

## **5. LA EDIFICACIÓN.**

### **5.1 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN**

Como resultado del análisis visual efectuado y de imagen urbana se ha identificado el estado aparente de los edificios sin haberse llegado a un estudio pormenorizado edificio a edificio de su estado real de conservación que incluya diagnósticos de su salubridad interior y de la solidez de su estructura. Es por tanto una clasificación según el grado de conservación que puede deducirse teniendo en cuenta la imagen exterior del edificio, esto es, en función del aspecto de sus paramentos, cubierta, acabados y carpinterías, mientras que su estado de habitabilidad se desprende, además de por los parámetros anteriores, del uso actual del mismo por encontrarse este vigente o haberse abandonado.

#### **5.1.1 Grados de conservación**

Se establece la siguiente clasificación por grados:

- Bueno.- El edificio no presenta deficiencias aparentes, ya por encontrarse rehabilitado o por ser de reciente construcción.
- Aceptable.- Suele corresponder con edificios que llevan un cierto tiempo restaurados y empiezan a necesitar un nuevo lavado de cara, o edificios relativamente recientes que mantienen sus condiciones de habitabilidad en buen estado pero muestran pequeños desperfectos en sus acabados.
- Regular.- La imagen exterior del edificio presenta deficiencias generalizadas en cuanto acabados pero no parece deducirse problemas estructurales ni deterioro físico que perjudique la habitabilidad del edificio.
- Deficiente.- Aunque la estabilidad del edificio parece garantizada este presenta daños en algunos de sus elementos y desaconseja su habitabilidad.
- Muy deficiente.- Se trata de edificios en estado de ruina aparente, siempre deshabitados, con deficiencias en su cubierta o en sus paramentos, que necesitan de intervenciones urgentes para garantizar, si no su estabilidad general, si la de alguna de sus partes constitutivas.

### 5.1.2 Principales deficiencias

La edificación de la zona aparece claramente envejecida, con más del 80% de sus edificios anteriores a la primera mitad de siglo, lo que repercute en la existencia de diversos tipos de deficiencias derivadas principalmente de la edad de los inmuebles.

Las principales patologías internas son debidas a humedades, falta de luz y ventilación, mal estado de conservación por encontrarse deshabitadas y problemas estructurales. Estas se corresponden al exterior con daños en cubierta o en fachada, manifestados en la degradación de los acabados, en el alabeo de cubiertas o paramentos y en el deterioro de carpinterías y cristales.

Los edificios históricos, con excepción de la iglesia de San Juan que constituye un flagrante caso de abandono y deterioro, suelen encontrarse en buen estado de conservación, fruto de obras de restauración y mejora. Suelen ser de piedra y aunque ésta por lo general se encuentra en buenas condiciones, también se dan casos como en la Iglesia del Espíritu Santo de sillares descarnados y relieves degradados por el mal de la piedra. El teatro Apolo que también es otro de los edificios significativos venido a menos se encuentra afectado por un inminente proyecto de restauración.

Los inmuebles de la calle de la Fuente presentan en general fachadas muy sucias debido al intenso tráfico que soporta la calle, que afecta tanto a la piedra como a los revocos que son los acabados más generalizados.

Las zonas de infravivienda se dan principalmente en la calle de la Picota y se corresponden con viviendas precarias posiblemente autoconstruidas, con serios problemas de humedades por su situación en ladera, lo que podría hacerse extensivo a toda la edificación que se asienta sobre la falda de la Picota. En ellas existe una ausencia bastante generalizada de servicios higiénicos mínimos y las dependencias son pequeñas y con escasa ventilación e iluminación.

Otro foco de degradación es el arrabal de San Nicolás también constituido por vivienda muy modesta cercana al río.

Esta misma situación de viviendas con fachada al río se da también en la calle de los Hornos y aunque la edificación suele estar construida sobre manguardias de defensa, su situación expuesta ha influido en la degradación de todas las galerías y cuerpos volados que se asomaban sobre el río. Por tratarse de edificación bastante antigua asentada en parcelas muy estrechas y amplio fondo son frecuentes los problemas de insalubridad

motivados por dependencias no ventiladas y también suelen tener precariedad de servicios higiénicos mínimos, de ahí que actualmente constituyan una de las bolsas más extendidas de edificación vacante.

Otra zona de edificación precaria se sitúa en el área definida por las calles de las Escuelas, de la Cruz y Travesía de Frías, donde el proceso generalizado de deterioro y ruina ha motivado la presencia de numerosos solares vacantes, así como la persistencia de vivienda en condiciones muy deficientes.

### 5.1.3 Procesos de renovación: Sustituciones y rehabilitaciones

La gran extensión de problemas contrasta con el escaso número de reformas realizadas por los vecinos, cuyas posibilidades de actuación son muy pequeñas. A la falta de realizaciones hay que añadir la escasa predisposición a efectuarlas mediante un sistema de créditos. Las razones para esta inhibición deben buscarse en el bajo nivel socioeconómico de las familias afectadas, y en la extensión de las situación de alquiler.

La puesta en marcha de la Escuela Taller en los 90 influyó favorablemente en la recuperación de numerosas fachadas de edificios del casco, principalmente en las plazas de España y Santa María y en la calle de San Juan, que hoy contribuyen a dar una imagen típica y a la vez saneada del recinto histórico.



*Edificios restaurados por la Escuela Taller*

De los 489 edificios con que contaba el casco histórico en 1975, en 184 de ellos no se ha efectuado ninguna obra de conservación; en 74 se han realizado actuaciones menores (pintura o reparaciones puntuales) que han contribuido a su mantenimiento; sobre 77 se han efectuado arreglos de importancia (fachadas, carpinterías, cubiertas, ...) que han conseguido a mejorar notablemente la imagen del casco; 11 edificios han sido completamente rehabilitados; y finalmente, 143 han desaparecido en el transcurso de estos 25 años.

<b>RENOVACIÓN 1.975-2.000</b>	Allende Norte	Allende Sur	<b>TOTAL Allende</b>	Aquende Norte	Aquende Sur	<b>TOTAL Aquende</b>	<b>TOTAL PERI</b>
Sin Intervención	52	33	85	50	49	99	184
Mantenimiento	15	20	35	23	16	39	74
Arreglo Fachada	8	7	15	49	13	62	77
Rehabilitado	1	2	3	2	6	8	11
Nueva edificación	12	4	16	10	4	14	30
Edificio desaparecido	31	46	77	54	12	66	143

Fuente: Elaboración propia.

El espacio vacante de estos últimos, en algunos casos se ha ganado como nuevo espacio público, en otros ha pasado a incrementar el número de solares existentes, y en el resto ha sido ocupado por los 30 nuevos edificios que se han construido desde aquella fecha. Actualmente hay 376 edificios en el área del Plan Especial.

Muy deficientes



*Real Aquende 14*



*Del Olmo 14*

Deficientes



*Escuelas 15*



*Real Aquende 24*

Regulares



*Sta. Lucía 32*



*S. Francisco 12*

Aceptables



*Federico Keller 1*



*Leopoldo Lewin 2*