# LA REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO Y VIVIENDAS EN LA SIERRA DE ARACENA.

Por OFICINA DE REHABILITACION EN ARACENA

## INTRODUCCION.

El crecimiento tan rápido de las grandes ciudades sufrido en los últimos años, ha sido el punto de mira más preocupante para todos los estudios urbanísticos realizados recientemente y encaminados a la construcción de nuevas viviendas, así como a la extensión de las ciudades, dejando de lado el medio rural y urbano ya habitado.

Como consecuencia de estos condicionantes, el patrimonio inmobiliario de nuestros pueblos y ciudades se han ido deteriorando de una forma progresiva hasta cambiar en algunos casos totalmente la personalidad de los núcleos urbanos.

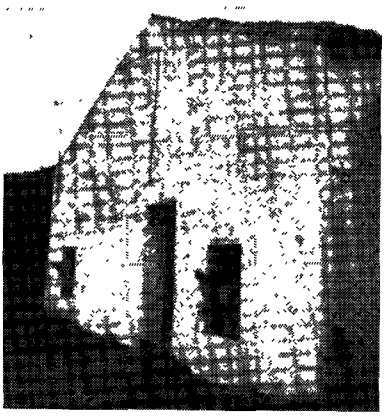
Son los Ayuntamientos los que con su gestión urbanística tendente a la recuperación del medio urbano y rural ya habitado, demandan la necesidad de una instrumentación legal que contemple la mejora y rehabilitación integrada de centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos Histórico-Artísticos.

Surgen de esta manera entre 1980-83 los primeros intentos de la Administración encaminados a potenciar y proteger de alguna forma las actuaciones de Rehabilitación.

Rehabilitación significa la adecuación constructiva y funcional, de viviendas, edificios o equipamientos comunitarios, primarios (espacios libres, infraestructura y dotaciones); aunque no sólo adecuación constructiva, sino también y siempre inclinada a una mejora de la calidad ambiental y de espacio donde diariamente convivimos con los demás.

VIVIENDA RURAL EN ARACENA

Estado reformado



Estado primitivo

Estado primitivo

VIVIENDA EN ARACENA

Estado reformado

## OBJETIVOS.

Tienen como objetivos primordiales los siguientes:

– Recuperación en las mejores condiciones del Patrimonio Inmobiliario.

– Adecuar la vivienda antigua a las nuevas necesidades de la población.

– Por sus características especiales fomentar en gran parte lageneración de empleo ya que estas obras requieren una mayor incidencia de la mano de obra.

## ESTADO ACTUAL Y CONDICIONANTES DE LA SIERRA.

La Sierra posee unas características especiales en la que sería necesario reflejar:

– Núcleos urbanos muy pequeños, diseñados en toda la Comarca y de gran antigüedad.

VIVIENDA EN ZUFRE

Estado primitivo

Estado reformado

– De todos los núcleos, dieciséis son conjuntos Histórico Artísticos en su totalidad, en los que además existen edificaciones catalogadas también de carácter Histórico Artístico.

–Sistemas de construcción en sus viviendas y edificios con elementos autóctonos que implican el que no sean edificaciones muy perdurables (forjados de madera, muros de adobe y barro prensado, piedras sin mortero, etc.), así como el hecho de que en los últimos años el uso al que se han destinado las viviendas no sea el que actualmente necesitan (antes eminentemente rural y hoy día de carácter más «urbano»).

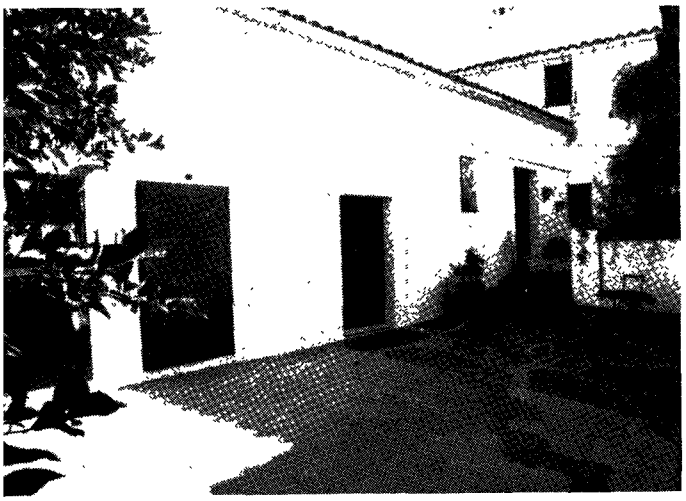
– Debido a las explotaciones agrarias familiares existen edificios de grandes superficies utilizadas en su mayoría hoy día en un 10 ó un 15% con el consiguiente abandono y deterioro del resto.

VIVIENDA EN ZUFRE

Estado reformado

Estado primitivo

VIVIENDA EN ARACENA



Estado reformado

Estado primitivo

## LA SIERRA Y LA REHABILITACION.

La Rehabilitación en el caso de nuestra Sierra podría ir orientada hacia:

– Estos edificios de escasa utilización en los que el solo cambio de uso, es decir, la división en viviendas más pequeñas conseguiría los objetos antes indicados.

– Hacia viviendas unifamiliares en las que se harían actuaciones encaminadas a resolver los problemas tanto estructurales como de habitabilidad (muchas viviendas y sobre todo en las clases que posean menores ingresos, carecen de una infraestructura mínima, alcantarillado, instalación de fontanería, electricidad en buenas condiciones, cuartos de baño, etc.).

– Edificios relevantes, patrimonio del Ayuntamiento o no, en los que es perentorio actuar para evitar su deterioro, y en los cuales el cambio de su uso también puede ser interesante.

## QUE HACE LA ADMINISTRACION AL RESPECTO.

– Elabora un Real Decreto 2329/83, de 28 de Julio sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, que regula las condiciones técnicas y financieras con las que la rehabilitación se llevará a cabo.

– Pasa a las Comunidades Autónomas las competencias en cuanto al desarrollo del Decreto.

–Establece en Junio del 84 oficinas de ayuda la tramitación de la documentación en todas las provincias andaluzas.

– Establece convenio con las entidades bancarias para la financiación a bajo interés.

– Comienza una campaña de concienciación de los ciudadanos.

## QUE SE HA HECHO DE REHABILITACION.

Fundamentalmente se ha atendido en este tipo los casos de viviendas unifamiliares, salvo algunas excepciones, que la demanda ha sido orientada por parte de los serranos hacia la adecuación de viviendas unifamiliares en muy malas condiciones de habitabilidad, hoy día se puede decir que se han rehabilitado en la Sierra alrededor de 50 viviendas, que se están rehabilitando o van a comenzar las obras de 80 viviendas y que existen en la oficina de rehabilitación de Aracena más de 200 solicitudes en tramitación de nuevos expedientes.

## QUE SE VA A HACER.

– Potenciar nuevos campos en la rehabilitación, como son las comunidades de vecinos, o barrios en especial interés y bajas condiciones de calidad en su construcción.

– Solicitar más colaboración de los Ayuntamientos para la realización de este tipo de rehabilitación «pesada» y que puede y debe alcanzar hasta dotaciones e infraestructura en cuanto a urbanización y servicios de las viviendas o grupos de viviendas.

– Establecer criterios técnicos para conseguir rehabilitaciones con una mayor calidad en cuanto a la construcción y controles técnicos.