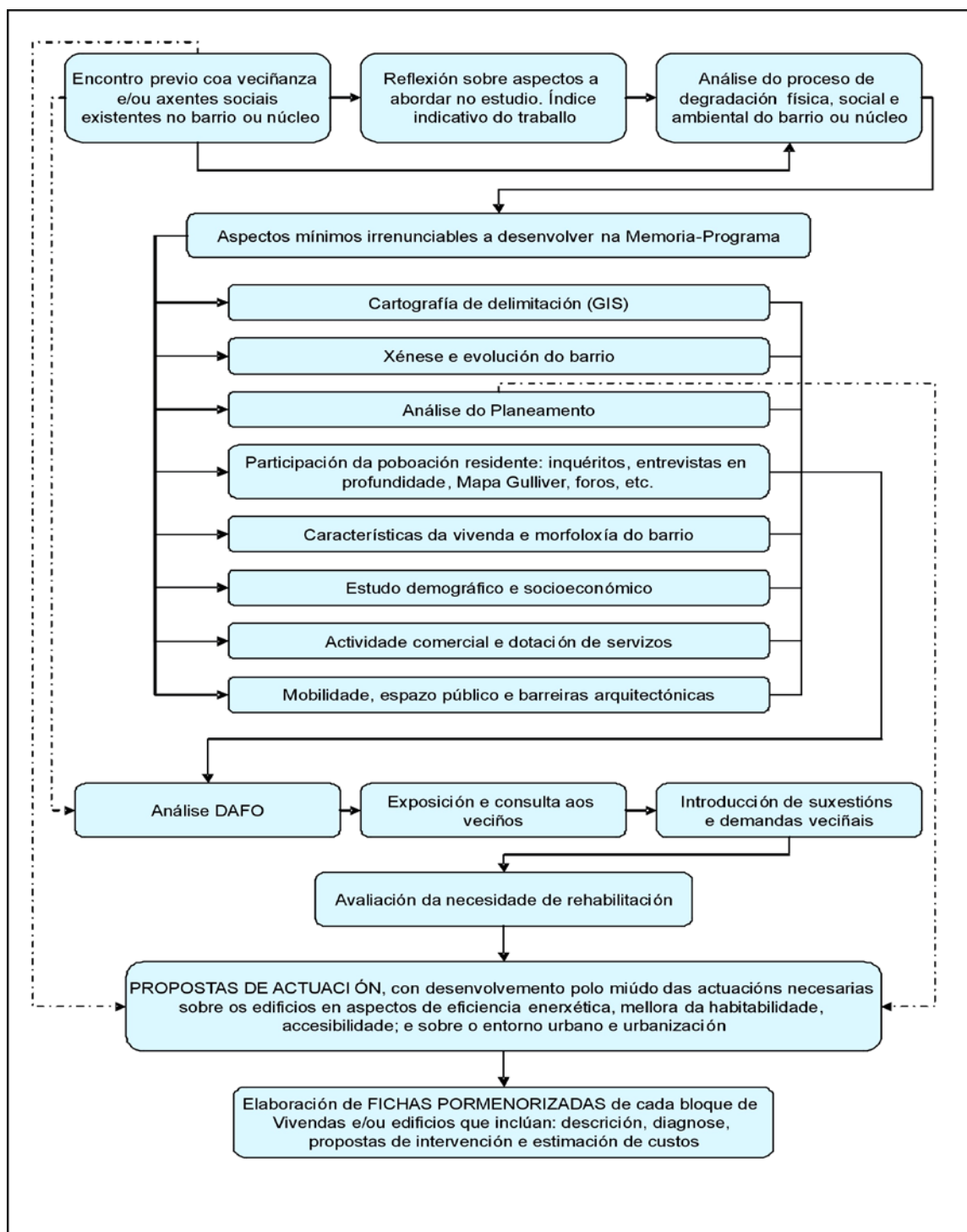


Fig. 2-Metodoloxía para a caracterización da necesidade de rehabilitación e renovación urbana
Fonte: elaboración propia.

O primeiro deses aspectos, a análise do proceso de degradación física, social e ambiental da área na que esteamos a traballar, cremos que debe contar con oito grandes aspectos para poder chegar a concretalo.

Así, o primeiro deles é a realización dunha cartografía de delimitación do ámbito para o que se vai a formular a petición de declaración como ARI (figura 3). É necesario que o barrio apareza claramente delimitado no plano do núcleo e que se recolla a división interna do mesmo: vivendas, zonas verdes, espazo público, etc. O ideal é crear un sistema de información xeográfica que permitirá unha boa representación gráfica xunto a análises detalladas da área en cuestión.

Outro aspecto a abordar é a xénese e evolución da peza urbana ou do núcleo en cuestión (figura 2). É dicir, aproximarnos a cal foi o momento de construción, a que acontecementos poden explicar a súa creación, a quen foron os seus moradores iniciais, etc. E, por suposto, ver como foi a súa evolución e se houbo ou non procesos de renovación social mediante a chegada de novos residentes. Esta aproximación á historia do barrio servirá para interpretar mellor como se chegou a producir o proceso de degradación social e ambiental (de existir) que é necesario reverter.

Un terceiro aspecto a considerar (figura 2) é o da análise do planeamento urbanístico. A necesidade de prestar atención ao planeamento vixente estriba en que os sucesivos Plans de Vivenda recolle taxativamente no seu articulado que, de aprobarse unha ARI, a rehabilitación deberá axustarse ás normativas urbanísticas municipais. Doutra banda, ese estudo do encadre do barrio ou núcleo nas disposicións urbanísticas municipais serán esenciais na fase das propostas de actuación, que sempre serán acordes co mesmo.

Outra das cuestións máis relevantes a abordar na Memoria-Programa é a consulta aos residentes a través da realización de enquisas, entrevistas en profundidade con algúns veciños, foros de participación cidadá, etc. O máis habitual, é a realización dunha enquisa, aínda que hai que ter presente que é o máis custoso en tempo, recursos humanos e económicos de todo o estudo. Á hora de facer unha enquisa debemos ter en conta o universo ao que vai destinada, e tratar de aproximarnos o máximo posible na mostra á situación social do barrio, de maneira que haberá que realizar un número de cuestionarios proporcional ao peso relativo de homes e mulleres, así como á estrutura por idades.

As principais cuestións que se deben abordar na consulta son as relacionadas coa vivenda: tempo de residencia, réxime de tenencia e estado xeral. Dúas preguntas son sumamente importantes con respecto á morada particular: se os residentes cren necesario

reformar o seu piso, e, de ser afirmativa a resposta, se estarían dispostos a levar a cabo unha intervención subvencionada. Unha resposta negativa a estas cuestións suporía unha evidente declaración de fracaso no caso de levar adiante unha ARI. É interesante tamén preguntar polos déficits que os moradores aprecian que existen nos pisos, nos edificios e na urbanización xeral do barrio.



Fig. 3-Delimitación do ámbito do barrio de A Almáciga (Santiago de Compostela) para o que se solicitou a declaración de ARI

Fonte: Memoria-Programa da ARI. elaborado por Xosé Constenla.

Un seguinte bloque de preguntas da enquisa debe estar relacionado co barrio, incidindo na dotación dos servizos necesarios para os residentes, na topofilia ou topofobia por el e na convivencia veciñal. Un último conxunto de cuestións serán as referidas á situación económica e profesional, tales como a situación profesional, a rama de actividade, o lugar de traballo e, finalmente, o nivel de renda.

A partir da enquisa tamén se pode abordar outro dos aspectos que consideramos esenciais no estudo: a caracterización das vivendas e da morfoloxía do barrio (figura 2). Este capítulo débese completar, ademais, achegándonos ao planeamento municipal que nos

informará sobre superficies, volumes, edificabilidade, etc. E, por suposto, é necesario facer un intenso traballo de campo: observación directa do sistema viario, aparcadoiros, estado interior e exterior das vivendas e edificios, dos equipamentos, da urbanización xeral, etc. Neste sentido faise imprescindible o fotografado das deficiencias e aspectos positivos das construcións e elementos da morfoloxía do barrio, que sirvan como probas do estado físico do espazo estudado.

A aproximación ás características demográficas dos residentes é outro dos asuntos fundamentais a desenvolver (figura 1). Interesa neste caso ver cal foi a evolución demográfica, para saber se o barrio ou núcleo está a perder ou gañando poboación e en que datas se produciron os cambios poboacionais máis importantes. Neste sentido, tamén é relevante coñecer a composición por idade e sexo: a senectude indícanos problemas de mobilidade entre os residentes; polo seu lado, a feminización pode supor riscos de exclusión social. Outros aspectos a contemplar son, por unha banda, a composición dos fogares, que nos proporcionará informacións complementarias sobre número de membros por fogar, tipoloxía dos residentes, número de posibles perceptores de rendas nel, etc. E, por outra, o nivel de estudos e a estrutura socioprofesional, que nos axudarán, xunto coas respostas da enquisa, a aproximarnos ao nivel de renda da poboación.

As fontes principais de información para abordar a análise demográfica son o *Padrón de Habitantes* (esta é fonte esencial pola súa actualización continua) e o *Censo de Poboación e Vivendas*. Este contempla a posibilidade de consultar e elaborar táboas personalizadas na *Web do Instituto Nacional de Estadística*, cun nivel de desagregación que chega até a sección censal, aínda que ten o inconveniente do desfacemento cronolóxico dos datos, provenientes do recento de 2001.

Pola súa banda, os aspectos relacionados coa actividade económica da peza urbana obxecto de estudo abórdanse noutro apartado (figura 2). Nel é importante caracterizar a actividade comercial e a dotación de servizos públicos e privados, así como a súa evolución. Trátase de facer unha avaliación do nivel dotacional e de autosuficiencia do barrio ou núcleo. Neste caso é moi enriquecedor realizar outra enquisa (moito máis sinxela que a xeral) para coñecer a actividade e inquietudes dos comerciantes.

Entroncando co aspecto económico está o da mobilidade (figura 2), interesante para saber o grao de autosuficiencia existente no barrio (no sentido de se os veciños se teñen que desprazar ao exterior para acceder aos servizos básicos ou só para os especializados), que tipo de desprazamentos se desenvolven, e que medios se empregan, para ir ao traballo fora do ámbito de residencia. Neste apartado tamén hai que estudar o grao de utilización do espazo

público, o que servirá en grande medida para comprobar se os espazos de goce da cidadanía son adecuados ou non: parques infrutilizados, áreas de reunión non pensadas como tales e que necesitarían de mellora, parques infantís, xardíns e parques, etc. Todos estes aspectos, de demostrarse problemas con eles, apoian de maneira relevante a necesidade da existencia dunha ARI.

Unha vez completados todos estes aspectos que compoñen a análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio, estaremos en disposición de pasar á segunda fase, a da realización dunha análise FAFO (Feblezas, Ameazas, Fortalezas e Oportunidades), pois xa teremos información polo miúdo para poder atopar as claves dos aspectos nos que será necesario intervir e aqueles que, dada a súa potencialidade, haberá que reforzar (figura 2).

Unha vez realizado o FAFO cremos conveniente levar a cabo unha exposición aos veciños dos resultados do traballo. Agora si mediante unha convocatoria máis aberta á participación de todos aqueles que queiran acudir. É unha boa oportunidade de contrastar as nosas conclusións coas inquietudes e concepcións dos residentes sobre o seu propio barrio. Deste xeito, poderemos coñecer se coincidimos co que eles demandan e se están de acordo co noso traballo e apreciacións.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ENDEREZO PRAZA DA MUÑEIRA Nº2 FICHA 043 REFERENCIA CATASTRAL 33732.04 ano 1972 ALTURAS Nº DE VIVENDAS 6 8 | | ENDEREZO PRAZA DA MUÑEIRA Nº2 FICHA 043 REFERENCIA CATASTRAL 33732.04 DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PLANO DE SITUACIÓN  | | <table border="0"> <tr> <td>FACHADA</td> <td>Enfoscada <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/></td> <td>CUBERTA</td> <td>Plana <input type="checkbox"/> Tella <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ladrillo <input type="checkbox"/></td> <td>Inclinada <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Chapa <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Pedra <input type="checkbox"/></td> <td>Canións</td> <td>Canións <input type="checkbox"/> Balcones <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>CARPINTERÍA</td> <td>Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/></td> <td>Outros <input type="checkbox"/></td> <td>Cobre <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Madera <input type="checkbox"/> [personas est.] <input type="checkbox"/></td> <td>Zinc <input type="checkbox"/></td> <td>Zinc <input type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ferro <input type="checkbox"/></td> <td>Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/></td> <td>PVC <input type="checkbox"/> [con cubrecanos] <input type="checkbox"/></td> </tr> </table> | | FACHADA | Enfoscada <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | CUBERTA | Plana <input type="checkbox"/> Tella <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | | Ladrillo <input type="checkbox"/> | Inclinada <input checked="" type="checkbox"/> | Chapa <input type="checkbox"/> | | Pedra <input type="checkbox"/> | Canións | Canións <input type="checkbox"/> Balcones <input type="checkbox"/> | CARPINTERÍA | Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | Outros <input type="checkbox"/> | Cobre <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | | Madera <input type="checkbox"/> [personas est.] <input type="checkbox"/> | Zinc <input type="checkbox"/> | Zinc <input type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> | | Ferro <input type="checkbox"/> | Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> | PVC <input type="checkbox"/> [con cubrecanos] <input type="checkbox"/> |
| FACHADA | Enfoscada <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | CUBERTA | Plana <input type="checkbox"/> Tella <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ladrillo <input type="checkbox"/> | Inclinada <input checked="" type="checkbox"/> | Chapa <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pedra <input type="checkbox"/> | Canións | Canións <input type="checkbox"/> Balcones <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CARPINTERÍA | Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | Outros <input type="checkbox"/> | Cobre <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Madera <input type="checkbox"/> [personas est.] <input type="checkbox"/> | Zinc <input type="checkbox"/> | Zinc <input type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ferro <input type="checkbox"/> | Aluminio <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> | PVC <input type="checkbox"/> [con cubrecanos] <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | DESCRIPCIÓN: O edificio é un bloque con fachadas enfoscadas e pintadas, con franxas de apoiado á altura dos forxados. a zona das escarlatas ten unha celosía vertical. composición actual de ecos e galerías con algúns balcóns abertos, en planta baixa ten locais, remata con beirado voado de formigón. Ten tendas exteriores, saídas de bocas de ventilación e gases e maquinas de climatización e antenas parabólicas nas fachadas. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | DIAGNÓSTICO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td>ESTABILIDADE</td> <td>Non obsérvanse problemas de estabilidade.</td> </tr> <tr> <td>FUNCIONALIDADE</td> <td>Necesidade dunha inspección técnica para a súa valoración.</td> </tr> <tr> <td>Cubertas</td> <td>Aparentemente en bo estado.</td> </tr> <tr> <td>Canións e Balcones</td> <td>Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral.</td> </tr> <tr> <td>Fachadas</td> <td>Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral.</td> </tr> <tr> <td>Plantas baixas</td> <td>Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral.</td> </tr> <tr> <td>ACCESIBILIDADE</td> <td>La calificación ten baixa e cinco plantas e probablemente dispoña de ascensor.</td> </tr> <tr> <td>INSTALACIONES</td> <td>É necesario mellorar a adaptación dalgunhas instalacións que afectan as fachadas.</td> </tr> <tr> <td>AHORRO ENERXÉTICO</td> <td>Sería conveniente a utilización de carpinterías con RPT e vidros illantes.</td> </tr> <tr> <td>ESPAZOS LIBRES</td> <td>Ten o acceso desde a praza Praza da Muñeira cunha urbanización moi deficiente</td> </tr> </table> | | ESTABILIDADE | Non obsérvanse problemas de estabilidade. | FUNCIONALIDADE | Necesidade dunha inspección técnica para a súa valoración. | Cubertas | Aparentemente en bo estado. | Canións e Balcones | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | Fachadas | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | Plantas baixas | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | ACCESIBILIDADE | La calificación ten baixa e cinco plantas e probablemente dispoña de ascensor. | INSTALACIONES | É necesario mellorar a adaptación dalgunhas instalacións que afectan as fachadas. | AHORRO ENERXÉTICO | Sería conveniente a utilización de carpinterías con RPT e vidros illantes. | ESPAZOS LIBRES | Ten o acceso desde a praza Praza da Muñeira cunha urbanización moi deficiente | | | | |
| ESTABILIDADE | Non obsérvanse problemas de estabilidade. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| FUNCIONALIDADE | Necesidade dunha inspección técnica para a súa valoración. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cubertas | Aparentemente en bo estado. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Canións e Balcones | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fachadas | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plantas baixas | Sería conveniente un acondicionamento e mellora xeral. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACCESIBILIDADE | La calificación ten baixa e cinco plantas e probablemente dispoña de ascensor. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALACIONES | É necesario mellorar a adaptación dalgunhas instalacións que afectan as fachadas. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AHORRO ENERXÉTICO | Sería conveniente a utilización de carpinterías con RPT e vidros illantes. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPAZOS LIBRES | Ten o acceso desde a praza Praza da Muñeira cunha urbanización moi deficiente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | PROPOSTA DE INTERVENCIÓN urxencia <input type="checkbox"/> MEDIA <input checked="" type="checkbox"/> temporalidade <input type="checkbox"/> 1ª FASE <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Propónse unha mellora das fachadas con o acondicionamento dos acabados, a reestruturación das instalacións que afectan ás mesmas, como as tendas, etc., e a unificación e mellora funcional das vivendas con utilización de sistemas con RPT e vidros illantes. Posibilidade de intervir na mellora funcional das vivendas. Adequar e renovar os elementos e instalacións comúns e individuais, conseguindo melloras en canto á eficiencia enerxética e primando a utilización de enerxías renovables. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ESTIMACIÓN DE CUSTOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td colspan="3">VALORACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN</td> </tr> <tr> <td>6 VIVENDAS</td> <td>12.500 €/viv x 6 viv</td> <td>100.000 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL ESTIMADO</td> <td>100.000 €</td> </tr> </table> | | VALORACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN | | | 6 VIVENDAS | 12.500 €/viv x 6 viv | 100.000 € | TOTAL ESTIMADO | | 100.000 € | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALORACIÓN DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 VIVENDAS | 12.500 €/viv x 6 viv | 100.000 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL ESTIMADO | | 100.000 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fig. 4 - Exemplo de ficha pormenorizada de edificio. ARI de Polvorín-Camelias-Carballeira (Ourense). Fuente: Memoria-Programa del ARI. Realización, Maricarmen González.

Con este novo proceso participativo logramos tamén, pensamos, unha maior identificación dos residentes co proxecto de consecución dunha ARI e con iso unha maior posibilidade de éxito no caso da súa declaración, pois sentiranse partícipes do proceso e serán máis proclives a levar a cabo a rehabilitación nas súas vivendas e edificios.

Se finalmente se considera positiva a resposta á cuestión de se é necesaria a rehabilitación no barrio, pasaremos xa á última fase do estudo, a realización de propostas de actuación e de fichas pormenorizadas de cada edificio e/ou bloque de vivendas (figura 4).

Polo que respecta ás propostas de actuación, estas deben ser o máis concretas e concisas posibles na súa formulación, pero amplas en canto ao desenvolvemento de como se poden levar a cabo, expondo varias posibles solucións e o seu custo. Por exemplo, no caso de que a proposta sexa a colocación de ascensores, contar cun estudo arquitectónico de onde deberían situarse (se hai varias posibilidades deberán ser exploradas todas), os planos de como levar a cabo esas obras e o seu custo aproximado. Esta fase é importante, pois facilita moito a posta en marcha da ARI en caso da declaración positiva.

E, finalmente, no tocante ás fichas pormenorizadas de cada bloque e/ou edificio, hai que apuntar que son tamén un aspecto relevante para o éxito posterior da ARI. Permiten ter unha idea moi aproximada das necesidades de cada edificio (débase facer un diagnóstico en detalle de cada un deles), en que aspectos será necesaria a rehabilitación, con propostas de intervención e unha estimación de custos das mesmas (figura 4).

Con isto acabaría o traballo en relación á realización da Memoria-Programa, pero antes de realizar a solicitude definitiva do ARI á Comunidade Autónoma por parte do municipio, o proceso debería concluír, ao noso entender, cunha exposición pública dos resultados finais á veciñanza, coa presenza dos responsables políticos municipais.

4. Conclusión

Nesta análise abórdouse desde unha perspectiva teórica a necesidade da rehabilitación arquitectónica e funcional de espazos urbanos degradados. Esa rehabilitación non só debe quedar no plano físico, de recuperación de edificios, senón que ten que conseguir tamén a recuperación social e funcional deses espazos para que teñan viabilidade futura e contribúan á sustentabilidade da propia cidade nun triple plano, o económico, o social e o ambiental. Ademais, expúxose unha metodoloxía para elaborar as Memorias-Programa, os estudos necesarios para xustificar a necesidade de rehabilitación. Trátase dunha formulación froito da

experiencia adquirida en varios traballos con barrios galegos e que deu os seus froitos coa declaración como zonas ARI de varios deles. A intención é a de contribuír para que poida ser utilizada noutros exemplos e poida servir para a declaración de novas ARI.

Bibliografía

Aldrey Vázquez, J. A. (2010). Áreas de Rehabilitación Integral: la Memoria-Programa para su declaración. En, Rodríguez González, R.(Dir), *Territorio: Ordenar para Competir* (pp. 323-343). A Coruña: Netbiblo.

Aldrey Vázquez, J. A. (2007). A rehabilitación integral de barrios degradados fóra dos ámbitos dos cascos históricos: metodoloxía de análise na Memoria-Programa das ARI. *Xeográfica*, Nº 7, 5-26.

Arias Goytre, F. (2000). *La desigualdad urbana en España*. Madrid: Ministerio de Fomento.

Gutiérrez Palomero, A. (2010). La iniciativa comunitaria Urban como ejemplo de intervención integral en barrios periféricos con dificultades. Una lectura a partir del caso de Clichy-Sous-Bois/Montfermeil (Île-de-France). *Ciudades. Revista del Instituto Universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid*, Nº 13, 61-82.

Llop, J. M.; Valls, X.; Albors, J. y Mongil, D. (2008). Introducció. Ciutats en (re)construcció. Cap a una nova cultura urbanística?. En, Diputació de Barcelona: *Ciutats en (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris* (pp. 13-27). Barcelona: Colecció Estudis, Serie Territori 5.

Manero, F. (2009). De la protección selectiva a la recuperación de los espacios urbanos en situación crítica: las áreas de rehabilitación integrada en Castilla y León. *Polígonos, Revista de Geografía*, Nº 19, 95-118.

Mongil Juárez, D. (2010). Intervención integral en barrios: conceptos, instrumentos y elementos de mejora. *Ciudades. Revista del Instituto Universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid*, Nº 13, 139-161.

Pedrals Pugés, N. (2009). La rehabilitación como prioridad, ponencia presentada en el *Seminario de Investigación en Urbanismo y Ciudades Sostenibles*, en la ETSA de Madrid, 13 de noviembre de 2009.

Rubio del Val, J. y Molina Costa, P. (2010). Estrategias, retos y oportunidades en la rehabilitación de los polígonos de vivienda construidos en España entre 1940 y 1980. *Ciudades. Revista del Instituto Universitario de urbanística de la Universidad de Valladolid*, Nº 13, 15-37.

ALDREY VÁSQUEZ, José Antonio (2014). *A rehabilitación de bairros na Galiza ...* The overarching issues of the european space: the territorial diversity of opportunities in a scenario of crisis. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Pp. 111-125

Torres Gutiérrez, F. J. (2005). *El análisis territorial aplicado al estudio de zonas urbanas marginadas, el caso de Polígono Sur en Sevilla*. Sevilla: Consejería para la Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.