

¿PATRIMONIO O CIUDAD? Limitaciones de los instrumentos de intervención urbanística en los Conjuntos Históricos

Autor: **Víctor Pérez Eguíluz**

Institución: Instituto Universitario de Urbanística. Universidad de Valladolid

Director de Tesis/Investigación: Alfonso Álvarez Mora

Mail: victorpez@hotmail.com

RESUMEN

La conservación de los conjuntos históricos se encomienda en las últimas décadas a los instrumentos de intervención urbanística. Una vez transcurrido el tiempo de la primera generación de planes y programas destinados a la protección y a la recuperación de estos ámbitos, es tiempo de evaluar los resultados obtenidos. La investigación que desarrollo pretende analizar no solo el estado de los valores arquitectónicos, sino también las características sociales y funcionales tradicionales que son parte del patrimonio que se quiere conservar. Una representación de los 140 conjuntos Históricos de la comunidad de Castilla y León están siendo analizados: la aplicación de Planes Generales, Planes Especiales y Áreas de Rehabilitación Integral serán confrontados con sus resultados en un trabajo que pretende sentar las bases para mejorar los efectos obtenidos por las siguientes generaciones de instrumentos.

Palabras clave: Conjunto Histórico, Plan Especial, Plan General, Área de Rehabilitación

ABSTRACT

In the last years the conservation of historic areas has been mainly entrusted to planning instruments. We have a first generation of Special Plans and Urban Programs intended for protecting and recovering these areas, so it is time to evaluate the results. The research aims to analyse not only the state of art regarding the conservation of architectural values, but also the traditional social and functional characteristics that are part of the heritage that is supposed to be preserved. A representative part of the 140 historic areas of the community of Castilla y León will be analysed: Town Planning and Special Planning application, even Rehabilitation Areas will be confronted with their results. The work aims to serve and improve the basis for the next generation of urban intervention instruments.

Key words: Historic Area, Special Plan, Town Planning, and Rehabilitation Area

1. ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN CONJUNTOS HISTÓRICOS

La investigación propone un análisis crítico de los actuales instrumentos de intervención urbanística en relación a la conservación y rehabilitación de los conjuntos históricos, en concreto en el caso de Castilla y León. De esta manera se podrá descubrir en qué medida se relacionan con los problemas que les afectan y cual pudiera ser una alternativa más eficaz.

Atrás queda el momento de que se trate en exclusiva la transformación física en los centros históricos acentuada desde las sustituciones edificatorias de los 60 y 80. Las políticas de conservación aplicadas en las últimas décadas han acarreado otros problemas como el incremento del carácter elitista y terciario, cuando no el abandono y la marginación. Más allá de consideraciones arquitectónicas y patrimoniales, es el momento de plantear también que su funcionamiento y existencia dentro de la ciudad viva son es sí su mayor valor.

1.1 Los antecedentes de esta investigación

El estudio de los conjuntos Históricos es ya una línea consolidada dentro del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. Los trabajos más recientes han sido la redacción del Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León (2009) dirigido por el profesor Juan Luis de las Rivas Sanz y los proyectos de investigación "*Producción de la vivienda y recuperación patrimonial en el marco de los Centros Históricos*" (2006-09) y "*Políticas urbanísticas aplicadas a los conjuntos históricos: 1975-2009. Logros y fracasos. A propósito de una propuesta de Rehabilitación Urbana integral como alternativa al modelo inmobiliario extensivo*" (2010-2013) cuyo responsable es el profesor Alfonso Álvarez Mora. En este último marco se desarrolla mi labor investigadora y académica.

1.2 Los objetivos

El enfoque se centra en cómo se coordinan desde los instrumentos urbanísticos las variables físico espaciales con las socioeconómicas. Este es el núcleo del análisis pues con ello se ponen en valor las características históricas y materiales, se determina el modelo de ciudad y su funcionamiento, se condiciona la distribución de los grupos sociales y se establecen las medidas de estímulo y actuación de todos aquellos implicados en este proceso de conservación.

Se trata por tanto de establecer cuales son las limitaciones que han tenido los instrumentos convencionales de planeamiento y rehabilitación desarrollados en las últimas décadas a la luz de sus resultados. Una visión que pretende escapar de una línea exclusivamente patrimonial, tratando los conjuntos históricos como parte de una ciudad. Desde los ámbitos espaciales elegidos para sus decisiones, hasta sus mecanismos de gestión y aplicación, pasando por la coyuntura económica y de población de cada caso.

1.3 Los precedentes históricos destacados

En el siglo XIX comenzó a surgir y a forjarse el concepto de monumento, el cual se ha ido ampliando y completando a lo largo de dos siglos hasta lo que conocemos hoy en día. A grandes rasgos, de la inicial idea de objeto con unas determinadas cualidades artísticas o de mera antigüedad, se fueron incorporando valores como el histórico y el cultural, es decir, se agregaban como parte indispensable los hechos y tradiciones que habían sido trascendentes en el devenir de la sociedad de un lugar.

La evolución conceptual de lo que hoy se engloba dentro de Bienes de Interés Cultural, además de en los contextos legislativos propios de cada país, ha ido desarrollándose mediante Congresos y Cartas Internacionales sobre Patrimonio. Este proceso ha transcurrido paralelamente al de la definición de medidas de conservación. Si inicialmente el sujeto de protección fue exclusivamente el propio objeto en sí, al irse completando la definición de patrimonio e incorporar nuevos valores, era necesaria la ampliación de la delimitación física y de la capacidad de actuación de los instrumentos de salvaguarda.

En la *Carta de Venecia de 1964* y más tarde en la *Carta de Ámsterdam de 1975* o en la *Declaración de Nairobi de 1976* se abordaban las normas de protección de conjuntos históricos. Estos textos venían precedidos por las primeras experiencias urbanísticas encaminadas a la recuperación integral de los centros históricos. Los casos de Asís y Bolonia, a finales de los cincuenta y durante los sesenta respectivamente, se planteaban desde el marco global de la ciudad en su conjunto. Este hecho introduce de lleno las competencias de la planificación y el urbanismo en la conservación de los conjuntos históricos. Resumiendo

mucho, destacaba el hecho de que la ciudad histórica se hacía partícipe de la resolución de los problemas que afectaban a toda la ciudad y viceversa, sin considerarse como un fragmento exclusivo y aislado que ha sido uno de los inconvenientes de muchos planes posteriores.

En Asís, además de otras medidas y determinaciones, la estrategia estaba basada en compaginar las recuperaciones patrimoniales, con la planificación de actividades económicas territoriales que impidiesen el abandono espacial de la población residente.

“Territorio’, ‘plan’ y ‘proyecto’, en su calidad de instrumentos para procurar alternativas de uso a someter a un entorno territorial determinado, se relacionan, y se yuxtaponen, en función de un único objetivo: recuperar un ámbito geográfico.” (Álvarez Mora, 2008: 428).

En Bolonia el proceso está más relacionado con proporcionar un nuevo papel al centro histórico, superando la idea de espacio exclusivo y aislado, para que colabore como un barrio más en la resolución de problemas de la ciudad. Uno de estos problemas, el de la vivienda, se abordó también desde la perspectiva de la recuperación patrimonial. Profundizando y analizando el concepto de tipología, se planteó un extenso programa de vivienda popular en pleno casco histórico, rehabilitando y asegurando la preservación de funciones residenciales de todo tipo en este ámbito (Cervellati et al., 1977).

Experiencias comparables en compromiso y alcance se han producido en España en algunos lugares desde la década de los ochenta. Solo por citar dos casos en Vitoria o Santiago, los planes de rehabilitación fueron acompañados de una planificación general que subordinaba al menos inicialmente el modelo de desarrollo a la recuperación y preservación de los centros históricos. Son casos distintos y no vamos a entrar en detalle, lo más novedoso es cómo la aplicación y la gestión de esos programas se ha producido con el compromiso municipal y el trabajo combinado tanto a corto como a largo plazo.¹

1.4 El marco legislativo vigente

Centrar esta cuestión en el ámbito geográfico de esta investigación supone referirse a la legislación de patrimonio y a la legislación urbanística competente y actual. En Castilla y León, las respectivas leyes vigentes son: la *Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León* y su reglamento, junto a la *Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español*; por otra parte la *Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León* y su reglamento aprobado por el *Decreto 22/2004* aunque ha sido modificado posteriormente. A continuación se comentan algunas características de este marco vigente sin aludir a la evolución histórica que le ha dado lugar, lo que escaparía de los límites de este texto.²

Las leyes de patrimonio, además de definir con precisión lo que se entiende por Conjunto Histórico,³ establecen la obligación de redactar Planes Especiales para los conjuntos declarados y sus condiciones, les faculta para proponer Áreas de Rehabilitación Integrada, y una vez aprobado el plan, trasladan a los ayuntamientos las competencias en materia de licencias de obra (mientras tanto requiere la tutela de la Comisión Territorial de Patrimonio). El contenido mínimo de estos Planes Especiales será: un catálogo exhaustivo; criterios relativos a la conservación de fachadas cubiertas y otros elementos significativos; criterios para determinar y potenciar los elementos tipológicos; y la justificación de las modificaciones de alineaciones, parcelaciones o agregaciones que excepcionalmente se propongan.

A propósito de los centros históricos, desde la citada legislación urbanística se establecen criterios claros que la planificación y la ordenación del territorio deben perseguir. Uno de ellos es orientar el desarrollo de los núcleos de población, con preferencia por “completar las tramas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas (...) antes que los procesos de extensión exterior a los núcleos”. Además directamente sobre la protección del patrimonio cultural, se incluirán determinaciones para la “conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos relevantes de acuerdo a las formas de ocupación tradicionales y a las peculiaridades locales”. También se protege la trama urbana existente, salvo casos de necesaria reforma interior u obtención de suelo. En concreto en los conjuntos históricos “se ha de asegurar que las construcciones de nueva planta y las rehabilitaciones (...) sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos”. (Artículos 34 y 37 de la *Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León*)

Para todas estas tareas se faculta especialmente a los Planes Especiales de Protección, si bien los Planes Generales deben cumplir también las exigencias de este tipo relacionadas con la ordenación general, así como las derivadas de velar por el mantenimiento de la armonía y de las características culturales de su entorno, delimitar el ámbito y los criterios con los que se redactará la planificación especial e incluso la

elaboración de un catálogo urbanístico. Este último instrumento contendrá al menos los grados de protección, si bien la inclusión de otros criterios y normas de conservación, recuperación y en su caso compensación, podrán delegarse en los Planes Especiales de Protección, para los que sí es obligatorio.

2. DESARROLLO DEL TRABAJO

El trabajo de investigación desarrollado hasta la fecha se ha dividido de la siguiente manera:

2.1 Obtención de datos generales sobre los CH – Noviembre y Diciembre de 2010

En esta etapa se realizó un acercamiento a los conjuntos históricos de la comunidad desde la visión de sus municipios, su planeamiento aprobado y algunos datos socioeconómicos. Para ello se tomaron los 140 municipios con algún conjunto histórico declarado o incoado⁴ y los municipios de más de 2.000 habitantes como contexto en la aplicación de figuras urbanísticas.⁵

De aquellos 203 casos, se relacionaron todos sus instrumentos urbanísticos aprobados.⁶ Esta tabla evidencia las diferentes figuras con las que se ha practicado la planificación urbanística en Castilla y León desde 1976 y la situación vigente: términos sin planeamiento general (14), delimitaciones de suelo urbano (6), normas subsidiarias (83), normas urbanísticas municipales (53) y planes generales (47). Los planes especiales, preceptivos para los conjuntos históricos, no han sido redactados y aprobados en el número esperado y tan solo se han encontrado 38 municipios con plan especial para el casco histórico o nomenclaturas similares.

Las áreas de rehabilitación integrada -como método aplicado para gestionar ayudas directas y específicas para un sector urbano- acumulaban 32 casos y casi todos ellos conciernen a conjuntos declarados, siendo excepcionales los que han afectado a otras zonas de la ciudad.

Finalmente para caracterizar socioeconómicamente cada localidad se tomaban algunos indicadores además de la población: índice de crecimiento 1999-2009; porcentaje de población potencialmente activa; porcentaje de viviendas vacías e índice turístico.⁷

2.2 Selección de municipios – Enero de 2011

Se realizó una selección de 25 de los conjuntos que tuvieran alguno de los siguientes instrumentos aprobados: Plan General, Plan Especial o Área de Rehabilitación Integral. Este criterio se fundamenta en que son aquellos que más específicamente pueden acometer la protección y rehabilitación de estas áreas, tanto desde su cometido exclusivo como desde la visión completa del planeamiento general de cierta entidad. El criterio complementario atendía a una doble casuística:

-Tipo y número de instrumentos urbanísticos aprobados en relación con la protección de conjuntos históricos. El objetivo último es comparar como se combinan o como se ha aplicado la conservación y la rehabilitación mediante cada uno de ellos.

-Población, localización y papel territorial así como importancia turística. Este criterio resalta la importancia de no obviar la importancia del contexto del conjunto histórico, ya sea respecto al resto del núcleo y municipio como en el seno de una región más amplia.

NÚCLEO DE POBLACIÓN	CH	PGOU	PECH	ARI	POBLACIÓN 2009	
					Municipal	Núcleo
Arévalo	1970	1981 / 1995r		2004	8074	8074
Briviesca	1983*	1997r / 2010**	2010**		7937	7857
Burgos	1966	1985r / 1992* / 1999r	1995** / 1997** / 1999r	2003 / 2006	178966	174249
Castrojeriz	1974 / 2009*			2010	891	569

Fig. 1 Detalle de la tabla resumen de los instrumentos urbanísticos aprobados. Elaboración Propia

2.3 Revisión de instrumentos urbanísticos – Febrero a Noviembre de 2011

Una vez obtenida toda la documentación se comenzó el análisis de todos ellos reseñando uno a uno los aspectos que influían en la conservación del patrimonio urbano de los conjuntos históricos, el análisis de la

situación realizado o los apartados y herramientas aplicados.⁸ La información sobre los aspectos comunes y conclusiones de esta etapa se desarrollarán más adelante en este artículo.

2.4 Casos de estudio y trabajo de campo – Enero de 2012 a Mayo de 2013

Todo el conocimiento teórico, las intenciones y objetivos de los planes o la repercusión de las intervenciones de rehabilitación han de ser contrastadas con la realidad y la actualidad de los conjuntos históricos. La metodología de este trabajo de campo merece ser explicada en detalle.

2.4.1 Definición del ámbito de trabajo

El ámbito del trabajo de campo será la delimitación del conjunto histórico, añadiendo las zonas afectadas por el plan especial y las áreas de rehabilitación integral que afecten a este espacio.

2.4.2 Alcance del trabajo

El cometido de este trabajo es analizar dos tipos de variables que nos indiquen el estado de conservación y vitalidad de cada caso:

-Variables físico espaciales: estado de conservación o de sustitución del conjunto, utilizando la parcela como unidad para la toma de información.

-Variables socio-económicas: evolución demográfica, número de viviendas, tipo de población, datos orientativos de precios de mercado, y otros efectos sociales. Esta parte del trabajo está siendo esbozada. Se basa en el estudio de datos censales, números de licencias de obra concedidas, y estudio de alguno de los tipos de intervención realizados mediante el análisis del proyecto de obras: tipo y número de “viviendas” en el estado original y en el resultante.

2.4.3 Metodología físico espacial

El proceso del trabajo de campo ha sido sistematizado de la siguiente manera:

La Oficina Virtual del Catastro, proporciona la cartografía y la información inicial necesaria. Con un sistema de información geográfica –SIG- representamos las capas del plano parcelario de cada conjunto histórico y los límites del ámbito de trabajo que ya se han explicado. También desde Catastro, asociamos a cada parcela información relevante para la clasificación físico-espacial:

-Fechas de construcción de cada inmueble de los que componen la parcela. Este dato se ha de tomar con cautela y siempre como orientación a la hora de clasificar el estado de conservación general o la sustitución edificatoria en una parcela.

-Catastro también recoge datos de reformas y rehabilitaciones. Este apartado no presenta la fiabilidad ni la generalización del anterior, pero puede evidenciar algunas operaciones y ser un argumento de decisión en caso de duda. Cuando existe, proporciona el año de la intervención y cuatro niveles: reforma mínima, media, total y rehabilitación.

La toma de datos se realiza *in situ* clasificando cada parcela con el apoyo de la información anterior. Tomando 1960 como fecha orientativa para graduar la sustitución o no, las categorías son las siguientes:⁹

A_: Parcelas con edificación principal antigua. Se indica el grado de conservación en una escala de 1-10: 1-2 prácticamente ruina; 3-4 no habitable pero es viable su rehabilitación; 5-6 habitable y con necesidad de reparaciones evidentes; 7 a 10 habitable y con un buen estado de conservación aparente.

R: Parcelas con edificación principal rehabilitada. Se entiende por tal aquella que evidencia reformas en al menos dos elementos importantes del inmueble: fachada, cubierta, elementos comunes...

S: Parcelas con edificación principal sustituida, es decir, edificadas con posterioridad al umbral fijado en los años sesenta.

SF: Parcelas con edificación principal sustituida de modo historicista. Se engloban desde reconstrucciones imitativas en estilo, hasta vaciados o conservación de una parte sustancial de las fachadas. En definitiva, construcciones recientes con aspecto antiguo.

RU: Parcelas en estado predominante ruinoso, sin entrar en valoraciones legales del término.

SO: Solares.

Junto a esta clasificación del estado físico, se anota una aproximación al uso acogido por la parcela. Se entiende que el residencial es el uso global predominante y por defecto en estos fragmentos urbanos. De no ser así, se realiza una sencilla clasificación:

B: Equipamiento o servicios a nivel de barrio, ligados a la habitabilidad del área. Por citar algunos ejemplos ilustrativos: centros sociales, asociaciones vecinales, centros asistenciales, escolares, comercio de proximidad, hostelería, espacios religiosos, etc.

C: Equipamiento o servicios a nivel de ciudad. Son aquellos cuyo ámbito de influencia supera el conjunto histórico. De nuevo a modo de ejemplo: equipamientos y servicios de la administración pública, grandes comercios o sedes institucionales, colegios profesionales, hoteles y alojamientos, espacios culturales como museos o teatros, etc.¹⁰

OU: Otros usos distintos a residencial o a las categorías anteriores. Mencionaremos los almacenes, garajes, talleres y otros usos productivos entre otros.

3. RESULTADOS OBTENIDOS

3.1 Aspectos comunes del análisis del planeamiento

A continuación se reseñan sistemas, medidas o procesos orientados a la rehabilitación y conservación de conjuntos históricos en Castilla y León a partir de diferentes instrumentos de planeamiento. Se resumen los aspectos más interesantes o comunes encontrados en la lectura de los documentos obtenidos para los veinticinco municipios reseñados distinguiendo entre los planes generales, los planes especiales y las áreas de rehabilitación.

3.1.1 Los Planes Generales. Dinamización urbana y protección del patrimonio

En párrafos anteriores se ha aludido ya a la influencia del contexto, el papel territorial y el tamaño de la población donde se encuentre el conjunto histórico. La figura del plan general, se ha analizado en municipios desde 500 habitantes como Pedraza, hasta en capitales como Burgos con casi 180.000 habitantes, los problemas no son siempre comunes ni tampoco la forma de afrontarlos.¹¹

En general se centran en tratar de incentivar procesos de dinamización y rehabilitación sin permitir la destrucción de los valores históricos. La fase de análisis suele tener puntos compartidos, señalando el deterioro del conjunto histórico como una de las necesidades por las que se redacta el plan y que en no pocos casos se hace en paralelo con el plan especial (tampoco faltan ejemplos en los que este último no ha llegado a aprobarse a pesar de citarse).

El diagnóstico suele coincidir en cuestiones como el envejecimiento de la población, un proceso de degradación físico y/o social y problemas con las infraestructuras, la accesibilidad y el aparcamiento. En capitales y poblaciones importantes se detectan procesos de densificación derivados de promociones inmobiliarias de los sesenta a los ochenta. Además, la centralidad de estos ámbitos suele conllevar situaciones de congestión, de mala calidad ambiental, e incluso una terciarización excesiva que aparta del primer plano el papel predominantemente residencial que debería de corresponder a un área tradicional.

Entre los objetivos la cosa parece más clara, cualificar esta parte de la ciudad en términos de conjunto, buscando una igualdad y mejor habitabilidad, sin perder los valores patrimoniales que motivaron su declaración. Equipar el conjunto histórico respecto a las necesidades de sus habitantes al mismo tiempo que los sectores periféricos para contrarrestar la excesiva centralidad y la dependencia.

Las propuestas, al menos en origen, guardan relación con los diagnósticos y objetivos:

-Intervenciones diversas sobre el mercado inmobiliario. En muchos planes, incluso en pleno *boom* de la construcción, aumentar la oferta de suelo urbanizable era el pretexto para evitar la excesiva especulación sobre el espacio consolidado (Medina del Campo o Burgos entre otros). Otras acciones son más directas como en Segovia o mismamente en Burgos, mediante la oferta de vivienda pública protegida o en alquiler para jóvenes, si bien el propio plan no deja definida su ubicación concreta en el conjunto histórico o al menos no expresamente en los documentos contemplados. Finalmente, cabe citar estímulos fiscales y de financiación no sólo para rehabilitaciones, sino con soluciones más creativas como en Segovia, con la intención de poner en alquiler viviendas desocupadas que dinamicen el proceso de conservación natural.

-Rehabilitación y conservación de edificios existentes destinados a equipamientos o servicios públicos. Son medidas necesarias en determinados inmuebles que no hubieran encontrado otro destino, como estrategia de estímulo para la creación de sinergias en la iniciativa privada. De hecho la ley de patrimonio también obliga a establecer la prioridad con la que se asentarán los usos públicos en los distintos "edificios y espacios que fuesen aptos para ello". (Artículo 43.3 de la *Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León*).

-Operaciones de esponjamiento y creación de espacios verdes o libres aprovechando solares y parcelas disponibles.

-Reestructuración del viario e incentivos para el tráfico no rodado como las peatonalizaciones.

La efectividad de estas medidas serán objeto de reflexión, así como los efectos derivados. Las peculiaridades de cada ciudad, la complementariedad que se establezca con otras propuestas y la forma de gestionarlas serán claves para valorar sus resultados y emitir un juicio de valor sobre ellas. Por otro lado, los instrumentos que utilizan los planes generales para referirse al conjunto histórico son los siguientes:

1.-Delimitación del ámbito de los Planes Especiales que serán de aplicación.

2.-Elaboración de un catálogo de edificios a proteger. Generalmente se realizan por parcela describiendo los elementos protegidos con mayor o menor detalle, la protección asignada y las posibles intervenciones a realizar. En ocasiones se catalogan conjuntos urbanos, por su valor como agrupación o por el espacio que definen. En otros casos, como en Tordesillas, se distinguen las edificaciones y los espacios libres dentro de la parcela, refiriéndose a disposiciones particulares de volúmenes, cierres de parcela, ajardinamiento, patios, etc.

3.-Suelen existir tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental o nomenclaturas similares. Un cuarto nivel se reserva en no pocos planes para los Bienes de Interés Cultural que solo serán motivo de restauración. En línea con la protección ambiental, en algunos planes se hace referencia al paisaje y la escena urbana, refiriéndose a la trama y a determinadas visuales.

4.-Ordenanzas específicas de casco antiguo. Algunas veces, esta normativa es transitoria hasta la aprobación del plan especial (con un contenido muy conservador provisional que a veces se prolonga mucho en el tiempo como en Briviesca). Otras veces son normas mínimas o incluso se remite directamente al PECH. Junto con limitaciones de alturas, alineaciones, cubiertas, patios o fondos máximos; suelen ser pautas estéticas, materiales o compositivas, con intención de preservar las tipologías, la parcelación, frenar los aumentos de aprovechamiento y las presiones inmobiliarias. Cuando la normativa es menos explícita y en ausencia de plan especial, las licencias quedan sujetas al estudio de las comisiones de patrimonio en cuanto a integración en su entorno. Su criterio ha suscitado controversias, de hecho incluso la imitación de formas pasadas no siempre ha estado mal o bien considerada, hay ejemplos de ambas tendencias.

El uso predominante es residencial y suelen imponerse restricciones a otros usos compatibles como oficinas, comercio o equipamientos. Es habitual que incluyan también la incorporación de plazas de aparcamiento a las "rehabilitaciones" o nuevos edificios, salvo ante la imposibilidad de ejecución en elementos catalogados o por otras condiciones de la parcela.

La reparcelación está controlada y reducida al mínimo. Sin embargo, en los casos permitidos, se obliga a reflejar en la composición de fachada el parcelario original, revelando en los casos no estrictamente necesarios un preocupante interés por la apariencia tradicional externa, sin importar el cambio tipológico que se produce detrás.

En algunos casos como en Béjar (1983), los planes distinguen entre ordenanzas de uso y volumen - tipología- y ordenanzas estéticas y de protección. Algo similar también sucede en Medina del Campo (2007), donde son complementarias al PECH y distinguen entre los casos de nueva planta y las rehabilitaciones, ligadas a su vez a los niveles de protección.

También hay referencias a las vistas del conjunto histórico reflejadas en las ordenanzas de ámbitos cercanos o con posibles vistas sobre él y así lo dejan constar explícitamente (Béjar o Ciudad Rodrigo).

5.-Actuaciones puntuales: casi siempre sobre elementos monumentales de la ciudad, como en murallas o entornos de bienes. Algunos son ámbitos

6.-Delimitación de ámbitos como propuestas de actuaciones coordinadas mediante ayudas municipales y autonómicas: áreas de rehabilitación integral, planes de saneamiento, áreas de diseño integrado o simplemente ayudas para rehabilitación en el conjunto histórico.

7.-Un último aunque excepcional instrumento son las oficinas de gestión del centro histórico, especializadas en el seguimiento y gestión del mismo en temas urbanísticos, sociológicos y edificatorios (sólo se constatado en Burgos).

3.1.2 Los Planes Especiales. El peso de la imagen y de la ley de patrimonio

A continuación se reseñan los aspectos comunes a las figuras de planeamiento especial aplicadas a los conjuntos históricos. Existen varias denominaciones y formas, como son Plan Especial de Conjunto o Casco Histórico (PECH o PEPCHA), Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRI), etc. Excepcionalmente en Segovia se articulan como planes especiales diversos para cada ámbito diferenciado dentro del Conjunto.¹²

Aun siendo obligatorios, en muchas localidades existen problemas para aprobar estas figuras, demorándose o abandonándose, a veces incluso a pesar de que los planes generales respectivos deleguen sobre ellos algunas de sus normativas de detalle. Hay que recordar que su función principal es la de completar la ordenación detallada de este ámbito con arreglo a la *Ley de Urbanismo* y también a la *Ley de Patrimonio*.¹³

La principal crítica que recibe esta primera generación de planes especiales es el excesivo peso de una cierta imagen formal, cualidad heredada de un texto legal que establece medidas de protección y conservación desde una visión monumental del patrimonio urbano.

El estudio pormenorizado del estado actual suele hacerse por manzanas, buscando tipologías heredadas, usos, espacios libres y otros datos que sirvan para comprender el proceso de creación del conjunto. Al tiempo, se detectan los problemas específicos de cada una, quizá con mayor interés en el detalle del aspecto físico y espacial que en el socioeconómico.

Los diagnósticos son similares a los de los planes generales. El uso y el estado de estas zonas suele estar en función del rango del municipio tanto en tamaño como en jerarquía territorial. Donde los municipios pequeños y rurales afrontan la degradación física, despoblación y falta de dinamismo, otros núcleos mayores atienden a la terciarización, la falta de usos residenciales o la elitización de los mismos. Entre los objetivos la mejora de la escena urbana de cara al turismo se cita en no pocos planes explícitamente, junto a las consabidas prioridades de revitalización y rehabilitación, mantenimiento de valores históricos o descongestión.

Las propuestas concretas suelen afectar a la reurbanización: reordenación de los espacios libres, peatonalización y cambios de pavimentación, combinando motivos funcionales de mejora de la circulación con intenciones de imagen. La peatonalización o las vías de coexistencia suelen ser la opción por defecto. En las ciudades, el estacionamiento y la regulación del tráfico se suele acometer con aparcamientos subterráneos y disuasorios, aunque sin un verdadero plan de reestructuración del tráfico en toda la ciudad.

En materia de rehabilitación suelen ceñirse a delimitar áreas de rehabilitación integral que habrán de ser solicitadas por concurso a la administración autonómica. Por lo demás, desde las ordenanzas se favorece la implantación de dotaciones, servicios y usos terciarios con limitaciones para no amenazar el carácter residencial que se supone y con el propósito de hacer de ellas un "lugar de residencia y espacio de

convivencia e intercambio". (*Plan Especial de Protección, Reforma Interior, mejora urbana y catálogo del Conjunto Histórico 1999* de Cuéllar).

Entre los instrumentos propios del plan especial se vuelven a encontrar los siguientes:

1.-El catálogo edificatorio establece las categorías de protección (algunas veces, también categorías histórico-artísticas), para indicar las condiciones de conservación y las actuaciones posibles sobre cada elemento. En muchos casos como en Segovia, las fichas del catálogo se han desarrollado para llegar a ser la normativa básica en sí mismas, incluso con un estudio de "capacidad de acogida de las intervenciones" y de los usos desde puntos de vista sobre todo patrimoniales y arquitectónicos.

Los grados de protección son comunes a los tres ya expuestos para el plan general. En algunos casos se establecen unas nuevas, como en Soria, donde se alcanzan 6 categorías, con una preventiva para valores exteriores contrastados pero sin análisis interior que se realizará en la fase de gestión; y otra tipológica para características que deberán ser repetidas tras su posible derribo. (*Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Soria, 1994*). Además, las fichas suponen un documento gráfico y escrito del estado actual de gran parte de los elementos del conjunto histórico.

2.-Las ordenanzas y el resto de la normativa específica insiste en la idea de proteger y limitar las alturas, los tipos de cubiertas, los patios o fondos máximos y con ellos la tipología y el parcelario para evitar la "renovación especulativa". Suelen delimitar áreas más o menos homogéneas o zonas con objetivos comunes. Otras veces, en lugar de una división espacial se aplican en función de los niveles de protección. Además de las prescripciones volumétricas suelen contener pautas estéticas, de materiales o compositivas, en general más definidas cuanto más antigua o valiosa se considera la zona referida. También limitan la presencia en lo sucesivo de redes, antenas o paneles visibles desde el espacio público. Sobre la protección de las vistas, a pesar de ser un argumento recogido en no pocas memorias informativas, en pocos casos alcanzan repercusión en forma normativa explícita. En Tordesillas existe un área de protección de vistas de la imagen del conjunto en su fachada fluvial, restringiendo la construcción y la instalación de determinados usos del otro margen del río Duero.

3.-La delimitación de espacios a remodelar es otro de los instrumentos contemplados. La más destacada es el establecimiento de áreas prioritarias de rehabilitación integral. Estos ámbitos se tramitarán con ayudas y subvenciones aprobadas por la administración autonómica como se verá más adelante (ARI), o mediante ayudas municipales, lo que de forma pormenorizada solo se ha detectado en los municipios más grandes. Las operaciones puntuales, de corrección de desajustes urbanísticos, suelen recurrir a la definición de Unidades de Ejecución o Áreas de Diseño Integrado vinculantes o no. Finalmente, otros aspectos recogidos por la normativa suelen afectar a medidas para evitar la precariedad de parcelas no consolidadas y solares. Las licencias de derribo se supeditan a la presentación conjunta de proyecto de construcción y también la definición de plazos máximos de edificación bajo amenaza de venta forzosa (aspecto último de cuya aplicación no se tiene constancia).

3.1.3 Las Áreas de Rehabilitación Integral. La gestión del presupuesto para rehabilitación

Este tercer programa, sin ser una figura de planeamiento como tal, supone un potente instrumento de intervención urbanística en el corto y medio plazo, con una potencial influencia sobre el futuro.¹⁴

Los planes urbanísticos proponen muchos más y en muchos más municipios que los que se pueden conceder desde la administración autonómica. La existencia de plan general o especial no es indispensable para su concesión y prueba de ello son algunos de los municipios estudiados como Candelario o Castrojeriz. Las Áreas de Rehabilitación se conceden a propuesta de los municipios y según los presupuestos de los programas de vivienda, tanto estatales como autonómicos.

En función de cada concesión, se establece un convenio entre las administraciones fijando las cantidades aportadas por cada uno y el resto de condiciones impuestas. Se determinan las cuantías y el objeto de las obras subvencionables. La asignación final se produce mediante convocatorias cuya resolución corre a cargo de comisiones cualificadas o mediante baremos desglosados, pero siempre atendiendo a criterios como la renta, el estado del edificio, la antigüedad, el uso, etc. También se procura asesoramiento técnico y supervisión en el desarrollo de las rehabilitaciones mediante una oficina de gestión.

Las obras ejecutables son generalmente actuaciones sobre elementos comunes del edificio:

-Actuaciones en fachada, como reparaciones, reacondicionamiento higrotérmico y cambio de carpinterías.

-Actuaciones en cubierta, mejorando su estanqueidad y aislamiento. En algunos casos se interviene puntualmente en elementos estructurales (nunca vaciados o derribos).

-Acciones sobre espacios comunes de edificios residenciales, especialmente para mejoras de accesibilidad.

Además de las rehabilitaciones sobre edificios residenciales, se reserva una partida para actuaciones públicas como obras de reurbanización en espacios públicos, y rehabilitación de dotaciones públicas, en general con idéntico criterio de eliminación de barreras, adecuaciones funcionales, etc. De forma excepcional, como en Burgos 2006, se ha planteado desde este programa la adquisición de edificios o solares vacantes para desarrollar viviendas protegidas.

Para orientar estas inversiones exclusivamente hacia el uso residencial, suelen imponer su mantenimiento como vivienda habitual del beneficiario durante una serie de años o en su defecto mantener dicha vivienda en alquiler durante ese tiempo.

Finalmente, a modo orientativo se desglosa la financiación de este instrumento. La colaboración de las tres administraciones y los particulares se fija en torno a las siguientes cuantías:

-El Ministerio aporta un 40% de los costes de rehabilitación, con un máximo por operación variable de unos 4.000 a 8.000 euros/vivienda¹⁵.

-La Junta fija también su aportación en función de un límite máximo por vivienda. Suele ser una cuantía similar equilibrando la inversión en rehabilitación y en reurbanización.

-Por último los Ayuntamientos no pueden hacer una aportación inferior a las realizadas por ninguno de los anteriores y destinado mayoritariamente a actuaciones públicas como la reurbanización.

Estos fondos provienen de partidas presupuestarias como los Programas Nacionales de Vivienda¹⁶ o a nivel autonómico el Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León 2002-2009. Para las operaciones sobre edificios privados existen máximos subvencionables, siendo el resto del presupuesto asumido por los particulares.¹⁷

Se articulan en fases sucesivas por años o convocatorias, alcanzando una media de unas 200 viviendas cada uno (normalmente en unifamiliares) o unos 100 edificios plurifamiliares (con 400 o 500 viviendas).

ARI Arévalo 2004			
-Viviendas			-Urbanización
Ministerio de Vivienda	800.000€ (37.4%)		Ministerio de Vivienda
Junta de Castilla y León	800.000€ (37.4%)		Junta de Castilla y León
Ayuntamiento	126.000€ (6.0%)		Ayuntamiento
Particulares	412.000€ (19.2%)		Total
Total	2.138.000€		1.074.000€

Fig. 2 Ejemplo de financiación de un ARI ejecutado. Memoria del ARI

3.2 Trabajos de Campo

La comprobación de los resultados mediante trabajo de campo se realizó sobre 12 municipios tratando de cubrir variables como la combinación de instrumentos, el rango territorial, situación, etc.

Trabajos de campo e instrumentos urbanísticos aprobados			
PGOU-PECH-ARI	Medina del Campo, Miranda de Ebro y Segovia	PGOU	Medina de Rioseco
PGOU-PECH	Ciudad Rodrigo y Tordesillas	PECH	Covarrubias y Rueda
PGOU-ARI	Arévalo	ARI	Castrojeriz
PECH-ARI	Cuéllar		

Fig. 3 Trabajos de campo ejecutados

Centrándonos los resultados de la investigación, y en la relación que se establece entre la conservación del patrimonio urbano y la habitabilidad, una serie de mapas evidencian las características actuales de cada área en comparación con las previsiones realizadas desde el Plan. La imagen de síntesis, revela una pervivencia de edificaciones residenciales tradicionales relativamente elevada en comparación con otros conjuntos analizados de población similar (entre las parcelas con edificaciones antiguas en buen estado o no, y aquellas rehabilitadas suman un 59%), y sin embargo arrojan datos de sustituciones y solares que contrastan con los valores que se esperarían de su condición de Bien declarado.

Estos resultados estadísticos ya se anticipa que no son alarmantes en el contexto castellanoleonés. En Astorga, la edificación tradicional ronda el 35% fruto del elevado número de sustituciones edificatorias detectadas, muchas de las cuales denotan una marcada transformación tipológica. El abandono poblacional detectado en Cuéllar ha posibilitado la “continuidad” del tejido tradicional, demandando ahora mantenimiento, re-habitación y conservación.

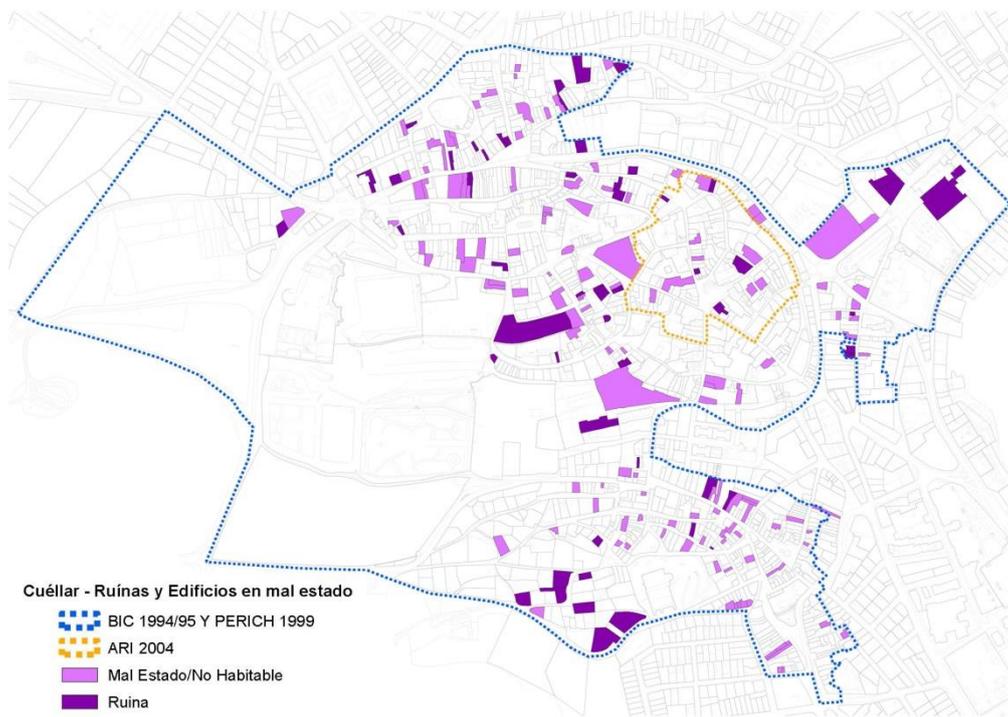


Fig. 5 Cuéllar: Elementos en ruina y en mal estado. Elaboración propia

El plano de edificios en mal estado y ruinosos revela el buen estado aparente que presenta la zona de la antigua ciudad amurallada en torno a la Plaza Mayor, favorecido en parte por la declaración y ejecución de un Área de Rehabilitación Integral que ha mejorado su estado aparente. A falta de conseguir datos de población, y mas allá del propio sector del ARI, parece que junto con los nuevos servicios instalados (dependencias municipales, centros culturales, vivero de empresas, etc) se ha dado un impulso a su vitalidad, ante los diagnósticos de despoblación y abandono de hace una década.

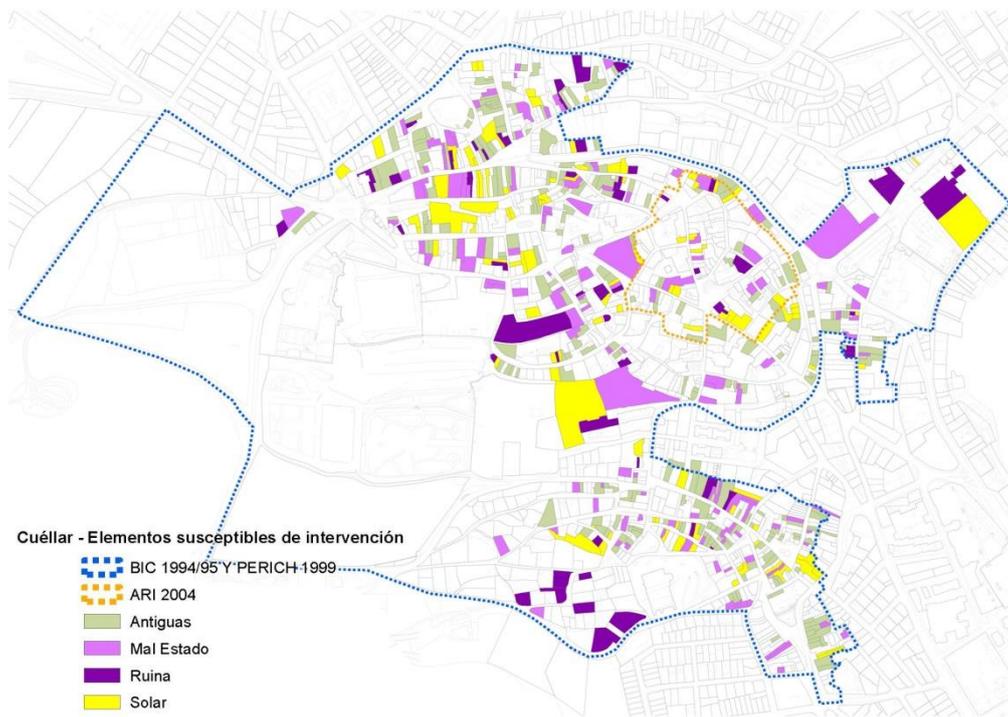


Fig. 6 Cuéllar: Elementos susceptibles de intervención. Elaboración propia

Añadiendo los solares y los edificios tradicionales que presentan un grado de conservación más discreto, obtenemos una representación de las áreas de oportunidad de intervención. Este documento se acerca más al estado real del conjunto, poniendo de relieve la parte no ejecutada de las operaciones del Plan Especial. Destacan tanto el barrio de San Andrés y los alrededores de la Achicorera/Trinitarios, ámbitos que poseían delimitaciones de "Área de ordenación singular" confiados a la iniciativa privada, sin encontrar promotor que las desarrolle. Finalmente, en el arrabal sur donde el plan pretendía aplicar una posible área de rehabilitación, no presenta una concentración especialmente grave de casas en mal estado, pero sí un importante número de viviendas aparentemente ocupadas con necesidades de reforma dado su carácter popular.

Por otro lado, un análisis de las edificaciones en buen estado representa tanto aquellos inmuebles tradicionales conservados por medio del buen uso y mantenimiento, como aquellos rehabilitados. Con claridad, este último tipo de intervención se ha producido dentro de la ciudad amurallada, seguido del área de la ciudadela. Si además plasmamos en otro plano las intervenciones de sustitución, corroboramos la intuición de que estas operaciones a pesar de estar repartidas por todo el Conjunto Histórico, han seleccionado parcelas de un mayor tamaño si se trata de la parte amurallada (ciudad y ciudadela). Aun siendo escasos, son allí más frecuentes los casos de sustitución historicista, integrándose al menos formalmente en el tejido histórico.

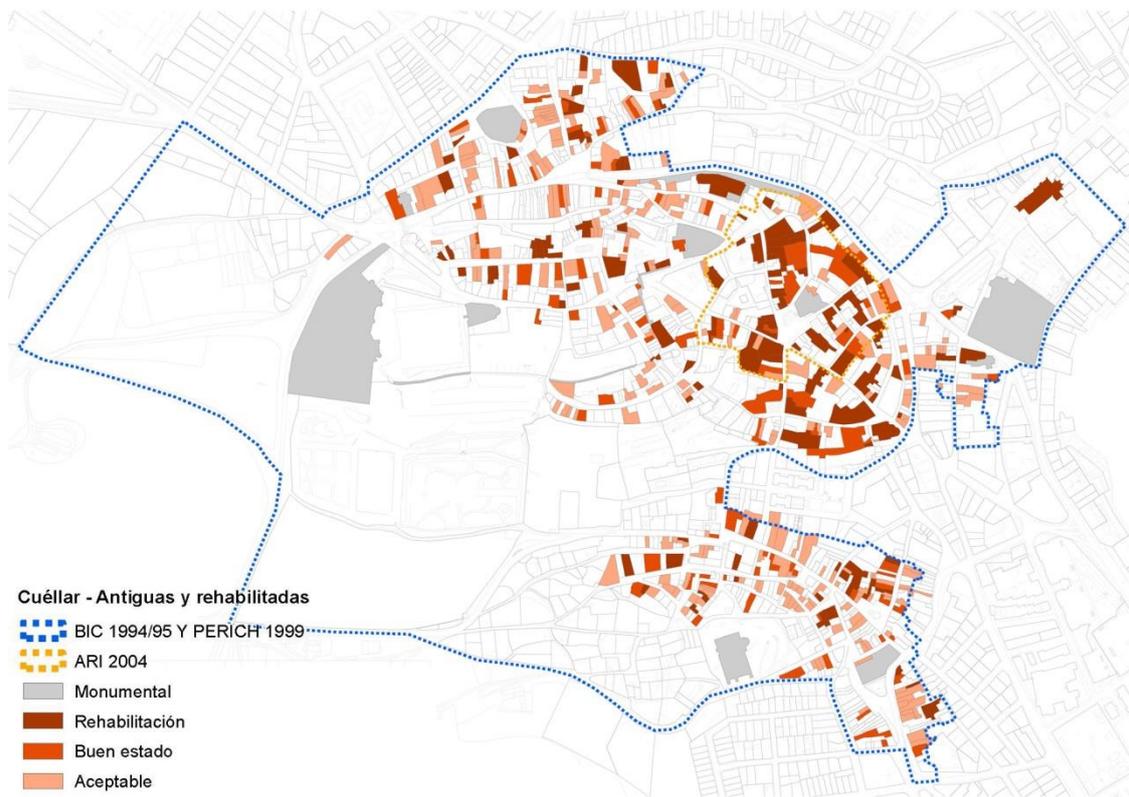


Fig. 7 Cuéllar: Elementos conservados y rehabilitados. Elaboración propia

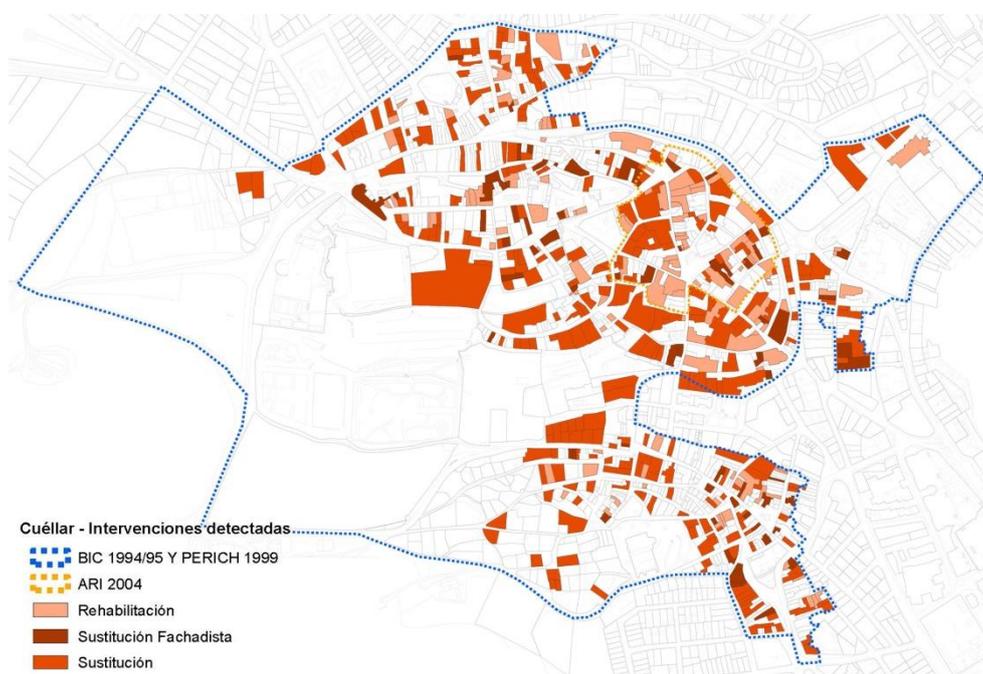


Fig. 8 Cuéllar: Intervenciones detectadas. Elaboración propia

Terminando esta rápida visión sobre el trabajo realizado, se ha comprobado el estado de conservación de los elementos catalogados, especialmente en sus categorías de protección estructural y ambiental, las más relacionadas con la función residencial. Este mecanismo no parece lograr por sí solo velar por la conservación de dichos elementos. Tras 14 años de vigencia, un 33% de los elementos con protección estructural no son ya habitables (un 19% entre los de protección ambiental), existiendo un 7.2% de solares. Su efectividad se limita al condicionamiento formal de las intervenciones. Por ejemplo, en las sustituciones detectadas (un 14% entre ambas categorías), las intervenciones historicistas con reproducción o

incorporación de elementos antiguos son mayoritarias, aunque aproximadamente una de cada 3 sustituciones no parecen haber logrado mantener carácter ambiental que se suponía.

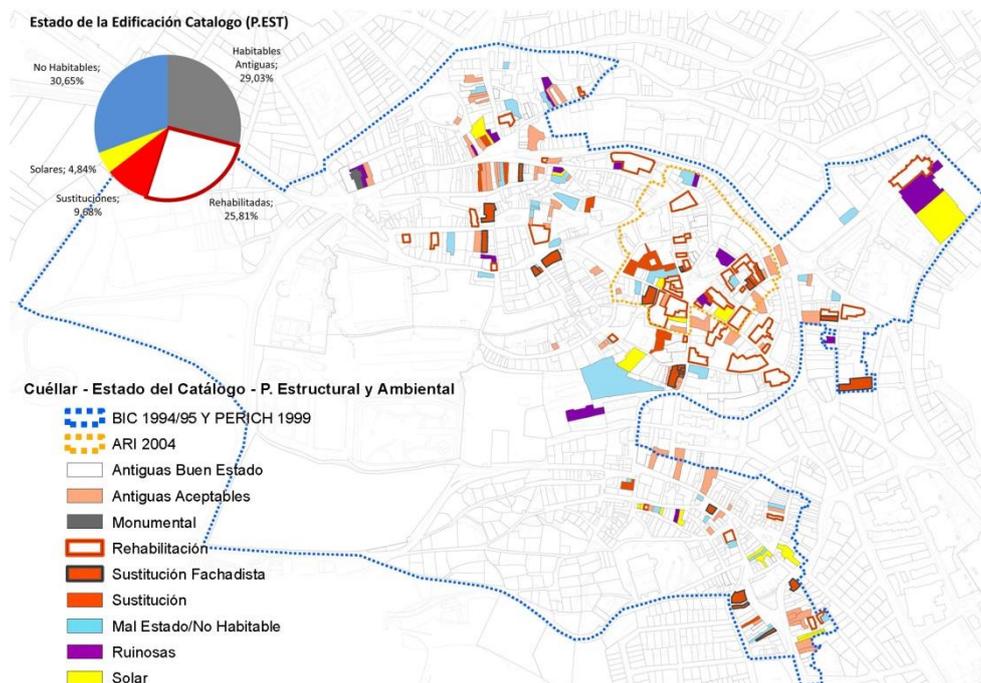


Fig. 9 Cuéllar: Estado de conservación del catálogo, protección estructural y ambiental. Elaboración propia

En este sentido los planes especiales parecen cumplir su labor restrictiva a la hora de normativizar las intervenciones edificatorias. El carácter ejemplarizante que la administración pública quiere imprimir en la rehabilitación de grandes contenedores como factor dinamizador de la revitalización urbana no resulta suficiente para cumplir los objetivos encomendados al sector privado en relación con la función residencial. A pesar de que la mejora de la habitabilidad de la población residente figuraba como uno de los objetivos del plan especial, las políticas de ayuda y subvención aplicadas no son suficientes ni siquiera en un periodo de bonanza económica como el pasado. Más aún, si no cuentan con el respaldo de otros programas como el de vivienda pública, e incluso de otros instrumentos de ordenación, que posibilitan desarrollos externos, más sencillos que la regeneración urbana.

4. CONCLUSIONES

En la tarea de la conservación y revitalización de conjuntos históricos surge un conflicto de intereses entre la protección del patrimonio y el fomento del desarrollo local. Esta dicotomía es la clave para el éxito de un plan de rehabilitación y viene también heredada del marco legislativo que les es propio.

No son pocos los conjuntos históricos que lo son por combinación o suma de edificios singulares, a su vez Bienes de Interés Cultural, mientras que el tejido residencial tradicional se valora en muchos de los casos como decorado idóneo para dicha concentración monumental. Las primeras medidas se orientaban a congelar o mantener los valores existentes en los elementos edificados. Al habilitarse los instrumentos de planeamiento como medidas de conservación, las primeras generaciones de planes han tendido a la exclusiva restricción de intervenciones, frenando la transformación que sufrían muchos de los conjuntos más dinámicos. Aun reconociéndoles una parte de efectividad, solo custodiaban unos valores patrimoniales exclusivamente físicos. En las últimas décadas, al comenzar a valorarse las actividades y usos tradicionales que le son propios, los planes se están convirtiendo en medidas estratégicas para combinar esfuerzos y estímulos tanto en la conservación como en el desarrollo.

Sin embargo, la diversidad de situaciones urbanas y territoriales presentes en la comunidad de Castilla y León no puede camuflarse en una aparentemente homogénea región interior. Los conjuntos históricos más urbanos han de planificarse en un contexto de complejidad formal y funcional y habrán de gestionarse en un laborioso proceso de dirección, correcciones, diálogo y cooperación para conservar a la vez que se da un sentido actual a lo que puede permanecer. No se puede recurrir a generalizaciones o simplificaciones

sociales, de espacio, de uso o tipológicas. Al impulsar la rehabilitación se ha de controlar y contrarrestar el proceso de elitización y terciarización (gentrificación), contexto en el que solo “permanecerán las actividades generadoras de rentas más altas o vinculadas a ellas” (Rivas Sanz, 2008(2): 472). Y este control no puede establecerse exclusivamente mediante restricciones, hay que plantear alternativas, de ahí la necesidad de coordinación con el plan general.

En los conjuntos históricos de municipios menores se aprecia un déficit de planificación especial, sobre todo siendo obligatoria su redacción tras ser declarados como tal. Se observa también la carencia de propuestas y mecanismos de actuación pública. Más allá de la catalogación y subvenciones a la rehabilitación, se demandan medidas de fortalecimiento de la definición del núcleo de población, con atención a la existencia de vacíos y solares o a la incorporación de tipologías ajenas o discordantes, ya sea en el propio conjunto o evitando los “dispersos” que no generan espacio urbano.

En cualquier caso la recuperación demanda perspectivas a largo plazo. Continuidad en las políticas de rehabilitación y revitalización de usos residenciales y en la adecuada localización de las actividades económicas locales. Todo ello sin olvidar el papel activo que los vecinos han de jugar en todos los procesos de decisión, función que ha de ser instruida desde una mayor labor de difusión y concienciación del valor del Patrimonio heredado. Una estrategia de combinación de objetivos a largo plazo y programas a diferentes velocidades.

BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ MORA, A. (2000). *La cuestión de los centros históricos. Generaciones de planes y políticas urbanísticas recientes*. En Ciudad, Territorio y Patrimonio, Materiales de Investigación (13-17). Valladolid: Universidad de Valladolid.

ÁLVAREZ MORA, A. (2008). *Áreas de Rehabilitación Integral. Los antecedentes*. En Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico (427-443). Reinosa: Universidad de Cantabria.

CERVELLATI, P. L.; SCANNAVINI, R.; & DE ANGELIS, C.. (1977). *La nuova cultura delle Città*. Milán: Arnoldo Mondadori.

FARIÑA TOJO, J. (2000). *La protección del patrimonio urbano. Instrumentos normativos*. Madrid: Ediciones Akal.

GONZÁLEZ DE SAN ROMÁN, M. Á.; et al. (1995). *Pasado y Presente. 10 años de gestión*. Vitoria: Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S. A.

RIVAS SANZ, J. L. de las (coord.); et al. (2008). *Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León*. Valladolid: Junta de Castilla y León.

RIVAS SANZ, J. L. de las (2008). *La recuperación de los centros históricos en Castilla y León. Ejemplos en contraste*. En Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico (465-486). Reinosa: Universidad de Cantabria.

VV.AA. (1995). *Santiago de Compostela: la ciudad histórica como presente*. Santiago de Compostela: Consorcio de Santiago.

VV.AA. (1958). “Assisi: salvaguarda e rinascita. Il Piano Regolatore Generale di Assisi e i Pian Particolareggiati”. Revista *Urbanistica*, 24-25.

5.1 Fuentes documentales de planeamiento

Los Planes Generales y los Planes Especiales proceden en su mayoría del Archivo de Planeamiento Urbanístico de Castilla y León: http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do

NOTAS

¹ Para más información véase González de San Román, 1995 (*Pasado y presente. 10 años...*); y VV.AA., 1995 (*Santiago de Compostela: la ciudad histórica...*).

² Una completa evolución del marco español se encuentra en: Fariña Tojo, 2000 (*La protección...*)

³ “Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de la comunidad humana (...)”. Artículo 15.3 de la *Ley de Patrimonio Histórico Español*.

⁴ Enero de 2011, 109 conjuntos habían sido declarados y los expedientes de otros 31 habían sido incoados y permanecían sin resolver (relación de Bienes de la Junta de Castilla y León).

⁵ A 1 de enero de 2009, 133 municipios sobrepasaban los 2.000 habitantes (padrón municipal).

⁶ La fuente principal fue el archivo de planeamiento urbanístico de Castilla y León, pero también los Boletines Oficiales, y las web municipales.

⁷ Los datos de población se extrajeron del padrón, dentro de la página del INE. Los datos de vivienda corresponden al censo de 2001. El índice turístico y la población potencialmente activa se encuentran en los anuarios económicos 2009 de La Caixa y Caja España respectivamente.

⁸ Se obtuvieron datos acerca de unos 146 instrumentos en total, aunque muchos de los documentos históricos no eran accesibles digitalmente y se encontraron solo textos de su aprobación.

⁹ En no pocos casos aparecen controversias. En edificaciones cercanas a la fecha de 1960 se tiene en cuenta la relación con tipologías y métodos de producción de vivienda tradicional. En otros casos habrá de prestarse atención a la división entre una buena conservación y la existencia de una intervención rehabilitadora, si bien el posible error no resultará significativo para la valoración global del trabajo de campo. Además, fuentes gráficas como fotografías aéreas fechadas y otras imágenes, han servido para documentar algunas transformaciones. Véanse sitios web como *goolzoom.com* o *maps.google.com*.

¹⁰ Esta distinción puede ser controvertida y se admite, pero habida cuenta de que se están tratando casos de diverso tamaño, sirve para identificar el uso al que se está destinando este espacio histórico.

¹¹ Los PGOU revisados han sido: Arévalo, Astorga, Béjar, Briviesca, Burgo de Osma, Burgos, Ciudad Rodrigo, Medina del Campo, Medina de Rioseco, Miranda de Ebro, Pedraza, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro, Zamora.

¹² PECH revisados: Becerril, Béjar, Burgos, Ciudad Rodrigo, Covarrubias, Cuéllar, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Pedraza, Peñaranda de Duero, Riaza, Rueda, San Esteban de Gormaz, Segovia, Soria, Tordesillas, Toro y Zamora.

¹³ En el artículo 43 de la *Ley 12/2002 de Patrimonio Histórico de Castilla y León* también se detallan los instrumentos mínimos y los criterios que debe contener el planeamiento especial de protección de los Conjuntos y Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas y Conjuntos Etnológicos.

¹⁴ Las ARI reseñados pertenecen a los siguientes municipios: Arévalo, Becerril, Béjar, Burgo de Osma, Burgos, Candelario, Castrojeriz, Cuéllar, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Riaza, Segovia, Soria, Toro.

¹⁵ En realidad se distingue entre porcentaje subvencionable de rehabilitación que es el verdaderamente cercano a 40% y de reurbanización que ronda el 25%. Estos porcentajes se ajustan en función de la memoria de solicitud de cada caso y del acuerdo de concesión.

¹⁶ *Plan Nacional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, previamente el *Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2005-2008*, etc.

¹⁷ Los máximos subvencionables a cada particular variarán desde 6.000 a 12.000€ por vivienda.