

5.2 CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA ESTRUCTURAL: TIPOLOGÍA DE PARCELA Y DEL TEJIDO URBANO.

Dada la evidente relación entre la tipología de parcela y la edificatoria se ha llevado a cabo esta clasificación con objeto de constatar las oportunidades de rehabilitación de las distintas tipologías edificatorias en función de las condiciones y posibilidades de la parcela en la que se asientan, partiendo de la premisa de conservar la estructura parcelaria originaria siempre que por su tamaño y posibilidades higiénico-sanitarias permitan unos estándares de habitabilidad suficientes.

Si bien en el área de estudio no puede establecerse una división exhaustiva de todo el parcelario conforme a modelos establecidos, si es posible la extrapolación de tipos bastante repetidos que permiten una clasificación de parcelas atendiendo al ancho, fondo y tamaño de las mismas, a su posición respecto a la manzana y a las posibilidades y situación de las fachadas que permiten.

Y aunque el estudio tipológico no pretende ser sistemático de todas y cada una de las variantes existentes en el centro histórico si permite hacer un análisis de la estructura urbana y edificatoria a partir de su relación con la parcelación asociada. Para ello se han elaborado modelos edificatorios basados en ejemplos reales, correspondientes a cada modalidad de parcela, con esquemas de planta y sección que reflejan básicamente el funcionamiento estructural según la disposición de las distintas crujías y la comunicación vertical en base a la situación de la escalera y alzados prototipo que aluden a las soluciones formales más características. De algunas modalidades más extendidas se han realizado dos variantes tipológicas atendiendo a la diferenciación entre viviendas unifamiliares y colectivas. De las tipologías modernas ajenas al casco no se ha considerado necesario realizar dichos modelos puesto que por ser de reciente construcción atienden a soluciones convencionales que no precisan de una caracterización tipológica estructural o formal.

Se han detectado y analizado los siguientes tipos:

5.2.1 Parcela medieval

Es la parcelación originaria heredera de los procesos de lotización medieval sobre los terrenos de realengo, caracterizada por una planta estrecha y profunda cuyo objeto era consentir actividades comerciales y artesanales, proporcionando una fachada mínima en

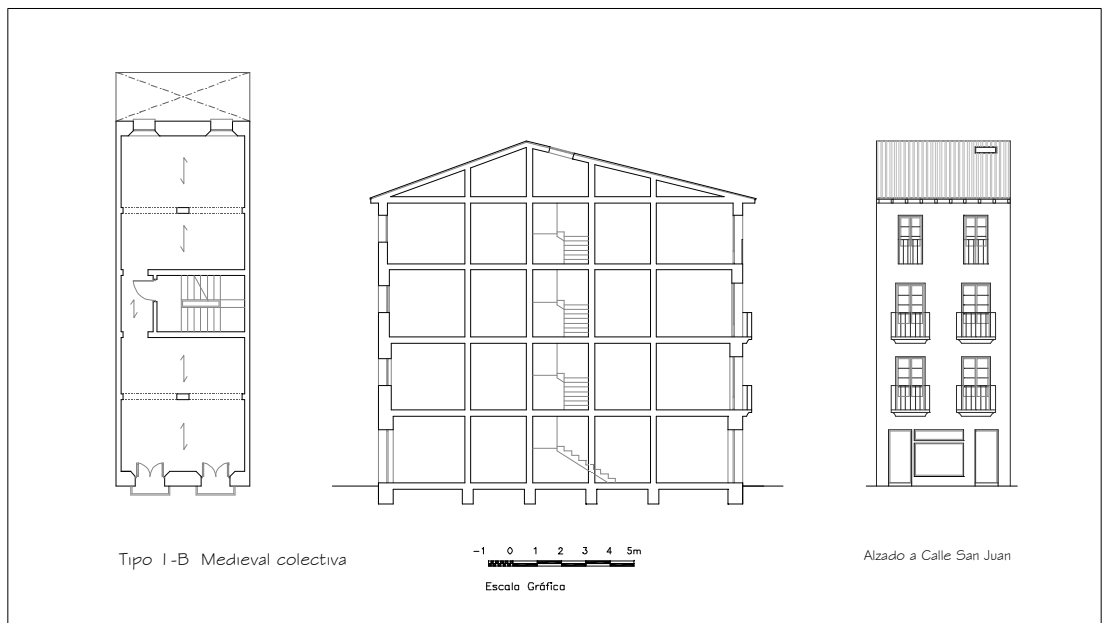
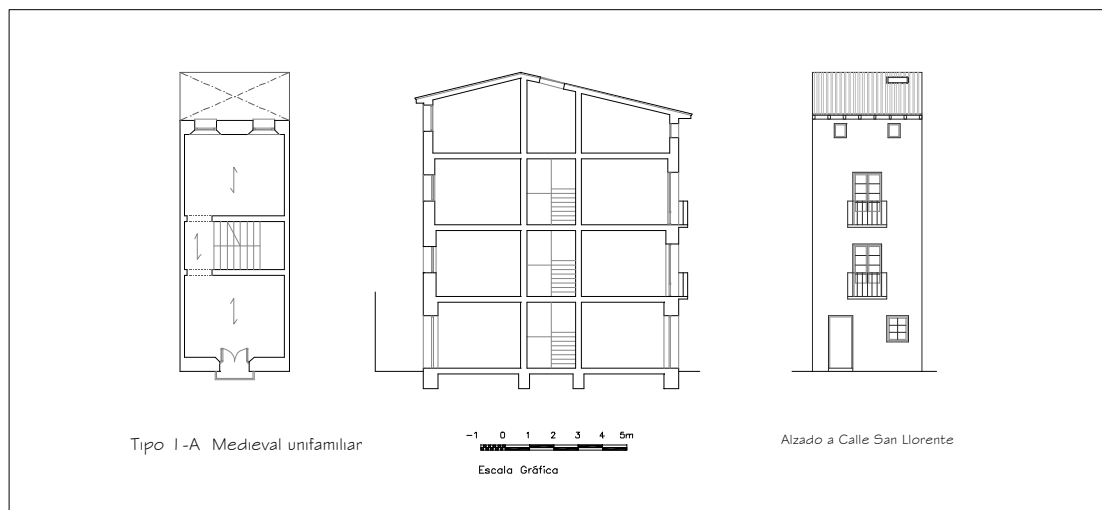
la que se situaba la edificación principal con una profundidad reducida, y reservando el fondo de la parcela para huertas, almacenes o talleres artesanales. Resolvía la doble necesidad de vivienda familiar del comerciante o artesano y de desarrollo de su actividad. Posteriormente la presión económica hará que se colmate toda la parcela, sin preocuparse por la salubridad. Los intereses especulativos hacen que se produzcan edificios congestivos, sin patios o con patios minúsculos, e ineficiente distribución.

Normalmente se corresponde con parcelas en torno a los 5,5 m de frente con un fondo superior a los 12 m. Se localiza intramuros del recinto histórico, y constituye agrupaciones de manzana enfrentándose y pareándose a otras similares. Este tipo es el que ofrece una mayor repetición en el área de estudio.

Se ha constatado una clara relación entre la tipología de parcela y la tipología edificatoria que se caracteriza por las siguientes variantes:

- Solución constructiva a base de una única fachada a calle con uno o dos huecos por planta.
- Altura media de tres plantas y desván bajo cubierta con o sin huecos al exterior.
- Algunos inmuebles eran originalmente viviendas unifamiliares y su posterior transformación en viviendas colectivas dio lugar a situaciones que no responden a división horizontal típica. En algunos casos cada una de las viviendas resultantes ocupa parcialmente distintas plantas, y es común la superposición de funciones del descansillo de la escalera, en el que se solapan las circulaciones comunes con las privadas de la vivienda.
- La iluminación y ventilación del edificio con independencia de la fachada a la calle se resuelve precariamente mediante la disposición de minúsculos patios posteriores.
- La escalera aparece centrada respecto del edificio, sin iluminación exterior o con alguna cenital muy escasa, adosada a una de las paredes medianeras y perpendicular a la misma, en la mayoría de los casos. El desarrollo de la misma no cumple en general con los mínimos establecidos en cuanto a dimensiones y relación entre huella y tabica. Debido a su disposición central y a la pequeña anchura del edificio, divide éste en dos partes diferenciadas, una con vistas a la fachada exterior y otra al patio interior.

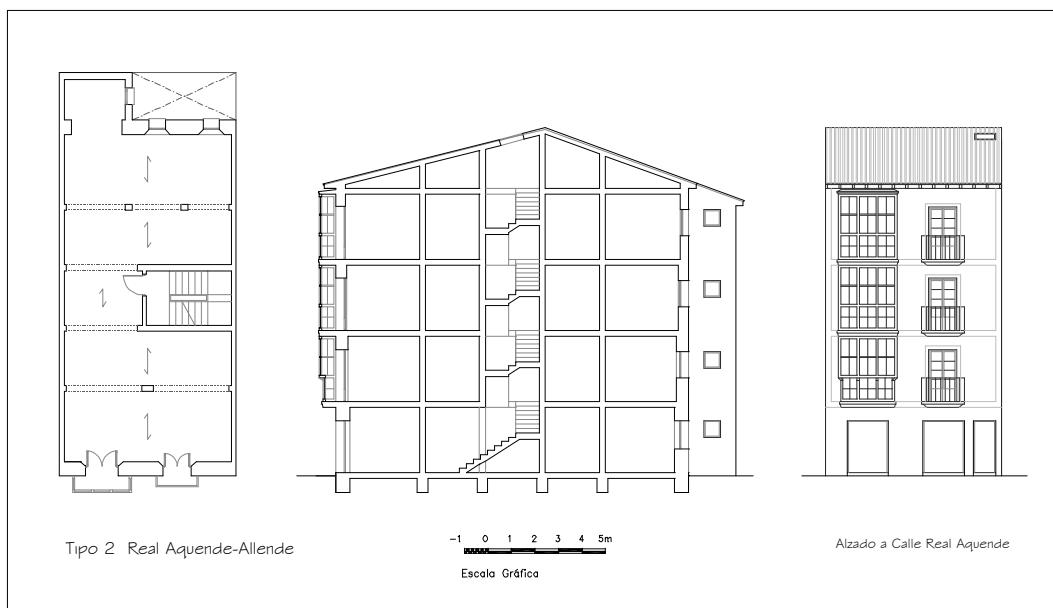
- La construcción se realiza por medio de muros de carga, normalmente paralelos a fachada en sucesivas crujías, y forjados transversales por medio de viguetas de madera, mientras que las paredes medianeras con las parcelas colindantes, rara vez tienen función sustentante y suelen estar hechas de materiales de baja calidad como el adobe que se refuerza con entramados de madera.
- Las fachadas se resuelven en su mayoría con sillares de piedra en planta baja y mampostería generalmente enfoscada, en las plantas superiores. La mayoría de los huecos al exterior constan de barandillas de hierro forjado, bien enrasadas con el plano de fachadas o bien voladas.



5.2.2 Parcela rectangular a la calle Real

Su nota característica, además de sus dimensiones es que, aun persistiendo ejemplos de parcelación original sencilla, suelen ser parcelas resultantes de procesos de fusión de otras más estrechas y antiguas que si bien les permite contar con frentes de fachada más amplios (en torno a los 8 m) les hace herederas de un gran fondo edificado (más de 15 m). Su situación en la calle Real, tanto en Aquende como en Allende, y su orientación perpendicular a ella, contraria al resto de la parcelación de sus manzanas, las convierte en un tipo propio extrapolable también a su apariencia formal y edificatoria, de las que podemos transcribir las siguientes características:

- A no ser que su situación en esquina permita otra, sólo cuentan con una única fachada a calle a la que suelen abrir 2 o 3 huecos por planta.
- Tienen una altura media de cuatro plantas completas.
- Se trata normalmente de viviendas colectivas distribuidas por un núcleo central de escaleras que permite una vivienda por planta. La iluminación de la escalera que suele ser cenital, resulta en ocasiones de escasa dimensión, sin garantizar las condiciones de iluminación.
- Presentan pequeños patios de luces incluidos en el centro de la parcela u otros posteriores algo mayores pero dado su gran fondo edificado son inevitables las situaciones de habitaciones tipo alcoba sin iluminación o ventilación directa.
- Las cocinas ventilan en general directamente al patio posterior o a una galería con vistas al mismo. Suelen ser de dimensiones aceptables, aunque en ocasiones presentan el problema de la servidumbre de paso a los servicios.
- La cubierta se resuelve a dos aguas con teja árabe, con faldones continuos o quebrados en caso de existencia de huecos al exterior.
- Sus fachadas a la calle se encuentran formalizadas, respondiendo a organizaciones de huecos bien equilibradas en las que abundan los balcones y miradores como elementos estilísticos que infunden carácter al edificio, conscientes de la importancia de la calle a la que se abren, principal conexión histórica entre los dos sectores de la ciudad.



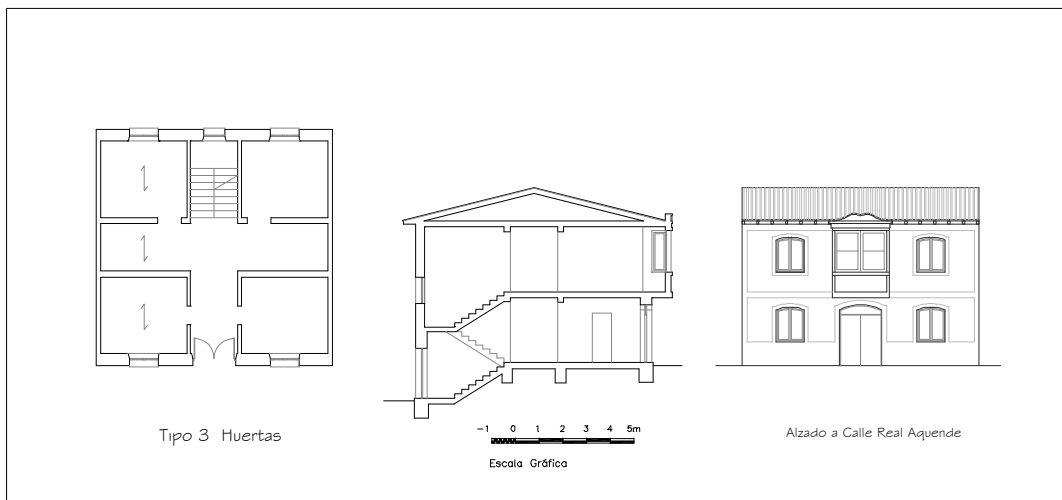
5.2.3 Parcela a huertas

Se trata de parcelas de arrabal cuya situación extramuros del casco medieval les permite contar con amplios frentes y un menor fondo edificado, lo que se traduce en la apertura de un mayor número de huecos, tanto en la fachada principal a la calle como en la posterior a las huertas. Constituyen un tipo bastante característico que se extiende por toda la calle Real de Aquende, una vez que ésta supera el recinto histórico y se constituye en salida hacia Orón, abriéndose a la fértil vega del Ebro.

Las características tipológicas que se derivan de su parcela asociada podrían ser las siguientes:

- Altura media de tres plantas en las colectivas y dos en las unifamiliares.
- Su escaso fondo hace que no sean necesarios los patios de parcela. Con la apertura de una segunda fachada opuesta a la principal abierta a las huertas, se consigue que la práctica totalidad de las dependencias cuenten con la iluminación y ventilación necesarias.
- Las amplias fachadas facilitan igualmente la posibilidad de dos viviendas por planta en algunos edificios, aunque también se dan casos de vivienda unifamiliar en los de menor tamaño y altura.

- Aunque la formalización de sus huecos con balcones y miradores hace que se asemejen a la tipología de viviendas de ensanche, su situación excéntrica respecto a los verdaderos ejes del crecimiento urbano, les otorga una condición más modesta de vivienda de arrabal, pero con la ventaja de contar con amplios espacios abiertos lo que también les hace aproximarse y en cierta medida ser precursoras de la tipología de ciudad-jardín.



5.2.4 Parcela de ensanche

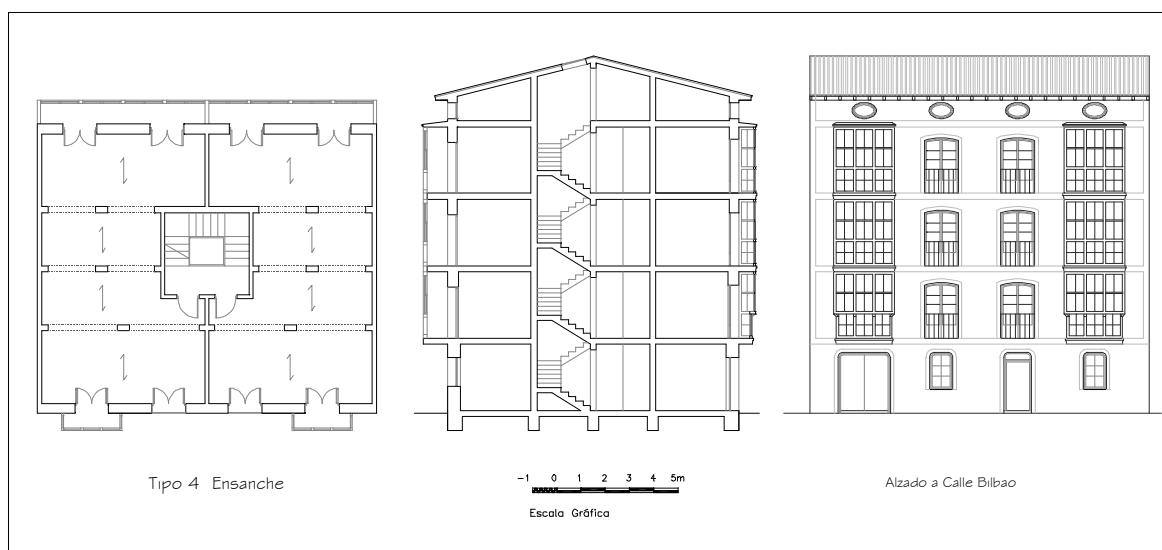
La cuidada planificación del ensanche mirandés da lugar a la aparición de esta modalidad de parcela encuadrada en grandes manzanas y que cuenta con amplios estándares en cuanto a tamaño de parcelas y patios.

La encontramos fundamentalmente en las calles Santa Lucía y Leopoldo Lewin que marcan la transición entre la trama histórica y los primeros ensanches. Esta última era conocida popularmente como la calle Nueva, por ser una de las primeras que encauzó el movimiento expansivo de la ciudad hacia Allende, una vez desaparecidas las murallas.

En ellas comenzarán a asentarse grandes construcciones de inmuebles necesarias para albergar el creciente aumento poblacional ligado al auge económico impulsado por el ferrocarril.

La edificación asociada al ensanche también responde a unos modelos tipológicos característicos que vienen a definir lo que podríamos llamar vivienda burguesa:

- Los inmuebles por lo general suelen constar de planta baja y tres alturas, apareciendo en ocasiones pisos abuhardillados aprovechando el bajo cubierta.
- Los mejores solares permiten una mejor distribución en planta. Los edificios se ordenan en base a un patio ubicado tras las escaleras en el centro o al fondo de la planta, que viene a diferenciar una parte principal abierta a la calle y donde se distribuyen las estancias principales, y otra secundaria que da a la parte trasera aprovechando la luz y ventilación del patio donde se establecen cocinas, servicios y pequeños dormitorios.
- En lo referente a los elementos constructivos estos son muy variados, pero los inmuebles mirandeses más característicos de este periodo de ensanche desde finales del XIX hasta el primer cuarto del XX se levantan utilizando como materiales de fachada principales la piedra de sillería, el sillarejo y el ladrillo alternándose en muchas ocasiones.
- La arquitectura que se asienta en el ensanche va a responder por lo general a modelos tradicionales, siguiendo las antiguas técnicas, siendo tardía su incorporación a la nuevas fórmulas que van introduciendo los estilos característicos de la época ,aunque los esquemas eclecticismos e historicistas cobraran fuerza en los edificios más relevantes. Las fachadas sí muestran un salto cualitativo respecto a las del casco apareciendo mucho más formalizadas, con proporciones más estilizadas y disposiciones jerarquizadas en las que balcones, ventanas y miradores se suceden en perfecta composición y muestran elegantes trabajos de talla y forja.



5.2.5 Parcela de grandes bloques

La agrupación de solares para constituir grandes parcelas con objeto de construir extensos bloques de edificios convencionales y rutinarios según el modelo impuesto por el desarrollismo, tiene como consecuencia la sustitución del tejido urbano originario por otro totalmente descontextualizado que lejos de integrarse en el casco, constituye una de las causas más extendidas de su desaparición: la construcción de tipologías disonantes que por su gran volumetría y moderna formalización acaban fragmentando la trama histórica.

Esta modalidad se extiende fundamentalmente a lo largo de todo el frente del Ebro del lado de Allende, donde la característica fachada al río de galerías y miradores sobre jabalcones ha ido progresivamente desapareciendo para dar paso a los grandes bloques inexpresivos que formalizan la fachada actual de la calle Bilbao hacia el Ebro. La calle Sorribas por continuidad con aquella, también es ocupada por varios de estos bloques.

Esta tipología de edificación, totalmente ajena a la del casco, a pesar de encontrarse dentro de su ámbito, no requiere de una descripción detallada por tratarse de bloques actuales basados en modelos convencionales, fuera de cualquier referencia histórica o tradicional.

5.2.6 Parcela de gran fondo con fachada al río

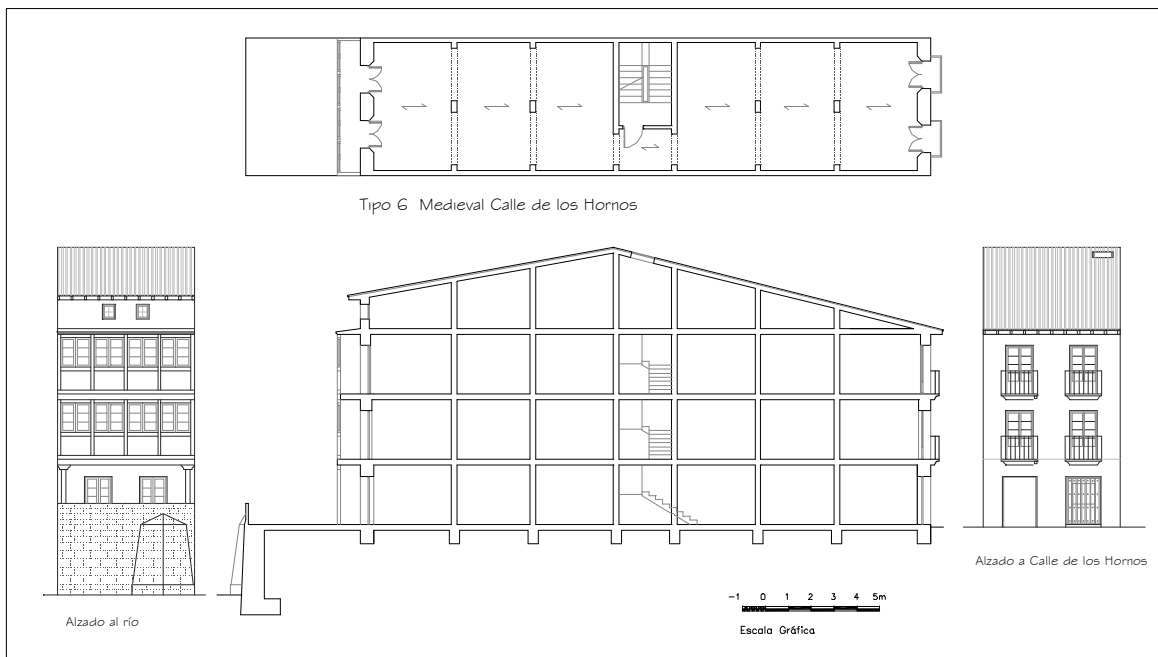
Es el modelo que se extiende a lo largo de toda la calle de los Hornos diferenciado por una peculiar parcela alargada y estrecha, con frentes en torno a los 6 m y fondos próximos a los 30 m abiertos al río. Con estas características y dada la antigüedad de la edificación que alberga no se plantean dudas de su procedencia medieval, pero su nota distintiva de agrupación por adosamiento de sus flancos, constituyendo una única manzana con dos frentes, uno a la calle de los Hornos y otro al Ebro, las individualiza como un tipo propio específico dentro del parcelario medieval, donde las parcelas estrechas además de adosarse también se enfrentaban unas a otras para constituir manzanas.

La edificación asociada también responde a unas invariantes muy definidas:

- Las edificaciones tienen todas tres plantas abiertas a su fachada principal, de alturas muy similares, lo que determina prácticamente la continuidad de sus aleros de canchillos de madera y de gran vuelo. No obstante sus cubiertas a dos aguas y

el gran fondo edificado posibilitan la presencia de un espacio habitable bajo cubierta que suele usarse de desván.

- La estrechez de la parcela y su gran fondo implican complejas distribuciones interiores dentro de lo que podríamos denominar tipologías pasillo con dependencias que se van sucediendo una tras otra, siendo frecuentes la disposición de habitaciones sin iluminación ni ventilación y muy deficientes funcionalmente. En ocasiones las ventanas abren al hueco de escalera.
- La antigüedad de buena parte de la edificación se traduce así mismo en la falta de condiciones de habitabilidad de muchas viviendas, que carecen de los más elementales servicios higiénicos.
- Aunque las construcciones suelen ser de piedra, ésta sólo se muestra en las plantas bajas donde pueden apreciarse buenos sillares de basamento, mientras que el resto de plantas se suele construir en mampostería y aparece acabado en enfoscado. Las medianeras vistas descubren materiales de peor calidad como el adobe que se refuerza con entramado de madera y también suele usarse en las particiones interiores.
- Los balcones volados con distintos enrejados constituyen el elemento distintivo que formaliza sus fachadas a la calle Hornos.
- Las fachadas que dan al río suelen ser mucho más variopintas, con galerías, cuerpos salientes con jabalcones y terrazas como elementos característicos, en disposiciones abigarradas y sin orden aparente que infunden unas notas muy pintorescas al alzado de esta orilla del Ebro.
- Para protegerse del río todas las edificaciones se levantan sobre manguardias de defensa construidas en piedra, normalmente en mampostería aunque también pueden verse sillares, que aparecen a veces formalizando contrafuertes a modo de tajamares.



5.2.7 Parcela de arrabal con fachada al río

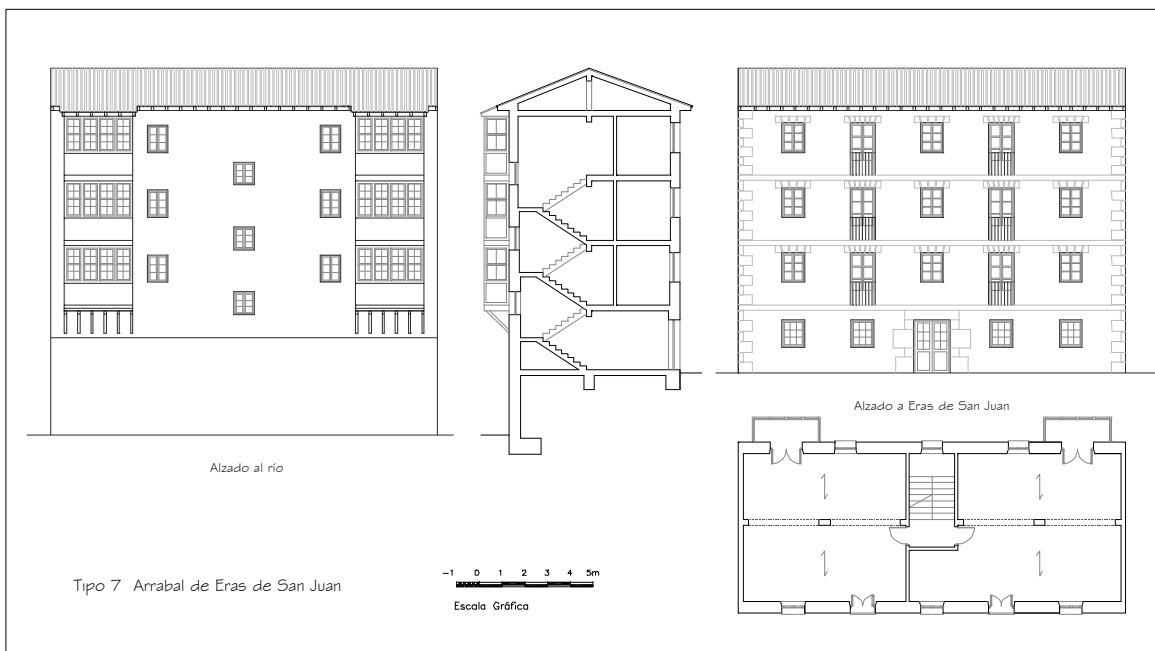
Aunque también se trata de parcelas con dos frentes, uno a calle y otro al río, este modelo se diferencia notablemente del anterior, ya que su situación de arrabal, fuera de la apretada trama del recinto histórico, posibilita frentes de fachada más amplios y fondos más racionales. Se sitúan casi con exclusividad en la calle Eras de San Juan, aunque la tipología de vivienda a ella asociada estuvo muy extendida en todo el frente de viviendas que conformaba el alzado del Ebro del lado de Allende, de las que hasta el presente año, 2.001, quedaba un solo vestigio en el nº 1 de la calle Bilbao, actualmente desaparecido.

Las características edificatorias ligadas a este modelo, si bien no constituyen arquetipos muy definidos por darse bastante dispersión entre unos y otros de los edificios persistentes, y por encontrarse ya prácticamente desaparecida la tipología de vivienda-mirador sobre el Ebro, que sí hubiera constituido un tipo en sí misma, pueden esbozarse en las siguientes líneas:

- Los amplios frentes de los solares y la doble fachada se traduce en piezas interiores mucho mejor ventiladas e iluminadas posibilitándose también en algunos casos la solución de dos viviendas por planta.
- Las fachadas en cambio, como consecuencia de esta situación excéntrica respecto al centro histórico, son más modestas en su formalización. Los huecos

son más pequeños y sólo alguna presenta sencillos balcones como recurso formal.

- Aunque siguen siendo de piedra, los buenos sillares se dejan traslucir sólo en el recercado de los huecos, construyéndose normalmente en mampostería y cubriéndose el resto con enfoscado.
- Sus fachadas al río son aún más modestas, se muestran blanqueadas y sólo alguna presenta algún sencillo mirador, que no tiene mucho que ver con las amplias galerías sobre jabalcones que ocupaban fachadas completas sobre el río y que constituían una imagen característica de la cornisa del Ebro en torno al puente de Carlos III y la iglesia del Espíritu Santo.



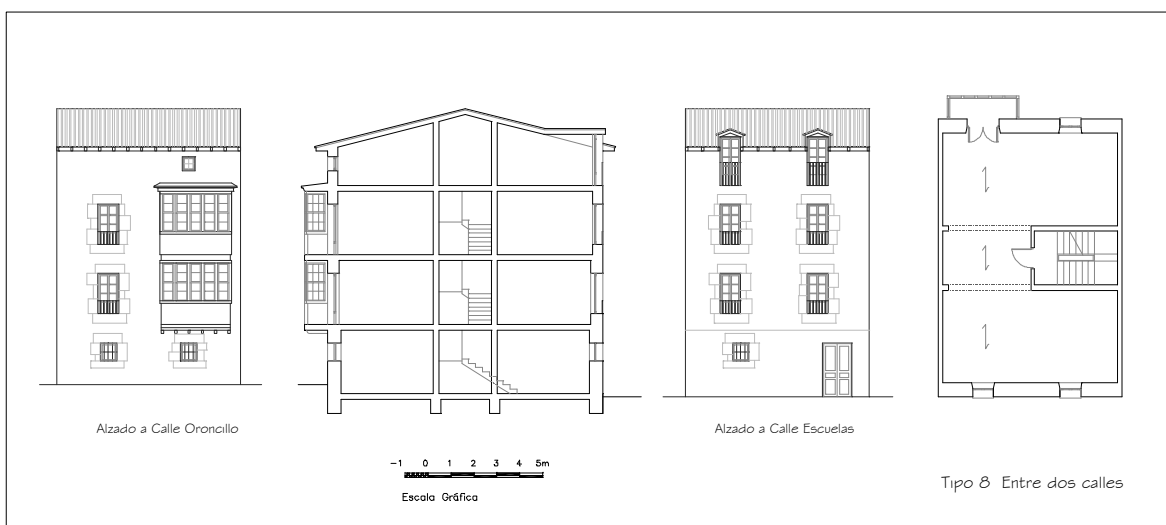
5.2.8 Parcela mediana con fachada a dos calles

Este tipo de parcela surge fundamentalmente por la desaparición de la muralla y su sustitución por calles, lo que posibilita que la edificación en ella apoyada tanto intramuros como extramuros se vea favorecida por esta situación y pueda presentar una fachada a cada calle. Normalmente la fachada principal suele abrirse a la calle primitiva mientras que la fachada posterior más de servicio da a las calles que sustituyen la muralla. Así ocurre por ejemplo con la calle de las Escuelas que sería la principal con respecto a la calle del Oroncillo que es la que viene a remplazar a la muralla y a la que dan las fachadas secundarias, o con la travesía de la Fuente y la calle Tenerías respectivamente.

En Allende, la presencia de este tipo de solares obedece a razones más dispares y si bien si puede achacarse a su situación sobre la muralla aunque por fuera de ésta de las parcelas de este tipo de la calle la Reja, las situadas entre la calle Arenal y la travesía del Ebro más parecen responder a modelos de crecimiento espontáneo de arrabal, que motiva la aparición de pequeñas callejuelas sucesivas poco planificadas.

La condición de contar con dos fachadas opuestas abiertas a calle también influye en el tamaño de las propias parcelas, que adquieren proporciones más adecuadas para albergar edificaciones mejor distribuidas y de mayor salubridad que sus predecesoras sobre la muralla. La parcela media viene a estar entre los 14 m de fondo por 7 de frente y la edificación ligada a ella presenta las siguientes características:

- Tienen entre tres y cuatro alturas, dependiendo de la importancia de las calles a las que dan frente.
- La edificación ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, salvo en algunos casos en que se abren pequeños patios de luces hacia la mitad del solar y pegando a uno de sus flancos.
- Las organizaciones interiores se benefician de la condición de poder contar con mayor número de dependencias exteriores, lo que se traduce en una mejora de las condiciones de habitabilidad.
- La valoración de las fachadas es bastante desigual y si bien las principales no suelen ser muy relevantes, las secundarias si se muestran especialmente pobres, con caracterizaciones más próximas a fachadas a patio que a alzados propios de una calle, aunque existen algunas excepciones como el edificio de la calle Escuelas que sirve de ejemplo a este modelo.



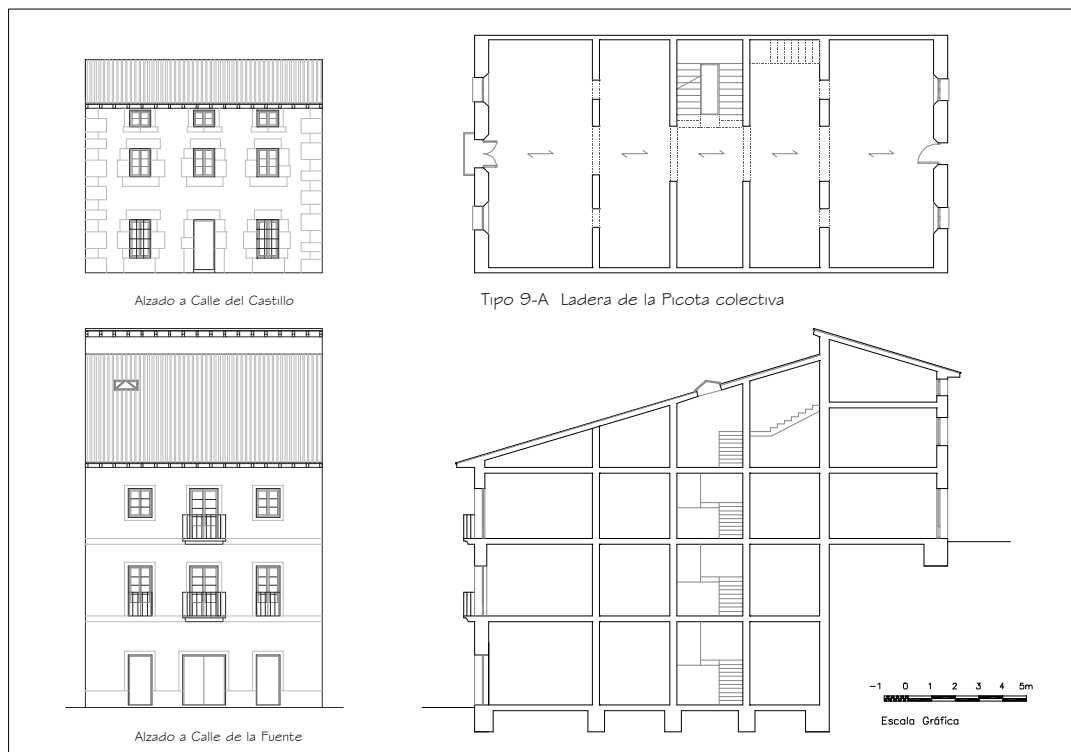
5.2.9 Parcela en ladera

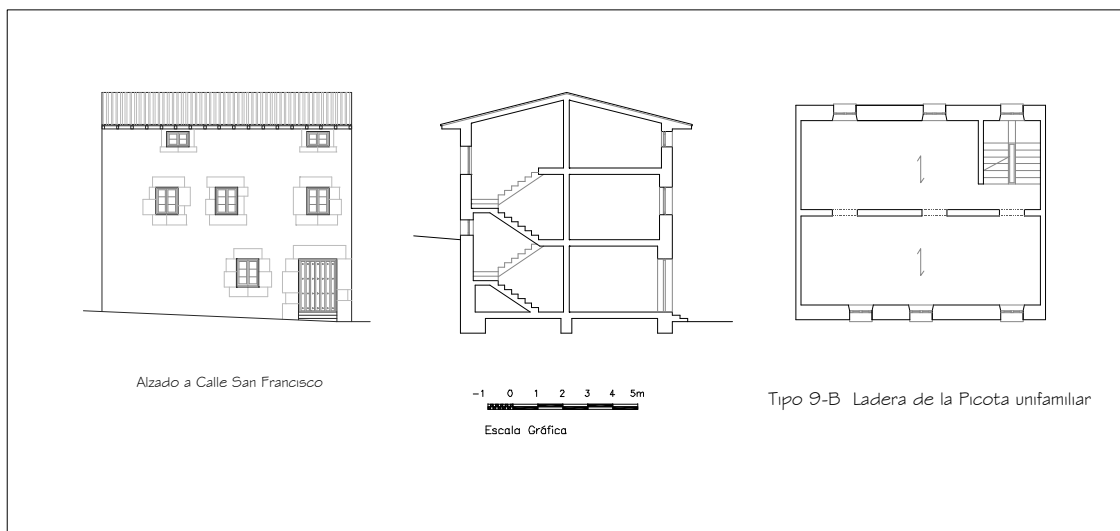
Es la parcelación más antigua de todo el casco que se apoyaba en la ladera protegida por el castillo. Se suceden en el borde de la falda de la Picota siguiendo el trazado curvo de las líneas de nivel, a lo largo de las calles de San Francisco, de la Fuente y Real Aquende. Algunas gozan de la particularidad de tener un segundo acceso en la fachada posterior que suele abrirse a otro nivel, en las calles que se adentran hacia la ladera como son la del Castillo y la de la Picota, o la propia de San Francisco que se repliega sobre si misma.

La tipología de parcela que se asienta en la ladera es bastante desigual en cuanto a dimensiones de frentes y fondos y si bien por lo general son habituales los frentes generosos de mas de 8 m, los fondos pueden variar entre los 10 m de las que dan a la calle de la Picota y los 20 m de las que se sitúan entre la calles de la Fuente y el Castillo. Esta misma desigualdad se hace patente en la edificación que aquí se asienta pudiendo pasar de sobrias casonas de piedra a focos de la más modesta infravivienda. A pesar de ello podríamos intentar extractar algunas invariantes:

- La topografía dificultosa no hace a este sector especialmente atractivo y las humedades favorecen la aparición de procesos sucesivos de degradación estructural y ruina.
- Las alturas de los edificios vienen a estar entre 3 y 4 plantas, dándose bastantes casos de edificios de 3 plantas con una más bajo cubierta para desván.
- Las plantas bajas que sólo presentan frentes a las calles, suelen corresponderse en sus traseras ciegas contra la ladera en dependencias para bodegas o despensas.
- Las casonas barrocas que se extienden a lo largo de las calles de San Francisco y de la Fuente suelen estructurarse en función de una escalera central que se encarga de la distribución de las dependencias. Esta disposición del núcleo de comunicaciones central parece extenderse también a los edificios de varias viviendas, lo que puede indicar que alguno de ellos fuera originalmente vivienda unifamiliar. Su utilización actual como vivienda colectiva queda condicionada por la situación de la escalera que obliga a una doble utilización del descansillo de la misma, como núcleo de comunicaciones de la comunidad y distribuidor al tiempo de cada una de las viviendas resultantes por planta.

- En general se detecta en esta zona un gran déficit de servicios sanitarios. Los aseos, cuando existen, carecen de bañera o ducha y son en algunos casos compartidos por varias viviendas. Suelen situarse junto a la fachada posterior, accediéndose a los mismos en muchas ocasiones a través de la cocina.
- La piedra es el material constructivo por excelencia, aunque los grandes sillares sólo aparecen en las casonas importantes, reservándose normalmente a esquinas y enmarcado de huecos, siendo la mampostería la técnica más empleada, que se muestra bien desnuda o bien enfoscada. Los enfoscados en tonos grises, más oscurecidos por el intenso tráfico de penetración y salida al casco que soportan estas calles, al igual que las fachadas de piedra ennegrecidas por la misma causa, constituyen la triste imagen dominante en la zona.
- Existen grandes diferencias entre las fachadas principales que suelen estar bastante estructuradas y utilizan habitualmente el balcón como recurso formal en la valoración de huecos, y las fachadas a la ladera o a las calles del Castillo o de la Picota, mucho más sencillas con pequeños huecos arbitrariamente distribuidos. A medida que nos alejamos del casco por la calle Real Aquende las fachadas se van haciendo más modestas por su condición de arrabal, hasta alcanzar condiciones de gran pobreza en las que dan a la calle de la Picota.





5.2.10 Parcela de grandes dimensiones con frente a dos calles

Son el resultado de procesos de agrupación de parcelas menores para conseguir solares con mejores condiciones de edificación a costa de desintegrar el tejido primitivo. Si bien el fin perseguido podría plantearse como necesario para conseguir la atracción de los promotores sobre parcelas que de forma individual, por sus deficiencias para albergar distribuciones coherentes, carecerían de posibilidad de promoción, tiene como contrapartida la distorsión de la trama medieval y la aparición de tipologías extrañas al casco que si bien por su altura o tamaño no presentan grandes disonancias como ocurría con los grandes bloques, tampoco muestran una especial sensibilidad para acomodar sus fachadas a las tipologías tradicionales o a las parcelaciones originarias.

Este modelo cuenta con la particularidad de que por su ubicación en pequeñas manzanas la agrupación de parcelas consigue que los edificios que en ellas se asientan tengan fachadas a dos calles paralelas, lo que también les diferencia del de parcelas para grandes bloques que se ubicaba en grandes manzanas y sus fachadas posteriores se abrían a amplios patios cerrados.

Las edificaciones que en ellas se asientan por ser de reciente construcción no precisan de una caracterización tipológica estructural o formal pues no van a necesitar a corto plazo rehabilitaciones o restauraciones y es muy poco probable que puedan conseguirse adecuaciones para adaptarlas a las nuevas ordenanzas. No obstante podemos reseñar de ellas dos premisas:

- Se rompe cualquier vinculación con las tipologías, los modos de ocupación del espacio y la silueta de la ciudad violentando estas condiciones históricas, pero dentro de una paradójica circunscripción a la morfología heredada.
- Mantiene una permanencia de la forma urbana en contraste con la transformación de su estructura edificada.

5.2.11 Parcelas de edificaciones exentas

Aunque no es un modelo muy extendido permite circunscribir a él varios ejemplos de grandes parcelas que son el soporte de importantes casonas exentas, rodeadas de jardines, que se aproximarían en cierta medida a la tipología de villa.

Se ubican en torno a las calles de San Francisco e Independencia donde su condición de extramuros les confiere la posibilidad de contar con el terreno suficiente para la edificación y la finca. Las casonas en ellas asentadas responden con más o menos rigor a las siguientes características:

- Suelen tratarse de edificios de planta rectangular de potente volumetría, con dos alturas más una tercera abuhardillada.
- La cubierta suele ser a dos o cuatro aguas y teja curva, destacando siempre los potentes aleros de madera con canecillos más o menos labrados.
- La piedra es el acabado habitual en este tipo de casonas: los sillares pueden ocupar toda la fachada o reservarse al enmarcando de huecos, esquinas e impostas, construyéndose entonces los muros en mampostería. La carpintería de madera con peinacería ocupa los huecos y los grandes balcones con distintas forjas constituyen los elementos formales que dan el carácter a las fachadas.
- Todas las fachadas presentan una composición muy ordenada con una clara jerarquía en la disposición de huecos.

5.2.12 Conclusiones generales de rehabilitación

Se ha ensayado la posibilidad de adaptar las distintas topologías a la demanda actual con los siguientes resultados en cuanto a oportunidades de rehabilitación:

- Puede plantearse el mantenimiento de la tipología parcelaria actual, como una alternativa real dentro de la rehabilitación, a excepción de las viviendas sobre parcelas menores de 50 m² cuya rehabilitación debe partir de la libertad de su integración con edificios colindantes.
- La segregación en viviendas independientes con clara delimitación de las distintas propiedades, implicaría en unos cuantos casos la necesidad de subdividir la vivienda por planta actual en dos apartamentos de menor dimensión en plantas primera y segunda, quedando la planta última para la solución de programas familiares mas amplios. Se podrían solucionar así el problema de solapamiento de circulaciones privadas y comunes de los descansillos de escalera.
- Debido a la proporción fachada / fondo de la edificación, sería necesario en muchos casos desplazar los aseos y cocina hacia las áreas centrales con objeto de reservar las fachadas para los salones y dormitorios. Los aseos y cocinas se situarían generalmente en torno a la escalera, quedando la cocina en la mayoría de los casos iluminada a través del salón comedor, siendo necesaria la ventilación forzada.
- No deben ser de aplicación estricta las ordenanzas generales de la edificación del planeamiento general, ya que supondría la declaración de fuera de ordenación de los edificios que se pretende rehabilitar. Sería necesario flexibilizar los estándares mínimos de condiciones higiénico-sanitarias y la normativa referente a ventilación e iluminación o desarrollo de escaleras para poder acometer con éxito rehabilitaciones respetuosas con la parcelación actual.
- Aunque se detecta la falta de dotación de aseos por vivienda, no es un problema especialmente grave para ser solventado mediante la ejecución de las obras necesarias.
- Las características constructivas requieren en cada caso un estudio detallado de su estado de conservación, con objeto de determinar la viabilidad de su rehabilitación y en su caso de su reestructuración.