





## “Re-Habitando A Tinería”

Rehabilitación de edificios en el centro histórico de Lugo. Viviendas protegidas en régimen de alquiler. (LUGO).



### PRESENTA LA PRÁCTICA

COMUNIDAD AUTÓNOMA (GOBIERNO REGIONAL):  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y SUELO (DIRECCIÓN GENERAL DE FOMENTO Y CALIDAD DE LA VIVIENDA, IGVS, XESTUR LUGO) – XUNTA DE GALICIA.

### ENTIDADES COLABORADORAS

Consejería de Vivienda y Suelo, Xunta de Galicia.  
Secretaría General de Bienestar, Vicepresidencia, Xunta de Galicia.  
Excmo. Ayuntamiento de Lugo.  
Fundación del daño cerebral (FUDACE).

### FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN

• **3 de febrero de 1997:** el Ayuntamiento aprobó el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado y su Zona de Influencia (PEPRI), en consonancia con el Plan General de Ordenación Municipal vigente. El Barrio de A Tinería de Lugo está delimitado por las calles Miño, Falcón y Tinería, y se encuentra dentro del recinto amurallado de Lugo, cuyo contorno está declarado Conjunto

Histórico-Artístico por Decreto de 22 de febrero de 1973 (BOE del 13 de marzo) y, según lo previsto en la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE del 29 de Junio), siendo Bien de Interés Cultural.

- **30 de noviembre de 2000:** Considerado el recinto fortificado más importante, mejor conservado y más representativo de la época, siendo además totalmente transitable, motivos suficientes para que el 30 de noviembre de 2000, el comité de la UNESCO decidiera declarar la Muralla de Lugo como Bien Patrimonio de la Humanidad.
- **Diciembre de 2005:** comienzan las obras de rehabilitación en los edificios incluidos en la primera fase del plan de etapas del programa de recuperación del barrio.
- **21 de octubre de 2007:** Inauguración de la exposición “Re-habitando A Tinería” en la Biblioteca Provincial de Lugo para la difusión de la práctica y generar debate en la ciudadanía.
- **Diciembre de 2007:** adjudicación provisional de las viviendas. Se prevé que la adjudicación definitiva se realizará en abril de 2008.

CALIFICACIÓN OBTENIDA EN EL VII CONCURSO INTERNACIONAL DUBAI 2008

**GOOD**

## RESUMEN

La Consellería de Vivenda e Solo invierte 31 M€ entre los años 2005 y 2010 en la recuperación física y social del barrio de A Tinería, en pleno centro histórico lucense. No se trata de una práctica aislada en materia de rehabilitación, puesto que se está desarrollando paralelamente en otros centros históricos de Galicia (Vigo, Ourense, etc). El objetivo principal es la mejora del cuadro de vida urbana del barrio que favorece un sentimiento de identidad, contribuyendo a la regeneración económica y social.



Se han adquirido en el barrio de A Tinería un total de 52 edificios, que albergarán 70 viviendas protegidas dedicadas a alquiler, preferentemente para jóvenes menores de 35 años, con ingresos ponderados que no superen los 1.700€ al mes. Actualmente, 13 de estos edificios están ya rehabilitados y se ha puesto en marcha el proceso de adjudicación de las 36 viviendas que fueron solicitadas por 410 personas. Las obras en otros 18 edificios, que albergarán 38 viviendas, ya han sido adjudicadas y se encuentran en fase de redacción los proyectos de rehabilitación.

La recuperación del barrio incluye la intervención en el Pazo de Doña Urraca y su entorno (UI-8), con un presupuesto de 2,3 M€ para la rehabilitación del inmueble como Centro de Estudios, Documentación e Investigación de Servicios Sociales, la construcción de 2 edificios intergeneracionales con 11 apartamentos para jóvenes menores de 35 años y mayores de 60 años, así como un Centro de Día para personas mayores.

Además, se está redactando el estudio arqueológico de la Unidad de Intervención UI-7, que está en fase de redacción de proyecto y en breve comenzarán las obras de excavación. Los restos que se encuentren serán depositados en un museo que designe la Dirección General de Patrimonio Cultural, y a partir de ahí se decidirá el uso de la parcela.







## SITUACIÓN ANTERIOR AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Acusada degradación del Barrio de A Tinería en todas sus vertientes: histórica, arquitectónica, social, demográfica, funcional y turística.

La zona conservaba múltiples inmuebles y espacios urbanos de interés que necesitaban de intervenciones decididas de recuperación integral que le devolviesen los usos y el esplendor de épocas anteriores.



## OBJETIVOS

- Recuperar el patrimonio arquitectónico del barrio preservando la tipología edificatoria que obedece al carácter residencial de origen.
- Rehabilitar las edificaciones para obtener vivienda protegida de calidad y ponerla a disposición de aquellas personas con dificultades. Se pretende favorecer la emancipación de jóvenes con ingresos reducidos y/o pertenecientes a grupos marginales.
- Recuperación de actividades comerciales y servicios en el tejido de locales pequeños y medianos en plantas bajas, así como la ubicación de usos institucionales en dos edificaciones rehabilitadas.

Los objetivos a alcanzar y las estrategias desarrolladas son transferibles a ámbitos urbanos de similares características, tanto a escala nacional como internacional.

Las prioridades de la iniciativa son recuperar el patrimonio arquitectónico del barrio de A Tinería, mediante la rehabilitación de las edificaciones para obtener vivienda protegida de calidad para ponerla a disposición de aquellas personas con más dificultades, apoyada por otras acciones que colaboren a la revitalización económica y social del ámbito, así como dotar de una vivienda digna a sectores de la población que se encuentran lejos de conseguirla, cuyo derecho se recoge en la Constitución.

La iniciativa fue propulsada por el equipo técnico, jurídico y administrativo de la Consejería de Vivienda y Suelo.







# m

## MOVILIZACIÓN DE RECURSOS

A la Consejería de Vivienda y Suelo le corresponde, entre otras, la función de elaborar estrategias de fomento para la renovación y la recuperación urbana en los centros históricos y en tejidos urbanos degradados que permitan su recuperación, con el fin de revitalizar los asentamientos en la búsqueda de reequilibrio territorial.

Con esta práctica, se pretende la recuperación del patrimonio construido ofreciendo a los habitantes ámbitos de meritoria calidad espacial y ambiental propios, para reuniones, organización de actividades y desarrollo personal, cuestión que merece la asignación de dinero público para la compra de edificaciones, su rehabilitación y adjudicación a sectores de población desfavorecidos.

Para llevar a cabo la puesta en marcha de la iniciativa, la Consellería, por medio del IGVS, compra las edificaciones. Se seleccionan técnicos expertos en materia de rehabilitación para la redacción de los proyectos y Xestur Lugo adjudica las obras a empresas constructoras por concurso público una vez que el Ayuntamiento de Lugo concede las preceptivas licencias.

En uno de los bajos de las edificaciones rehabilitadas se situará la Oficina de Turismo de Lugo. También se instalará la Fundación de Daño Cerebral (FUDACE). El Pazo de Doña Urraca albergará una serie de usos que revisará la Secretaría de Igualdad y Bienestar.

## DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La rehabilitación de las edificaciones existentes resulta una opción lógica desde el punto de vista económico y un proceso habitual a lo largo de la historia. Se ofrecen como inconvenientes las negociaciones difíciles para la adquisición del inmueble cuando no es propiedad del promotor de las obras, las trabas físicas y las complejidades en el diseño y en la ejecución del proyecto arquitectónico para que éste resulte viable técnica y económicamente.

Estas cuestiones derivan en la exigencia de una especialización, garantizada en parte por el asociacionismo en la iniciativa, de los agentes intervinientes, puesto que de su habilidad dependerá el consecuente reconocimiento de la actuación, que viene acompañado de una indiscutible revalorización del inmueble y del ámbito en general.

Triunfa como ventaja el hecho constatado de que la rehabilitación tiene un recorrido creciente y constante en el que confluye la rentabilidad económica, social y ambiental de la operación.

En esta práctica las acciones emprendidas son las siguientes:

- Puesta en marcha de la Oficina Territorial de Rehabilitación de Lugo.

- Rehabilitación de 13 edificios que albergan 36 viviendas protegidas y para los que se han registrado un total de 410 solicitudes.
- Rehabilitación de 2 edificios destinados a usos institucionales: Oficina de Turismo y Sede de la Fundación de Daño Cerebral (FUDACE).
- Obras iniciadas en 18 unidades edificatorias que albergarán 38 viviendas protegidas.
- Preparación de la documentación para licitar la redacción de los proyectos de los 19 edificios restantes que se destinarán a viviendas protegidas y a un Centro de Acogida para personas de grupos desfavorecidos.
- Fallo del concurso de la unidad de intervención UI-8.
- Adjudicación del estudio arqueológico en la unidad de intervención UI-7.

Tan pronto se adjudiquen las viviendas a sus futuros usuarios, se conformará la asociación de vecinos del barrio de A Tinería que serán los encargados de autogestionar el uso y mantenimiento de las edificaciones.

## LECCIONES APRENDIDAS

Mejora de la calidad de vida en un entorno ambiental digno para la persona alcanzado mediante la regeneración física, social y económica de un ámbito degradado del recinto amurallado. Rejuvenecimiento de la población residente en el barrio.

### Debilidades

- *Mantenimiento de las edificaciones ya que las viviendas tendrán régimen de alquiler.*
- *Compatibilidad del uso residencial con los usos comerciales existentes en el barrio.*

### Amenazas

- *Tramitación lenta de los expedientes y de las obras en cuanto a la necesidad de realizar excavaciones arqueológicas e informes preceptivos de Patrimonio.*

### Fortalezas

- *Ubicación estratégica del ámbito de actuación en el recinto amurallado de la ciudad de Lugo, declarado Bien de Interés Cultural y Bien de Patrimonio de la Humanidad.*
- *Interés de los vecinos y de la administración en su rehabilitación integral.*
- *Estructura urbana consolidada de carácter residencial.*
- *Ejecución de las obras con diferentes técnicos y empresas constructoras siguiendo en todas las actuaciones unos criterios comunes de intervención en el patrimonio.*
- *Integración de población inmigrante con familia numerosa.*

### Oportunidades

- *Recuperación del uso residencial sin necesidad de ocupar más territorio.*
- *Posibilidad de ofrecer desde la administración vivienda en régimen de alquiler a sectores desfavorecidos de la población.*
- *Atracción de actividades económicas (colegios profesionales, despachos, comercios, talleres, etc.) que dinamicen el barrio.*
- *Puesta en valor del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y arqueológico.*

BARRIOS  
**DÉBILES**

BARRIOS  
**FUERTES**



Respecto a la **transferibilidad**, la Consejería de Vivienda y Suelo afronta esta función de recuperación de ámbitos degradados como una política universal, puesto que considera idóneo y pretende extenderla a todo el territorio. Esta oportunidad de desarrollo de un ámbito urbano mantenido anteriormente al margen del crecimiento socioeconómico y poblacional, se intenta aplicar en otros ecosistemas, como zonas costeras. Al mismo tiempo se persigue el equilibrio poblacional.

La actividad vigoriza la comunidad en varios sentidos mediante el sacrificio de los beneficios individuales, el triunfo del carácter de entidad común sobre los intereses individuales, el enfoque de apoyo desde la administración y la concesión a cada individuo de un papel determinante en el sostenimiento del conjunto.

Existe la iniciativa de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia y la Administración Pública Local, de elaboración de un modelo integral de recuperación de un barrio degradado en un casco histórico protegido que favorezca la creación de vivienda para grupos desfavorecidos y la oferta de tejido de locales para actividades económicas tradicionales y demandadas por el ámbito y que conformen una intervención transportable a otros ámbitos en otros lugares.

Esta experiencia se puede extender a cualquier zona con políticas de recuperación de vivienda. Las lecciones obtenidas de la aplicación de esta iniciativa en el territorio gallego se pueden compartir tanto con organismos públicos como con instituciones privadas, a través de cursos, difusión de tecnologías, etc.

La Consejería de Vivienda y Suelo inició esta actividad de transferencia mediante su participación como socio principal en el Programa de **Apoyo a la Gestión Urbana Sostenible** (PAGUS) que es una Operación Marco Regional (OMR) que se desarrolla en el ámbito de la zona Sur del Programa INTERREG III-C de la Comisión Europea de Cooperación Interregional.

El objetivo principal de este Programa fue desarrollar estrategias e instrumentos comunes para la **rehabilitación sostenible y el desarrollo de los centros históricos** de las ciudades europeas a través de diferentes tipos de acciones integradas.

Es intención de la Consejería llevar a cabo la transferencia de esta buena práctica a otras regiones, implicando la realización de proyectos comunes que revaloricen los recursos y las competencias locales.

La **sostenibilidad** de la actuación se entiende en los siguientes aspectos:

- **Financiera y Ambiental: Rehabilitar un edificio supone un ahorro energético del 60%** respecto a derribarlo y construirlo de nuevo. Además, se ha mejorado la eficiencia energética mediante la introducción de materiales compatibles con los preexistentes y que mejoren el comportamiento de los elementos constructivos que lo componen. Mantenimiento de un tejido urbano tradicional, con lo que supone en el sistema de vida de sus usuarios, garantizado por la normativa de protección aplicada al ámbito.
- **Social, económico y cultural: Impulsar el tejido empresarial de la zona y recuperación de los oficios.** La revitalización del barrio, que favorece un sentimiento de identidad, contribuyendo a la regeneración económica y social. Las viviendas creadas se ofrecerán en régimen de alquiler, favoreciendo, además de la adquisición de una vivienda digna por parte de sectores de población con una problemática generalizada, la convivencia intergeneracional. Las viviendas están equipadas con las últimas tecnologías para que exista la posibilidad de que sus habitantes puedan ejercer en ellas una actividad económica.
- **Institucional:** Las entidades asociadas para el desarrollo de la actividad son la Consejería de Vivienda y Suelo a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS) y Xestur Lugo, la Dirección General de Turismo de la Consejería de Innovación e Industria, Vicepresidencia de Igualdad y de Bienestar, Fundación de Daño Cerebral, la futura Asociación de usuarios de las viviendas y el Ayuntamiento. Todos los asociados han colaborado de diferentes maneras, pero sobre todo en la elaboración de nueva normativa.

## RESULTADOS ALCANZADOS

Los 13 edificios ya rehabilitados albergan 36 viviendas protegidas destinadas a **jóvenes menores de 35 años**, con o sin hijos, con unos ingresos ponderados que no superen los 1.700 € mensuales. Serán adjudicadas en **régimen de alquiler** por un máximo de 10 años y la renta de alquiler oscilará **entre los 70 € y los 250 € mensuales**, en función del número de dormitorios y del nivel de renta de los adjudicatarios.



La Consejería de Vivienda y Suelo registró **410 solicitudes** para estas viviendas. Una vez comprobado que se cumplen los requisitos para este tipo de vivienda se confeccionará la lista definitiva. Se han efectuado 5 sorteos, uno por cada tipo de vivienda, según el número de dormitorios y otro para el cupo de minusválidos. Se ha comprobado en la recepción de solicitudes una gran demanda por parte de la **población inmigrante con familia numerosa**.

Se esperan resultados de renovación urbana y recuperación de vida social, muy degradada hasta el momento, pero que aún no se puede comprobar, debido a que las viviendas aún no han sido ocupadas. Se está redactando una memoria que recoja los indicadores de evolución y mejora social del ámbito.

## RESULTADOS EN CIFRAS

- Recuperación del uso residencial sin necesidad de ocupar más territorio.
- Rehabilitación de 13 edificios, con un total de 36 viviendas protegidas en régimen de alquiler:
  - » Destino: jóvenes menores de 35 años, con o sin hijos.
  - » Ingresos ponderados: no superior a 1.700 € mensuales.
  - » Nº solicitudes recibidas: 410.
  - » Gran demanda por parte de la población inmigrante de familia numerosa.
- Puesta en valor del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y arqueológico.

*Se esperan resultados de renovación urbana y recuperación de vida social, muy degradada hasta el momento, pero que aún no se pueden mostrar, debido a que las viviendas aún no han sido ocupadas. Se está redactando una memoria que recoja los indicadores de evolución y mejora social del ámbito.*

## CONTACTO

### **Encarna Otero Cepeda**

*Directora Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda.*

Consellería de Vivenda e Solo - Xunta de Galicia  
Área Central, s/n – Polígono Fontiñas  
15781 Santiago de Compostela - A Coruña  
Teléfono: +34 981 541910  
Fax: +34 981 541002

encarna.otero.cepeda@xunta.es  
www.conselleriavivenda.xunta.es