

CIUDAD | URBANISMO

Casas con ascensor en Hermanos Falcó

Hermanos Falcó tiene seña de identidad como barrio. Sus viviendas tienen un tamaño aceptable, si bien su principal problema es que no tienen ascensor y que apenas están aisladas, por lo que el gasto energético de calentarlas en invierno es muy elevado. La situación económica de los habitantes de este barrio es muy dispar, por tanto, su disposición a participar en un plan de rehabilitación también sería distinta. De entrada, para su inclusión en el ARRU se han elegido dos bloques (32 viviendas) que por su ubicación son muy visibles, con la idea de que



en caso de llegar a rehabilitarse sirvan de ejemplo a toda la ciudad. La propuesta es corregir las deficiencias de eficiencia energética, instalaciones y accesibilidad. Para conseguir financiación privada adicional

que haga viable esta operación, se prevé modificar el planeamiento y poder construir una planta de viviendas más por encima de las ya existentes, de cuya venta sería posible obtener fondos para rehabilitar las antiguas.



En la imagen vemos una simulación de como quedaría un bloque con una planta más y la caja del ascensor por fuera del edificio. La operación revalorizaría considerablemente las viviendas.

Urbanismo aspira a que unos 100 vecinos de tres barrios accedan a ayudas para rehabilitar sus casas

El Ayuntamiento solicitó una subvención de 2,1 millones y prevé autorizar la construcción de una planta más en Santa Teresa y Hermanos Falcó para poder contar con dinero privado extra

MAITE MARTÍNEZ BLANCO / ALBACETE

El Plan de Rehabilitación Urbana ya se ha puesto en marcha. El Ayuntamiento de Albacete ha solicitado a la Consejería de Fomento una subvención para la aprobación de un Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) que posibilite a los propietarios de viviendas de cuatro zonas de la ciudad acogerse a subvenciones para la rehabilitación de sus casas contempladas en el Plan de Vivienda 2018-2021.

Las cuatro zonas donde se quiere intervenir, tal y como avanzó *La Tribuna*, son las grilleras de Santa Teresa, los bloques bajos de Hermanos Falcó, los viejos minipisos de la calle Burgos y el bloque de las casas de Renfe en La Milagrosa. En las tres primeras, la actuación planteada va dirigida a la mejora de la accesibili-

dad y eficiencia energética de las viviendas, sobre todo, mientras que en las conocidas como Casas de Renfe, la solución pasa por su demolición, dado el deficiente estado en el que se encuentra el edificio.

El plan fija la ambición de rehabilitar 104 casas entre Santa Teresa, Hermanos Falcó y la calle Burgos, mientras que la ayuda de demolición -que las bases de la convocatoria limitan solo a 10 viviendas- se reserva para las Casas de Renfe. En total, el ARRU daría cobertura a 114 viviendas que tienen una antigüedad de entre 45 y 65 años.

El coste de esta operación se ha cifrado en 4,9 millones de euros. Para su financiación, se ha solicitado una subvención de 2,1 millones de euros a la Junta de Comunidades y el resto correría por cuenta de los propietarios y la aportación muni-

cipal. Conscientes de los bajos recursos de muchos de los propietarios de estas viviendas, el Ayuntamiento de Albacete planea de forma paralela un modificación de la ordenación urbanística para permitir que se construya una planta de viviendas adicional en Santa Teresa y Hermanos Falcó, con cuya venta entraría capital privado para hacer viable esta operación.

COSTE POR VIVIENDA. El coste medio de rehabilitación de cada vivienda oscila entre los 73.000 euros de Santa Teresa, los 36.000 euros de Hermanos Falcó y los 19.000 euros en la calle Burgos. Los propietarios tendrían que poner unos 12.000 euros en la calle Burgos y en Hermanos Falcó, mientras que en Santa Teresa la aportación sería algo mayor, unos 18.000 euros. El resto se

sufragaría a través de subvenciones y mediante la financiación privada.

El empeño de la Gerencia de Urbanismo es que en todos o alguno de estos barrios se rehabilite al menos uno de sus bloques para que sirva de ejemplo visible del resultado de la operación y elimine posibles reticencias. Cada edificio rehabilitado con éxito serviría de aliciente a la iniciativa particular del resto de vecinos de cada zona, más allá de los programas públicos de ayudas, alegan.

Es por esta razón por la que se han planteado actuaciones en cuatro zonas distintas, una discontinuidad en el ARRU que el concejal de Urbanismo, Juan Francisco Jerez, opinó no debe ser obstáculo para su aprobación por parte de la Consejería de Fomento, pues según dijo en otros municipios de Castilla-La Mancha se han aprobado áreas de

rehabilitación que no estaban concentradas en un único lugar.

Además, argumentó el concejal, el hecho de que la convocatoria limitase el ARRU a un máximo de 110 viviendas rehabilitadas y 10 demolidas, imposibilitaba haber incluido todo el barrio de Hermanos Falcó o de Santa Teresa en un único ARRU, ya que tienen 539 y 383 viviendas respectivamente.

En Santa Teresa, por ejemplo, se ha incluido en el ARRU un bloque de tres portales que suman 48 viviendas, donde se propone rehabilitar los pisos y colocar ascensores aprovechando el espacio que del patio interior. Para evitar el realojo de las personas que viven en estos pisos se sugiere conservar la escalera actual y crear un nuevo acceso a las viviendas a través de unos balcones corredores por la parte trasera. La actuación prevé aumentar el fondo edificable de los pisos que apenas tienen 40 metros aprovechando el patio interior que hoy ocupan destartados garajes y trasteros, alguno de ellos transformado en precaria vivienda.

La reducida dimensión de estos pisos quizás aconsejaría algún otro tipo de solución, pero el concejal de Urbanismo explicó que no es a través de un ARRU donde se pueden plantear, pues estas ayudas no van encaminadas a generar nueva vivienda, sino a la conservación de la existente.

En el barrio de Hermanos Falcó

Las Casas de Renfe serán demolidas

La piqueta entrará y demolerá este bloque de 64 viviendas en pésimo estado, pues costaría más rehabilitarlo que hundirlo y construir otro nuevo. Hablamos de las antiguas Casas de la Renfe que quedan justo al lado de la Casa de la Cultura José Saramago y el polideportivo Jorge Juan. El ARRU limita la concesión de ayudas para demolición a 10 viviendas. El resto de demolición del bloque correría por cuenta del consistorio. El Ayun-



tamiento es el principal propietario de este bloque de pisos de alquiler social, aunque hay cinco viviendas de propiedad privada y siete que son de ADIF (el gestor de infraestructuras ferroviarias). El plan aquí supone

la demolición total del bloque y el realojo de los inquilinos que quedan, ya que hay algunos pisos que están deshabitados. El concejal de Urbanismo, Juan Francisco Jerez, recordó que ya tienen en proyecto la construc-



ción de 16 viviendas nuevas en el barrio de La Estrella y la firma decisión de edificar en cuanto les sea posible en el sector 10, el nuevo barrio que se urbanizará al otro lado del barrio de La Milagrosa.

Más metros, parking y ascensor para las Grilleras

La rehabilitación de las grilleras de Santa Teresa parte con el handicap de su reducido tamaño, son pisos de apenas 40 metros cuadrados. Aún así, en el ARRU se han incluido un bloque de tres portales (48 viviendas) por si sus propietarios se decidiesen a rehabilitarlos. La idea sería renovar elementos comunes, mejorar la eficiencia energética de los edificios y su accesibilidad instalando ascensores, también se da solución a su pequeño tamaño aumentando el fondo edificable de los pisos para que dejen de ser considerados infravivienda (no cumplen el tamaño mínimo que



fija el plan de urbanismo). Para conseguir financiación privada adicional se plantea autorizar la construcción de una planta adicional de viviendas, de cuya venta se obtendrían ingresos para esta rehabilitación y se podría,

además, construir un aparcamiento subterráneo en el espacio que queda entre los bloques, hoy ocupado por trasteros y garajes. De esta operación de aumento del aprovechamiento urbanístico se podrían beneficiar las 383 vi-

viviendas del barrio, no solo las incluidas en el ARRU. Lo que sí se quiere hacer con los fondos del ARRU es crear una nueva plaza central, espacio de encuentro vecinal, ampliando la zona verde de la calle Arcipreste Gálvez.

el planteamiento que se ha hecho es similar, se han incluido como subvencionables dos bloques de dos portales cada uno, 32 casas en total, para rehabilitar su envolvente térmica, es decir, las fachadas y cubiertas y así mejorar su eficiencia energética y que sea menos costoso climatizar las viviendas. En este barrio también es necesario instalar ascensores que hagan accesibles estas casas construidas en bloques de cuatro alturas a las que hoy se accede únicamente a través de escaleras, una necesidad perentoria habida cuenta de que muchas están habitadas por personas de cierta edad. La caja del ascensor se colocaría por fuera del bloque de viviendas.

De la calle Burgos se han incluido en el ARRU un total de 24 viviendas con opción a subvención para su rehabilitación y la colocación de ascensores aprovechando el amplio espacio libre que queda en los patios traseros, actualmente ocupados por trasteros.



El espacio entre patios de las Grilleras se usará para colocar la caja del ascensor y hacer un 'parking' subterráneo. / ARTURO PÉREZ

FINANCIACIÓN PRIVADA. La aprobación del ARRU conlleva, además de subvenciones para la rehabilitación de las viviendas, otra serie de ayudas para la gestión de la operación, el realojo temporal de los inquilinos mientras duren las obras y 4.000 euros adicionales por cada vivienda rehabilitada para gastos de urbanización.

El Ayuntamiento de Albacete, además, ha propuesto implemen-

tar en un 10% su aportación para mejorar la urbanización, afrontar gastos de gestión y una pequeña cantidad por si fuese necesario para la rehabilitación.

Habrà que esperar a conocer si la Consejería de Fomento da luz verde a este plan y los términos en los que se aprueba. La subvención solicitada por el Ayuntamiento de Albacete es una cifra considerable (2,1 millones de euros), si se tiene en

cuenta que la consignación para toda la región es de 6,3 millones.

Con las subvenciones públicas disponibles, el éxito o el fracaso de este plan vendrá dado por la decisión de los propietarios de acogerse a estas subvenciones y la capacidad de la administración para motivarlos a emprender estas obras. El papel que jugará la oficina de gestión, dotada con personal de la Gerencia de Urbanismo, será clave

para conseguir el éxito no solo de este ARRU, sino del propio Plan Director de Rehabilitación.

La entrada de financiación privada, que suplemente los escasos recursos económicos de buena parte de los propietarios de estas casas sociales, es una de las opciones que se está explorando ya. Para ello, desde la Gerencia de Urbanismo andan dándole vueltas a la tramitación de dos modificaciones del Plan Gene-

ral de Ordenación Urbana (PGOU) para aumentar el aprovechamiento urbanístico de al menos dos polígonos, las grilleras de Santa Teresa y los bloques de cuatro alturas de Hermanos Falcó.

El planteamiento sería construir una nueva planta sobre los bloques de viviendas de Hermanos Falcó y con la venta de los nuevos pisos que se generen poder financiar parte de la rehabilitación de los antiguos. En Santa Teresa podría jugarse con el espacio que queda libre en los patios traseros, ahora ocupados por trasteros y cocheras, y también construir una planta adicional. En esta zona incluso se sugiere la posibilidad de construir un aparcamiento subterráneo entre los edificios.

Eso sí, desde Urbanismo advierten de que estos incrementos de aprovechamiento urbanístico serían «contenidos», limitados a esta necesidad de financiación de rehabilitación de las viviendas ya construidas. Se trata de alejar el fantasma de la especulación. Es más, se aclara que estos aumentos en los aprovechamientos urbanísticos no deben ser utilizados para cambiar la tipología de los edificios y construir nuevos bloques propios de zonas en nuevo desarrollo. Es decir, los barrios no deben cambiar su fisonomía.

Porque, al fin y al cabo, esto es lo que se persigue con la rehabilitación, no borrar la huella que sobre la ciudad han dejado los edificios a lo largo del tiempo.

Aprovechar los patios traseros para el ascensor

De los cuatro bloques de mini pisos que hay en la calle Burgos, se ha incluido uno en este ARRU. El planteamiento es que 24 de estas viviendas tengan opción a recibir subvenciones para incorporar un ascensor que proporcione la accesibilidad del edificio, además de corregir los problemas de eficiencia energética y de instalaciones. El planteamiento es ocupar el patio interior para la instalación de los ascensores. Para

evitar el realojo de las personas que viven en estos pisos, se plantea como la mejor solución mantener la escalera de acceso actual que da a la calle Burgos y crear un nuevo acceso a las viviendas por la parte trasera

a través de balcones corredores. La aportación estimada de cada vecino es de 12.000 euros que, a cambio, tendrían un piso rehabilitado y con ascensor, por lo que la vivienda se revalorizaría.

Cuestión distinta sería la ampliación de estos pequeños pisos. En este caso la Gerencia de Urbanismo no tiene tan claro el aumento del aprovechamiento urbanístico como fórmula de financiación adicional.

