

PROPUESTA DE INSCRIPCIÓN EN LA LISTA DE  
PATRIMONIO MUNDIAL

# PROGRAMA DE GESTIÓN PATRIMONIAL



ÚBEDA  BAEZA  
PATRIMONIO MUNDIAL

**PROPUESTA DE INSCRIPCIÓN DE ÚBEDA-BAEZA  
EN LA LISTA DE PATRIMONIO MUNDIAL.**

**ANEXO**

**PROGRAMA DE GESTIÓN PATRIMONIAL EN ÚBEDA Y BAEZA.**

## **ANEXO. PROGRAMA DE GESTIÓN PATRIMONIAL EN ÚBEDA Y BAEZA.**

### **ÍNDICE**

- 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.**
- 2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DE ÚBEDA Y BAEZA.**
- 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO SOCIO-ECONÓMICO Y ESCENARIOS PARA EL DESARROLLO.**
- 4. INSTRUMENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y BASES DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL.**
- 5. ESTRATEGIA DE REHABILITACIÓN EN ÚBEDA Y BAEZA.**
- 6. LAS NECESIDADES DE INVERSIÓN PÚBLICA EN ÚBEDA Y BAEZA.**
- 7. INSTITUCIONES E INICIATIVAS QUE PUEDEN VINCULARSE A LA GESTIÓN PATRIMONIAL.**
- 8. ACTUACIONES COMPROMETIDAS.**

### **Apéndice I**

**RELACIÓN DE INTERVENCIONES PÚBLICAS EN ÚBEDA Y BAEZA DURANTE LA ÚLTIMA DÉCADA.**

### **Apéndice II**

**INSTRUMENTOS PARA LA FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN.**

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

Con motivo de la Propuesta de inscripción de **Úbeda y Baeza** en la **Lista de Patrimonio Mundial** de la UNESCO, se han desarrollado una serie de **trabajos preparatorios** cuyo objetivo, junto a otros relacionados con la justificación de los valores existentes, ha sido disponer de un mayor conocimiento de las dos ciudades históricas, desde una doble perspectiva urbanística y socio-económica. En este sentido, además de conocer el estado de uso y de conservación del patrimonio urbano de ambas ciudades, era también necesario conocer las iniciativas, valoración patrimonial y capacidad emprendedora de la sociedad de Úbeda y Baeza y de las distintas administraciones, siempre a partir de la consideración del Patrimonio ya no sólo como valor cultural sino además como un recurso para el desarrollo local.

Paralelamente, por tanto, a la preparación de la documentación exigida para realizar la Propuesta de Inscripción, los trabajos previos han permitido establecer un Diagnóstico de necesidades de intervención directa sobre el patrimonio. Con este planteamiento, siempre ha estado en el ánimo de las instituciones impulsoras de este proceso: los respectivos ayuntamientos de Úbeda y Baeza y la Consejería de Cultura, el establecer un **Programa de Gestión Patrimonial** que no dejase escapar la oportunidad de definir los objetivos patrimoniales guiados tanto por la perspectiva común de dos ciudades de rasgos afines, como por el interés que la escala y rango urbano de las mismas ofrece: prototipo de ciudades medias andaluzas. Sobre la base de la coordinación administrativa, por tanto, podrían sumarse a este proyecto todas cuantas administraciones pudieran respaldar, mediante el compromiso inversor o de cooperación en otras tareas, el proyecto patrimonial que ambas ciudades pretenden iniciar de forma conjunta, en la idea de constituir un modelo de gestión patrimonial ejemplar.

Así, uno de los apoyos institucionales más deseables se refiere a las iniciativas de restauración y rehabilitación directa sobre el patrimonio pero también al asesoramiento o la cooperación técnica, formativa y de fomento cultural. Además, este proyecto concentra las expectativas de la Consejería de Cultura en cuanto a que podría constituir un modelo a seguir en la gestión patrimonial en este tipo de ciudades medias andaluzas cuyos recursos patrimoniales deben ser considerados como elemento dinamizador y factor de desarrollo futuro. Por tanto, con este documento de Bases para el Programa Coordinado de Actuaciones se trata de:

- \* **sugerir las principales líneas de actuación que habría que fomentar**, y
- \* **proponer actuaciones concretas** de cara a su compromiso futuro, tanto a corto como a medio plazo.

Este documento tuvo el carácter de borrador para informar a las diferentes administraciones del proceso que se pretendía iniciar, y sirvió para discutir las propuestas e introducir otras nuevas en su caso, con el objeto de definir los compromisos que formalmente y en el corto medio plazo pueden asumir cada una de las administraciones y que podrían recogerse en un convenio marco y en sus respectivos programas. Asimismo con la discusión de este borrador de trabajo se invitó a los diferentes organismos y administraciones a sugerir todas las iniciativas e ideas que pudiesen aportar de cara a una mejor gestión patrimonial. Para ello, este documento fue discutido con representantes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Empresa Pública de Suelo de Andalucía EPSA y Consejería de Cultura, a través de sus respectivas Delegaciones Provinciales en Jaén. Asimismo, se mantuvieron reuniones con representantes de la Universidad Internacional Antonio Machado, Universidad de Jaén... , recogiendo además las sugerencias expresadas por los diferentes sectores, especialmente el Sector Turístico, el de la Construcción, y el Comercial de Úbeda y Baeza.

Comenzaremos así por esbozar cuales han sido las claves del Diagnóstico y una caracterización de las necesidades de rehabilitación y de acciones concretas para la mejora de los cascos históricos. Asimismo, y a partir de un análisis de la intervención pública producida en ambas ciudades en los últimos diez años aproximadamente, periodo de vigencia de sus respectivos planes especiales, se realiza una instrumentación de las propuestas indicando administraciones, organismos y posible asignación de cometidos. El tema de la rehabilitación exige un desarrollo más amplio por lo que, con carácter meramente informativo, se facilita un resumen de las disposiciones que actualmente respaldan las ayudas a la rehabilitación en Andalucía: el marco del Plan de Vivienda y Suelo de 1996-1999, cuya actualización prevista para el 2000-2003 va a mantener básicamente las mismas líneas. Sirva por tanto este documento como marco de actuación para un futuro Programa de Gestión Patrimonial en común que ahora inician ambos Ayuntamientos.

## 2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DE ÚBEDA Y BAEZA.

Los aspectos analizados han permitido conocer mejor las dos ciudades, de forma individualizada pero también comparativamente, extraer conclusiones y deducir líneas de actuación a partir de las distintas escalas de análisis y de la necesaria interrelación entre ellas: **escala territorial, municipal, casco histórico y políticas de protección y fomento** seguidas en Úbeda y Baeza, cuatro cortes transversales que obedecen tanto al alcance de los problemas y oportunidades como a las propias esferas de solución.

Desde la escala territorial, **las previsiones de desarrollo** que existen para este tipo de ciudades medias y particularmente para el sistema urbano de la Loma, comarca en la que se inscriben y que funcionalmente presiden Úbeda y Baeza, consolidan el papel que ambas ciudades ejercen dentro de una red de ciudades medias que tiende a integrarse en **un eje de actividad** de mayor alcance, junto a Linares, Bailén y Andújar; previsiones de desarrollo que también consideran cómo en estas ciudades y por extensión en todo un amplio grupo de ciudades medias andaluzas, el patrimonio urbano debe ponerse a disposición de las estrategias de consolidación urbana y económica que las refuercen frente a las aglomeraciones urbanas. De ahí que las **actividades relacionadas con la “explotación turística y cultural” de ambos cascos históricos** deban ser fomentadas; actividades cuyo crecimiento debería estar relacionado con la **integración en el mercado turístico de primer nivel**.

En este sentido, el **contexto territorial es favorable** pues, aunque sólo se trata de intenciones reflejadas en un documento aún previo como es el de las Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía, hay que interpretarlas como un intento de **reorientar la inversión pública**, enmarcada ahora en criterios territoriales, que vendrían a reforzar la dualidad de Úbeda-Baeza en el seno de una red de ciudades medias como forma de estructuración del territorio en el que van a seguir destacando. Por otra parte, la construcción de infraestructuras territoriales que vendrían a confirmar esta nueva situación parece ser una realidad a corto-medio plazo. **El desdoblamiento de la N-322 Bailén-Albacete** debe comportar unas **ventajas posicionales** muy interesantes para la integración de Úbeda-Baeza en itinerarios de accesibilidad y turísticos de primer nivel. Asimismo, las observaciones con incidencia en el desarrollo económico que contiene este documento, referencias sobre la actividad productiva, deben considerarse como marco de evolución posible, oportunidades e iniciativas.

También desde lo territorial, pero ya en el entorno inmediato y común a ambas, el escenario natural de representación de las dos ciudades, la comarca de La Loma, que ha sido determinante para **explicar su asentamiento físico** y aportar **cualidades paisajísticas recíprocas**: miradores hacia el valle y protagonismo urbano sobre el

desnivel y el reborde de la cornisa, nos habla también de la existencia de **problemas: de degradación de bordes** que se contraponen al perfil de las ciudades en el escarpe; del retroceso de las huertas que tapizan y dan amenidad al paisaje tradicional de los ruedos urbanos (la sustitución por el olivar es hoy la mayor amenaza); o de la “deconstrucción” del contorno de la muralla de Baeza y las decisiones pendientes sobre compatibilizar arqueología y ciudad actual en este borde; o la necesidad de erradicar enclaves contaminantes de la imagen y de las condiciones ambientales. Y es que, aunque el paisaje debe ser necesariamente cambiante como consecuencia de la antropización que sufre el territorio, más que de paisajes bellos debemos hablar de paisajes que deben ser coherentes cuando se llega a un equilibrio entre recursos, forma de explotación e implantación del hombre en el territorio. Por eso cuando se habla de Úbeda-Baeza en el paisaje, se debe valorar esa coherencia, y **el equilibrio**, en este caso, debe **potenciar tanto las condiciones naturales** del territorio: **orografía, texturas, vegetación, como las formas de explotación agrícola tradicional**: cultivos, infraestructuras y caminos.

Del análisis de las relaciones **ciudad actual-ciudad histórica** han surgido aspectos que hoy suponen un problema para la buena conservación y el estado de uso de los sectores más antiguos y de mayor valor patrimonial, espacios en los que también se han detectado problemas de estructura interna y cuyas oportunidades de solución pasan forzosamente por la necesidad de impulsar el compromiso social y de concertación administrativa para aunar las actuaciones en los cascos históricos. En efecto, la primera conclusión, de carácter general y que no afecta por igual a las dos ciudades, ha sido ver cómo ha cambiado el papel de la ciudad tradicional en las últimas décadas y **la necesidad de redefinir el futuro papel que deben jugar los cascos históricos y de reorientar así la gestión patrimonial**.

Si bien **las dos áreas monumentales** -donde se han identificado los valores de Patrimonio Universal: los conjuntos monumentales renacentistas de Úbeda y Baeza- **gozan de unas condiciones de uso y conservación excelentes**, con las mejoras que siempre caben, por el contrario preocupa **el futuro de las áreas residenciales intramuros**, especialmente en el caso de Úbeda, donde habría que adoptar medidas para **modificar la actual tendencia de despoblamiento** y recuperar su valor de uso puesto que la protección patrimonial está garantizada. Pero al igual que la pérdida de función residencial es la inexistencia o desaparición de las actividades productivas del tejido intramuros lo que contribuye además al deterioro de estas áreas.

Haciendo una recapitulación del Diagnóstico Urbanístico, como aspectos concretos se han deducido **cuestiones a valorar y a potenciar** donde pueden encontrarse **sus líneas o claves propositivas**:

- 1. El compromiso de su imagen con el paisaje** o el perfil de las dos ciudades en el escarpe, allí donde hay que resolver la degradación de bordes, potenciar los respectivos alcázares y culminar los caminos de ronda perimetrales.
- 2. La conservación de su arquitectura monumental y los espacios urbanos relevantes**, donde se encuentran sin duda sus valores urbanos de proyección y alcance exterior (los espacios a proponer como Patrimonio Mundial).
- 3. La protección de las ciudades intramuros** como soporte y permanencia de los elementos monumentales y expresión cultural del paso de sucesivas y comunes generaciones: memoria y dato del asentamiento.
- 4. La necesaria “homologación” de las condiciones de vida en el interior de los cascos** para no verse dañados por las extensiones periféricas, y ello en claves de accesibilidad, actividades urbanas, dotaciones y fomento de la rehabilitación y “reuso” del casco.

**5. El equilibrio de la dualidad ciudad nueva-ciudad vieja** mediante el reajuste de los procesos de crecimiento, produciendo una inflexión en la tendencia actual de despoblamiento del casco de Úbeda y la **relocalización de funciones urbanas** en estos ámbitos.

**6. El fomento e impulso de la rehabilitación** urbana a considerar como un **instrumento en la política de ciudades**:

- La rehabilitación como medio para reforzar el papel de las ciudades en el territorio y **poner en valor sus recursos culturales y turísticos**.

- Necesidad de **nuevas orientaciones** a la rehabilitación urbana: pasar **del mecenazgo al fomento** o, lo que es lo mismo, de las subvenciones directas a los incentivos a las empresas y promotores privados.

- Flexibilizar y asumir la **capacidad de transformación** de las tipologías históricas.

- Se deberían **impulsar actuaciones de cara a la recuperación de las áreas más degradadas**.

Del propio diagnóstico urbanístico, y además de sugerirse actuaciones concretas (relacionadas con la rehabilitación de edificios y espacios urbanos, como se recoge en anexo) se deducían otra serie de objetivos y acciones concretas:

\* Necesidad de facilitar **incentivos específicos** para la rehabilitación y reactivación del casco (una **“Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación y de fomento de las actividades económicas”** con carácter homogéneo para ambas ciudades).

\* Mejorar la autenticidad y el control de las intervenciones mediante la posibilidad de diseñar un **“manual de soluciones constructivas para los cascos históricos”** y **“catálogo” de soluciones constructivas elementales**.

\* En la misma línea de velar por la autenticidad de los cascos históricos estaría la posibilidad de crear una subcomisión de Patrimonio, cuya finalidad sea la de asumir las competencias de la Comisión Provincial de Patrimonio en estas dos ciudades, en los ámbitos donde aún deben ejercer la tutela.

\* **Reforzar la capacidad técnica** de los Ayuntamientos.

\* Analizar las ventajas de una **“Empresa Municipal de suelo y vivienda”**, especialmente en Úbeda, con objetivos concretos sobre el casco y posibilidad de intervenir e incidir directamente en el mercado local.

\* Contar con las **“Escuelas-Taller”**, apoyar la labor que realizan y dotarlas de mayor contenido pensando incluso en coordinar algunas de sus actuaciones para avalar además un **proyecto de gestión patrimonial en común** sería una manera de reforzar el fomento del patrimonio.

\* Necesidad de realizar un **Estudio de Movilidad, Tráfico y aparcamientos**, especialmente para Úbeda, que permita ordenar la gestión del tráfico, las áreas de preferencia peatonal, la viabilidad de los aparcamientos subterráneos previstos, la gestión del transporte colectivo, recomendaciones sobre las características y tipos de urbanización según diferentes rangos de calles o zonas, etc.

\* Como **ajustes al planeamiento**, se contemplan la posibilidad de **mejorar los respectivos Catálogos** de los Planes Especiales, abundando en un mayor conocimiento de los edificios: especialmente de su organización interior, estado de conservación y concreción de las posibilidades de actuación. Asimismo, y junto a otros ajustes menores, sería conveniente realizar una **Modificación del Plan**

**General de Úbeda** en el **área de San Francisco**, potenciando un nuevo acceso cultural de la ciudad por su fachada sur.

\* Como actuaciones concretas, se han detectado **áreas de intervención** donde se ha procurado concentrar actuaciones que se han denominado de “rehabilitación especial o singular”, es decir, que necesitarían intervención pública, con otros objetivos como la reurbanización de calles y la mejora cualitativa del espacio comunitario.

**En Úbeda**, nos referimos a las áreas identificadas en el Diagnóstico Urbanístico:

1. Tras la muralla de la Corredera.
2. Santa Clara.
3. Santo Tomás.
4. Tras la muralla de la Cava.
5. Área de San Francisco.

**En Baeza** sin embargo no se detectan áreas urbanas degradadas y sólo se recomienda recuperar la antigua Puerta de Quesada, actuación que no parece ser viable a corto plazo, pues supone el traslado de alguna de las fábricas de aceite que aún conviven con el caserío del casco y recientemente modernizada. Tan sólo destacar las actuaciones de mejora de accesibilidad y bordes del cerro del alcázar con la cornisa y con el resto del casco, y alguna de las penetraciones transversales del Paseo del Obispo hacia el interior del casco. Asimismo, la recuperación de los restos de las antiguas ermitas románicas de San Juan y San Pedro o la recuperación de algunas casas señoriales como las casas de la calle San Juan o la de la calle Pintada Alta próximo al exconvento de Santa Catalina recientemente rehabilitado, o la de la calle Francisco de Los Cobos, en el casco extramuros.

Finalmente, y como **necesidades de intervención para mejorar el entorno paisajístico y el estado de la urbanización y del espacio público**, hay que destacar como actuaciones más necesarias.

**En Úbeda:**

- acondicionamiento paisajístico de la vía de circunvalación sur.
- acondicionamiento paisajístico de la ladera sur y actuación sobre los rellenos al este del casco.
- restauración de la muralla en zona del Alcázar y en Huerta del Carmen.
- acondicionamiento de las Eras del Alcázar.
- consolidación e intervención sobre las murallas y restos arqueológicos en el perímetro del Alcázar y actuaciones de restauración en resto del perímetro murado perceptible desde el espacio público. Posible Centro de Interpretación en Muralla de La Cava.
- actuaciones de reurbanización vinculadas a la recuperación de áreas interiores del recinto intramuros: Plazas de Santa Clara y de Josefa Manuel.

**En Baeza:**

- acondicionamiento paisajístico del entorno y laderas del cerro del Alcázar de Baeza.
- consolidación e intervención sobre las murallas y otros restos arqueológicos en el entorno del Cerro del Alcázar.
- mejora de la urbanización en borde de zona transformada junto al cerro del Alcázar.
- reurbanización del tramo inicial de la calle Compañía (incluida en el ámbito de la propuesta de declaración de Patrimonio Mundial).



### 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO SOCIO-ECONÓMICO Y ESCENARIOS PARA EL DESARROLLO.

Los aspectos más significativos de la realidad socioeconómica de Úbeda y Baeza que sirven de base para diseñar un escenario de desarrollo integral y autosostenido para las dos ciudades que tenga como base el patrimonio deben referirse a:

**1. Necesidad de diversificar y complementar una base económica excesivamente dependiente de la agricultura.** El modelo de desarrollo local para Úbeda y Baeza debe combinar dos ideas estrechamente imbricadas: **diversificación y complementariedad**. En efecto, la Política Agraria Común (PAC) -aprobada por la Unión Europea en 1992- junto a medidas de control de la producción excedentaria agrícola y de reducción de los gastos por subvenciones, propone para el medio rural europeo un modelo de desarrollo local basado en la potenciación de actividades complementarias que garanticen unas mejores posibilidades de empleo para la población rural, sin menoscabo de la conservación del medio ambiente: las llamadas “medidas de acompañamiento” de la PAC, destinadas a **incentivar el agroturismo, las artesanías, la conservación de espacios naturales**, etc., contribuyen a ese desarrollo rural integrado, diversificado y sustentable.

La aportación del **sector olivarero** al objetivo de la diversificación es sin embargo reducida, de ahí que, se deba consolidar el futuro de este sector, tan arraigado en la cultura local, mediante un esfuerzo de rescate del valor añadido de un producto tan competitivo como el aceite de oliva de calidad. Por otra parte, la **industria** local presenta unas perspectivas de crecimiento y de diversificación relativamente escasas, si exceptuamos a la industria oleícola y sus actividades auxiliares, lo que no permite apostar por un desarrollo local basado en el crecimiento del sector industrial, que debería continuar con la política de reubicación de las instalaciones existentes en los polígonos industriales y agrícolas establecidos fuera de los cascos urbanos.

El **comercio local**, actividad tradicionalmente complementaria de la agricultura, especialmente en el caso de Úbeda, se encuentra también en un momento crucial para su continuidad y desarrollo y precisa una política de reconversión del comercio tradicional en aras de competir con las nuevas propuestas (grandes superficies, centros comerciales urbanos, etc.) para adecuar la oferta y los servicios a las nuevas demandas de calidad y especialización. La iniciativa del Centro Comercial Abierto que promueve la Asociación ALCISER en Úbeda se inscribe en ese esfuerzo de supervivencia de una actividad económica que genera un volumen considerable de empleo y riqueza.

Las **artesanías**, especialmente la cerámica artística en Úbeda, sí tienen un papel que jugar en la consolidación de una economía más diversificada. El reconocimiento alcanzado, no sólo en ámbitos locales y provinciales sino también nacionales e internacionales, por la producción de los artesanos de Úbeda y Baeza (alfareros, canteros, forjadores, ebanistas, etc.) y su incursión en mercados externos, constituyen una buena base de partida para una mayor expansión. La autenticidad y la singularidad de la producción artesanal de Úbeda y Baeza es un patrimonio cultural a conservar, pero es también un recurso económico a rentabilizar.

**2. El verdadero factor de diversificación económica de las dos ciudades se encuentra en la actividad turística.** El patrimonio histórico artístico constituye así el principal recurso sobre el que se mantiene una oferta de turismo cultural creciente. La singularidad y valores de los dos conjuntos monumentales, así como la autenticidad de los cascos históricos, constituyen una sólida base para la continuidad de esa actividad que genera economías de escala en actividades como la hostelería, la restauración y el comercio de artesanías y souvenirs.

Junto al recurso turístico de carácter histórico-artístico, otros elementos completan una oferta turística cultural, constituyendo también factores de atracción para el visitante: el ciclo festivo, especialmente la Semana Santa de ambas ciudades, las actividades culturales (Festival de Música en Úbeda, por ejemplo) y los cursos, seminarios y congresos de la Sede “Antonio Machado” de la Universidad Internacional de Andalucía en Baeza.

El **diagnóstico del sector turístico** en Úbeda y Baeza, ampliamente compartido por los agentes económicos y por los expertos, arroja las siguientes conclusiones:

- a) El patrimonio histórico-artístico de las dos ciudades está bastante bien conservado, pero es todavía escasamente accesible al visitante por falta de planificación y ordenación.
- b) Las infraestructuras turísticas son suficientes para atender el nivel de demanda actual y su crecimiento previsible, pero la falta de ordenación del sector genera largos periodos de infrutilización de esta oferta.
- c) Se adolece de una falta de coordinación, tanto entre las instancias públicas como entre la iniciativa privada, que reduce sensiblemente la rentabilidad de ese recurso.
- d) Es posible un crecimiento sustancial del sector, sin caer en una masificación no deseada, con la puesta en marcha de un Plan Comarcal de Ordenación del Turismo y sin necesidad de grandes inversiones.

En definitiva, no se trata de crear una oferta turística ex-novo a base de un esfuerzo de imaginación. El recurso existe realmente y la demanda es creciente. La compatibilidad de la actividad turística con el resto de los sectores económicos es plena. Por lo tanto, se trata de materializar las potencialidades de un patrimonio histórico-cultural que no sólo es un bien de incalculable valor artístico sino también un recurso eficiente para alcanzar un desarrollo armónico y sostenible basado en la pluralidad de actividades económicas perfectamente compatibles.

El desarrollo turístico de Úbeda y Baeza requiere por tanto medidas unitarias en el marco de colaboración del sector con las administraciones. Algunas de las acciones a emprender, según las propias **demandas realizadas por el sector** se refieren a:

- Creación de un Consejo Comarcal de Turismo.
- Creación de una Asociación de Empresarios Turísticos.
- Elaboración de un Plan de Ordenación de Turismo.
- Propiciar un mayor desarrollo del turismo educativo y de congresos.
- Oferta de rutas combinadas en las dos ciudades y en la comarca: paquete turístico integrado con Cazorla, el Paraje Natural de La Laguna y Sierra Mágina.
- Convenio entre administraciones y propietarios de monumentos para establecer un horario regular de visitas.
- Programa de inserción de jubilados y parados capacitados como guías turísticos.
- Conveniencia de un Centro de Interpretación de la ciudad histórica (Ya existe el de Baeza, en la muralla de Puerta de Úbeda, inaugurado en febrero de 1999; el de Úbeda está solicitado).
- Necesidad de Oficina de Turismo en el Casco intramuros de Úbeda. No basta con la del Hospital de Santiago.
- Mejorar la señalización de Úbeda-Baeza desde la Autovía Nacional IV, con paneles de señalización.
- Creación de un Museo etnográfico de Artes y Costumbres Populares.

3. El esquema de diversificación de actividades para alcanzar un **desarrollo armónico y sostenible** para ambas ciudades debe construirse sobre la base de la **complementariedad de los recursos del medio físico** (sector agroindustrial) **y del patrimonio cultural** (arquitectura singular, conjuntos históricos, artesanías, fiestas, etc.). Recursos y actividades, directas o inducidas, que con ellos se realizan, que permiten diseñar un desarrollo económico y social que evite el riesgo inherente a la monoactividad económica. La inclusión de los conjuntos histórico de ambas ciudades en la lista de Patrimonio Mundial reforzaría sin duda esa relación positiva entre las poblaciones y su patrimonio cultural. El efecto combinado de la aplicación de la normativa europea sobre medio ambiente, tanto en la agricultura (limitación del uso de fitosanitarios y abonos químicos) como en los residuos urbanos (control de basuras y depuración de aguas residuales) y una mayor conciencia ecológica entre la población representan un factor de contención y una garantía de calidad.

4. Un escenario de desarrollo que se pretenda integral y equilibrado debe diseñarse a partir de los **recursos humanos** y del **marco social** de cada ciudad. Úbeda y Baeza, más allá de la diferencia de población total entre ellas, presentan una dinámica demográfica muy similar con una tasa de crecimiento vegetativo sostenido en la última década que contrasta con el crecimiento negativo de más de la mitad de los municipios de la provincia de Jaén afectados por un saldo migratorio claramente negativo. Las pirámides de población nos indican una tendencia al alza de la tasa de envejecimiento debido al incremento de la esperanza de vida y al descenso de la tasa de natalidad, pero también muestran una fuerte concentración en los tramos de edad entre 15 y 35 años lo que **garantiza el reemplazo generacional** en las actividades productivas.

Las dos ciudades presentan una estructura social no polarizada, configurada en torno a un **amplio sector social de pequeños y medianos propietarios** (agrícolas, industriales y comerciales) que controlan sus propios medios de subsistencia. El **mercado de trabajo local absorbe a la mayor parte de la población activa**, excepto en la época de la recolección de la aceituna, y el reducido porcentaje de población desocupada está atendida por las **prestaciones asistenciales** (Subsidio de Desempleo Agrario y Plan de Empleo Rural, Seguro de Desempleo, Salario Social y Ayudas Familiares). Valores centrales a la cosmovisión campesina como la honradez, la confiabilidad, la austeridad, el respeto a las normas y convenciones sociales, etc. son aceptados como reglas orientadoras de las relaciones sociales y ello explica la ausencia de conflictos sociales graves en las dos ciudades.

5. **La actuación institucional juega un papel decisivo** en la promoción y en el desarrollo económico y social. Todos los niveles de la administración pública, especialmente los ayuntamientos, intervienen como dinamizadores de las actividades económicas. Su capacidad inversora en infraestructuras y servicios no sólo proporciona las condiciones necesarias para el desarrollo de las iniciativas privadas sino que además genera un volumen considerable de empleo, tanto directo como inducido. Entre todos los ámbitos de intervención de las administraciones públicas debe resaltarse la tarea que asumen en la protección, conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico. La inversión directa en conservación, la aplicación de las normas urbanísticas de protección y el esfuerzo continuado de difusión y valorización son las tres líneas de actuación mediante las cuales el sector público contribuye a mantener un recurso tan decisivo para la diversificación económica y la complementariedad de actividades en Úbeda y Baeza.

Además la administración pública, con su función redistribuidora de recursos, ha generado un nivel de equipamientos sociales en educación, salud, cultura, asistencia social y ocio que hacen de Úbeda y Baeza dos propuestas de ciudades medias en las que la calidad de vida es ventajosamente comparable con la que ofrecen los grandes centros urbanos que, hasta muy recientemente, fueron considerados como destino ideal para el éxodo de la población del medio rural.

#### 4. INSTRUMENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y BASES DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL.

En cuanto a **la instrumentación de estas líneas de actuación**, ya hay un importante camino recorrido. Así, se ha visto cómo el Planeamiento Especial con el que cuentan los dos centros históricos desde hace casi una década, es adecuado a los fines de protección, con las mejoras y ajustes señalados, si bien es preciso crear las circunstancias que favorezcan la intervención sobre el patrimonio: actuaciones que pueden ser abordadas desde el propio Plan Especial y Planeamiento General actualmente vigentes.

Sin embargo, no se trata sólo de recuperar las arquitecturas históricas, mediante proyectos que persigan la rehabilitación integral de algunos edificios, sino que se trata también de modificar las tendencias actuales de abandono y de redefinir el papel que los cascos deben desempeñar en la ciudad. Podemos decir que no existe un problema de ordenación urbana sino de necesidad de **reactivación económica y compromiso social en la “revalorización del casco”**, de ahí que el fomento de la actuación sobre los cascos históricos pase por impulsar algunas medidas de gestión: básicamente, contar **con los órganos necesarios y abordar la instrumentación financiera o de gestión de las propuestas**.

En este sentido, las **bases de la gestión patrimonial en los cascos históricos de Úbeda y Baeza** deben orientarse en una doble vertiente:

- \* fomentar la **promoción económica y empresarial** relacionada con la mejora de la explotación turística y de las actividades productivas de Úbeda-Baeza
- \* y fomentar la actividad urbana en los cascos, donde la **rehabilitación y mejora del patrimonio residencial**, especialmente de Úbeda, habrá de ser uno de los aspectos decisivos.

En definitiva, se trata de la recuperación del **valor de uso del casco histórico** como **objetivo prioritario**, y sobre la base de considerar que sus valores actuales: la conservación de la imagen urbana y de las arquitecturas históricas, también pueden hacerse valer como recurso patrimonial complementario para **potenciar el carácter de ciudades de turismo cultural** que además se integran en una oferta más amplia - comarcal y con destinos complementarios como el turismo verde de las sierras- donde las dos ciudades puedan convertirse en marca de calidad.

También en este sentido, la **propuesta para ser declaradas Patrimonio Mundial por la UNESCO**, debe servir como compromiso entre ambas ciudades para establecer **una línea de defensa, divulgación y recuperación patrimonial común a Úbeda y Baeza**, al existir aspectos cuya consideración conjunta sería muy positiva, y justificar actuaciones directas de conservación y recuperación arquitectónica o urbana. Todos estos aspectos deben justificar una estrategia propia de **gestión patrimonial** en un amplio sentido: entendiendo superada la fase de “protección y cautela”, posible gracias a los Planes Especiales, queda pendiente el fomento de la gestión, momento en el que habría que combinar todo tipo de medidas enmarcadas en **un modelo de gestión y uso común** de este patrimonio.

Este modelo debería considerar los siguientes objetivos:

- Protección y fomento de las **actividades residenciales** en el casco.
- Promoción y fomento de las **actividades turísticas**, tanto desde la captación de visitantes como para favorecer el desarrollo y la oferta de **actividades complementarias**: hostelería, comercio, artes y artesanías, etc.

- Promoción y fomento de **actividades culturales** complementarias, divulgativas de sus propios valores patrimoniales como otras actividades que enriquezcan la vida cultural e incentiven el turismo (Museo de las ciudades... etc.).
- Mejora cualitativa de la **“presentación” de las ciudades al visitante**, especialmente centrada en la recualificación de espacios públicos, dotación de aparcamientos y mejora de áreas degradadas.
- Creación de los **órganos de coordinación y gestión** entre las dos ciudades, que sirviesen para dar forma a estas ideas, con la colaboración, puntual y en determinadas cuestiones, de otras administraciones y de la iniciativa privada.

Habría que tener en cuenta que, tras la propuesta para declaración de Patrimonio Mundial, Úbeda-Baeza se van a entender como una unidad: “marca de calidad patrimonial” que surge de su singular dualidad urbana y cultural, y que, por tanto, ambas ciudades deben mostrar una imagen unitaria, seguir complementándose, como en sus mejores momentos históricos, y coordinar así todas las acciones que se relacionen con su imagen urbana, con la protección patrimonial, con la conservación de su autenticidad y con la manera de entender la explotación turística y el desarrollo cultural. De ahí que, lo que comenzó siendo un hecho aislado, el hermanamiento, debe ser el precedente de una acción conjunta y continuada, sobre todo en aquellas materias que, para reforzar esa dualidad, necesitan una mayor coordinación entre ambos ayuntamientos, básicamente: **urbanismo y conservación del patrimonio, cultura y turismo**.

Asimismo, para que la coordinación sea efectiva, la colaboración de ambas ciudades en estos temas debería producirse a dos niveles:

- **coordinación política**, mediante una Comisión con representación de las concejalías correspondientes, y cuyas decisiones tuviesen una posterior ratificación plenaria, y
- **coordinación técnica**, mediante una Ponencia conjunta -con representación de ambos ayuntamientos, posiblemente con las Escuelas Taller y el asesoramiento puntual de técnicos de la administración autonómica, que estudie con antelación las cuestiones técnicas y las eleve a la Comisión política para su aprobación.

Con independencia de ello, y dado que los problemas patrimoniales son de distinto calado en Úbeda que en Baeza, **cada Ayuntamiento debería desarrollar, en su caso, otros órganos más específicos de gestión**, como podría ser en Úbeda, la creación de una Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, seguramente a partir del Patronato de Vivienda existente desde 1994, etc.

## 5. LA ESTRATEGIA DE LA REHABILITACIÓN EN ÚBEDA Y BAEZA.

La rehabilitación del patrimonio edificado, como elemento en el que se reconoce la historia, la cultura urbana y la propia personalidad de Úbeda y Baeza, es una necesidad que se percibe de diferente forma en cada ciudad, siendo el carácter que requiere esta intervención de distinto alcance y, como se verá, más acuciante en Úbeda que en Baeza.

La conservación y restauración del patrimonio en estas ciudades ha sido una tarea impulsada inicialmente por **la intervención de la administración pública en la década de 1960**, coincidiendo con las declaraciones de Conjuntos Histórico-Artísticos, la construcción del Parador de Úbeda, etc. en pleno auge del desarrollo turístico en España. Actividad concentrada especialmente en las zonas monumentales, desde entonces se han sucedido numerosas intervenciones de restauración de murallas, de



edificios monumentales o de espacios públicos que, aunque con criterios de intervención hoy tal vez discutibles en algún caso: como la reconstrucción de la muralla de Úbeda en la Redonda de Miradores o el traslado de las Antiguas Carnicerías de Baeza, lo cierto es que han mantenido el buen tono general de ambas ciudades y un nivel de urbanización del espacio público de calidad, especialmente en los espacios más representativos y en las zonas y entornos monumentales.

Por este motivo, en cuanto al estado de conservación de su **patrimonio monumental**, hay que decir que la mayoría de estos edificios, sobre todo porque albergan distintas actividades administrativas y culturales, y salvo excepciones de edificios sin uso actual, **se encuentran en general en un estado aceptable**, incluso algunos de ellos han sido rehabilitados en fechas relativamente recientes como es el caso del Hospital de Santiago de Úbeda o las ruinas de San Francisco en Baeza. Pero obviamente, en ciudades con un extenso patrimonio inmueble siempre existen necesidades de rehabilitación o de mera conservación y todos los recursos resultan insuficientes. Por citar algunas situaciones, el abundante patrimonio eclesiástico con sus parroquias y **conventos**; los restos de **muralla** que aún se conservan en ambas ciudades; **casas señoriales abandonadas** que precisan actuaciones urgentes y, finalmente, un **caserío más modesto, de raíces aún mudéjares** en muchos casos y de **arquitectura popular** cuyas condiciones de habitabilidad y los escasos recursos económicos de sus propietarios, precisarían subvenciones públicas para su rehabilitación.

Esta arquitectura doméstica que compone los barrios más populares, se va degradando apartada de las calles principales que estructuran el recinto intramuros, en áreas que aún conservan en parte la trama mudéjar, con viarios angostos e irregulares, con restos de empedrados y pavimentos originales, que sustentan un caserío popular de tono menor y que poseen una organización interna propia, presidida ocasionalmente por pequeñas dilataciones del viario y placetas para intercalar espacios adecuados a la escala de las casas palacio más olvidadas que conviven con ese otro caserío más humilde. Son sin duda estas áreas, deficitarias en equipamientos y en actividades urbanas que animen la vida urbana, las áreas más necesitadas de una intervención requalificadora, y donde el sector privado apenas interviene salvo las obras de conservación ordinaria: retejados y reparaciones de cubiertas, encalado de fachadas, y otras obras menores.

#### **CUADRO-1**

##### **Úbeda. Tipos de obras según licencias.**

<b>TIPO DE OBRAS</b>	<b>Nº y % de licencias concedidas entre 1987-94</b>
<b>Remozado de fachadas</b>	52 (14 %)
<b>Otras intervenciones menores</b>	242 (65 %)
<b>Rehabilitación general</b>	50 (13 %)
<b>Vaciados interior de edificios y/o nueva planta</b>	31 (8 %)

Fuente: E.P. sobre datos municipales de Úbeda.

En efecto, en la situación actual, hay que tener en cuenta que el sector inmobiliario, en cuanto a la promoción residencial, está centrado básicamente en los desarrollos periféricos de las ciudades, con planeamientos generales que posibilitan actuaciones cuyas características específicas las hacen comparativamente más ventajosas para este tipo de promotores locales: un número más elevado de viviendas, construcción en

serie, promociones que se localizan en zonas más accesibles y próximas a los servicios urbanos y áreas de mayor actividad; con tipologías y superficies distintas a la oferta del casco y en condiciones económicas más asequibles, etc. pues la oferta de viviendas está sobre todo condicionada no tanto por las propias tipologías arquitectónicas como por las limitaciones económicas del usuario.

Por otra parte, en los cascos históricos, las actuaciones de nueva planta se ven limitadas por las propias características del parcelario y morfología urbana de estas áreas por lo que se reducen a actuaciones muy selectivas de nuevas viviendas unifamiliares con amplios programas y sólo asequibles a un sector minoritario de la población -clases de profesionales sobre todo- que aprecian además otros factores de calidad ambiental que les aporta el casco, o bien se limitan a las obras de mera conservación de cubiertas y fachadas, modernización de instalaciones y pequeñas mejoras de las condiciones de habitabilidad internas. No obstante, esto requiere un mínimo de agilidad de sus propietarios para conservar los inmuebles lo que no ocurre en muchas situaciones en las que los inquilinos son personas ya mayores y con escasa capacidad económica. Si a ello sumamos las dificultades de accesibilidad motorizada en algunas áreas y el desplazamiento de la actividad económica hacia zonas alejadas del casco, quedando extensas áreas sin el nivel básico de actividades comerciales y de animación urbana que equilibren estas áreas, de ahí que se den muchos casos de abandono de viviendas y consiguiente despoblamiento del casco.

Los cascos históricos de Úbeda y, en menor medida, Baeza, y especialmente las áreas que comprenden sus respectivos recintos intramuros, necesitan una mejora sustancial de su parque residencial. Con ciertas reservas, puesto que el reconocimiento que se ha realizado de los edificios ha sido exclusivamente por su aspecto exterior, **las necesidades de rehabilitación de los edificios de ambos cascos** se refleja en la tabla siguiente:

#### CUADRO-2

##### *Necesidades de rehabilitación de los edificios del casco en Úbeda y Baeza.*

Necesidades de rehabilitación	BAEZA			ÚBEDA		
	casco intramuros (nº edif.)	resto casco extramuros (nº edif.)	total nº de edificios	casco intramuros (nº edif.)	resto casco extramuros (nº edif.)	total nº de edificios
Rehab. Leve	29	91	120	99	98	197
Rehab. Profunda	14	135	149	108	94	202
Ruina	6	13	19	14	8	22
Infravivienda	8	13	21	35	9	44
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>252</b>	<b>309</b>	<b>256</b>	<b>209</b>	<b>465</b>
Abandonados	(10)	(88)	(98)	(91)	(100)	(191)

Fuente: E.P. a partir de trabajo de campo de julio-agosto 1998 y datos de viv. de la Renovación del Padrón Municipal de Habitantes de 1/5/1996

Para comparar ambas situaciones, se ha intentado establecer unos indicadores de rehabilitación que permitan objetivar las necesidades de los dos cascos históricos a partir del número de edificios que deben rehabilitarse y de la extensión superficial de los centros históricos.

**CUADRO-3****Estado de conservación y ocupación de los cascos históricos de Úbeda y Baeza.**

Indicadores de conservación	BAEZA			ÚBEDA		
	casco intramuros	resto casco extramuros	total casco	casco intramuros	resto casco extramuros	total casco
<b>Población Hab.</b>	1.644	4.596	<b>6.240 hab.</b>	3.985	4.562	<b>8.547 hab.</b>
<b>Superficie has.</b>	20	89	<b>109 has.</b>	35	54	<b>89 has.</b>
<b>Nº total viv:</b>	550	3.295	3.845 viv.	1.847 viv.	2.014 viv.	3.861 viv.
<b>Ocup - vac. %</b>	425 - 125 77% 23%	2486 - 809 75% 25%	2.911 - 934 76% 24%	1.237 - 610 67% 33%	1.429 - 585 71% 29%	2.666 - 1.195 69% 31%
<b>Nº edificios a rehabilitar</b>	57	252	<b>309 edif.</b>	256	209	<b>465 edif.</b>
<b>Nº edificios abandonados</b>	10	88	98 edif.	91	100	191 edif.
<b>Índice de necesidad de interv.: Edif / has</b>	2,85	2,83	<b>2,83</b>	7,31	3,87	<b>5,22</b>

Fuente: E.P. s/ datos de viv. Renovación Padrón Municipal de Habitantes de 1/5/1996 y trabajo de campo julio 1998.

Del análisis de estos datos se destaca, una vez más, que las principales necesidades de intervención se localizan en el casco intramuros de Úbeda y ello no sólo por el número de edificios que requieren rehabilitación, equiparable al del casco extramuros de Baeza por otra parte doblemente extenso, como sobre todo por las condiciones de aislamiento de algunas de las áreas más interiores, por la mayor antigüedad del caserío que los hace más frágiles y vulnerables al paso del tiempo -también poseen mayores valores- y por la competencia del parque residencial de nueva construcción en las zonas exteriores al casco frente a las áreas que hemos llamado “áreas interiores” del recinto intramuros de Úbeda.

Además, en un parque residencial constituido por tipologías arquitectónicas de características muy diversas, las necesidades así como las posibilidades de intervención van a ser muy diferentes. Una somera caracterización de los tipos arquitectónicos comunes a ambas ciudades, tanto de sus valores como de sus problemas, permitiría **hablar de distintas situaciones diferenciales a efectos de una posible intervención:**

- **Viviendas unifamiliares de carácter tradicional popular**, con parcelas de reducida superficie pero aún vigentes para el uso de vivienda familiar con los requerimientos funcionales actuales; con ausencia de espacios arquitectónicos especialmente relevantes y donde sus valores se concentran sobre todo en la conservación de ciertos elementos arquitectónicos -portadas, escudos, etc.- en la fachada, que requieren actuaciones de mera conservación o de recuperación de estos valores muchas veces enmascarados por intervenciones anteriores inadecuadas. Se trata de obras de alcance menor que bien podrían acometerse con mejor criterio -a veces sólo se trata de que las carpinterías metálicas tal vez colocadas hace 20 años se pudieran sustituir por otras de madera más integradas; o que el vuelo de un balcón o la solución de una cornisa, mal sustituida o reparada en algún momento anterior, pudiese recuperar la proporción o las soluciones originales, etc. Aunque también en este tipo de inmuebles, las mejoras y calidad de los servicios interiores es importante así como los aspectos de acabado interior, la situación de medianeras vistas desde la calle, el adecentamiento de los espacios libres interiores, etc.



Se trata por tanto de obras menores en su alcance pero que requieren cierta sensibilidad porque se pueden dañar fácilmente los valores existentes. Un catálogo de soluciones constructivas tradicionales y el apoyo y dirección técnica: asesoramiento técnico con cierto nivel de especialización, junto a la mayor difusión de las ayudas existentes para acometer este tipo de obras promoviendo campañas de actuación para recuperar las fachadas en algunas áreas podrían ser medidas efectivas.

- **Casas señoriales y casas solariegas.** Sobre todo las casas-palacio de los siglos XVI al XVIII y también algunas casas urbanas del XIX y principios del XX, que constituyen un conjunto de inmuebles caracterizado por disponer de parcelas y programas funcionales mucho más amplios; generalmente componen verdaderas tipologías arquitectónicas pues suelen disponer de espacios interiores con valor arquitectónico: espacios de acceso que se articulan con patios con arquerías de columnas o con galerías adinteladas, los espacios de las escaleras a veces notables, etc. Es decir, son tipologías cuya vigencia actual no da respuesta a las posibilidades y necesidades residenciales de la mayoría de la población, pero que encierran espacios de calidad que deben ser conservados por su valor arquitectónico e histórico. Para estos casos hay que plantearse la posibilidad de una reutilización para uso público así como admitir también la capacidad de transformación de las tipologías arquitectónicas para albergar nuevos usos y funciones, incluso su paso a vivienda colectiva. Ejemplos como el de la Casa de Los Morales en Úbeda nos deben servir para aceptar esta capacidad de readaptación tipológica.

En los planos resumen del Diagnóstico Urbanístico se señalan algunos de estos edificios relacionándolos con un objetivo, más amplio, de recuperación de áreas interiores del recinto intramuros de Úbeda. En Baeza, estas intervenciones son, sin duda, menos significativas.

- **Edificios de carácter monumental:** tipologías arquitectónicas singulares que requieren una cierta intervención, generalmente de restauración, aunque en menor medida que las demás tipologías, ya que su estado de uso ha sido continuo. El estado de la arquitectura singular de Úbeda y Baeza es bueno en general, quedando sólo pendientes la recuperación de las ruinas de las ermitas románicas de Baeza: ruinas de San Pedro y las de San Juan; y en Úbeda la restauración de la Iglesia de San Lorenzo y posiblemente completar la intervención de rehabilitación emprendida en el Monasterio de Santa Clara.

Ante este repertorio de situaciones y necesidades, **hay que plantear una estrategia para afrontar la rehabilitación.** Haciendo **balance de lo que ha supuesto la actuación pública**, hay que decir que, desde el bienio **1985-86**, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en colaboración entonces con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, crearon una serie de oficinas, distribuidas de forma estratégica por todo el ámbito regional, cuyo objeto era fundamentalmente la rehabilitación de viviendas. Junto al fomento, seguimiento y tramitación de expedientes de rehabilitación de inmuebles acogidos al decreto de ayudas de la Administración estatal, **las oficinas comarcales de rehabilitación** gestionan también el programa autonómico de Rehabilitación Preferente, convirtiéndose así en los agentes principales que relacionan a beneficiarios, Ayuntamientos y Administración Autonómica. Actualmente las actividades de estas oficinas se pueden concretar en:

- Programa Estatal: informar del R.D. 2.190/1995, de 28 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, periodo 96-99.
- Promocionar el Plan de Vivienda 96-99, tanto a nivel municipal como personal, prestando especial atención a la rehabilitación como medida complementaria y sustitutiva de la promoción de nuevas viviendas.
- Gestión de expedientes.

- Información a particulares y colectivos.
- Desarrollo del Programa Autonómico de Rehabilitación Rural en localización aislada.
- Adquisición de viviendas a precio tasado.

En la actualidad, **Úbeda y Baeza acogen la sede de dos de las Oficinas comarcales de Rehabilitación**, ubicadas en locales habilitados por los respectivos Ayuntamientos, de las siete con que cuenta la Consejería de Obras Públicas en la provincia de Jaén, provincia que reúne el mayor número de oficinas de toda la Comunidad Autónoma. El volumen de actividades y expedientes que mueven estas oficinas se puede deducir de las tablas siguientes:

**CUADRO-4**

**Datos básicos de oficinas de rehabilitación comarcal. I**

OFICINAS	Nº MUNIC.	HABITANTES Y VIV. FAM.	MEDIA DE PRESUP. PROTEG. PTAS.	MEDIA DE PRESUP. PROTEG. PTAS.
<b>ÚBEDA</b>	16	86.418 hab - 25.287 viv.	2.634.000	2.634.000
<b>BAEZA</b>	15	73.730 hab - 21.196 viv.	2.851.000	2.851.000
<b>TOTAL PROV.</b>	---	-----	1.691.130	2.851.000

Fuente: E.P. según Memoria de Gestión 1997 Consejería Obras Públicas y Transportes.

**CUADRO-5**

**Datos básicos de oficinas de rehabilitación comarcal. II**

OFICINAS	Nº TOTAL CONSULTAS	Nº TOTAL SOLICITUDES	Nº CALIFICAC. PROVISIONAL	Nº CALIFICAC. DEFINITIVA.
<b>ÚBEDA</b>	230	58 (25%)	55	54
<b>BAEZA</b>	430	55 (13%)	55	36
<b>TOTAL PROV.</b>	3.101	583 (19%)	493	437 (14%)

Fuente: E.P. según Memoria de Gestión 1997 Consejería Obras Públicas y Transportes.

En cuanto a las actuaciones correspondientes al **Programa de Rehabilitación Preferente (Subvenciones autonómicas)** que se han realizado en Úbeda y Baeza en las anualidades que han sido declaradas municipios de Actuación Preferente se pueden contabilizar 83 actuaciones en Úbeda y 77 en Baeza.

Estas ayudas son gestionadas por dos técnicos, un aparejador y un asistente social o psicólogo en cada oficina, por lo que, a la vista del volumen de consultas y de expedientes de solicitud que finalmente se tramitan, se entiende que son oficinas que no pueden asumir otros cometidos. Por tanto, según las necesidades de rehabilitación detectadas y, sobre todo, por la tendencia de abandono existente, nos encontramos con un municipio que requiere un mayor apoyo a la gestión de la rehabilitación, vinculando esta estrategia a otras actuaciones con incidencia sobre los cascos históricos.

En cualquier caso, las dos vías que actualmente existen para subvencionar la rehabilitación privada encuentran limitaciones a los tipos de obras a realizar y a las condiciones socio-económicas del promotor:

- para el **Decreto de la J.A. D. 51 / 1996 en Municipios de Actuación Preferente**, la cuantía del presupuesto protegible se limita en torno a los dos millones de pesetas como máximo e ingresos familiares ponderados que no superen el doble del salario mínimo interprofesional. A cambio, se concede una subvención del 50% del Presupuesto y la redacción gratuita del proyecto y dirección de las obras.

- la **Normativa Estatal (R.D. 2190 / 1995 de 28 dic.)** protege la ejecución de obras por promotores de nivel de renta medio-alto (ingresos inferiores a 5,5 veces el S.M.I) mediante ayudas basadas en la concesión de préstamos a bajo interés y, en su caso, subvenciones personales a fondo perdido. Las limitaciones al presupuesto protegible se encuentran entre el 1 y 1,5 del módulo ponderado por superficie útil.

Estos instrumentos son insuficientes en cascos históricos que sufren la competencia de la periferia donde se construye con menos obstáculos y en condiciones más ventajosas para el sector inmobiliario. De ahí que, para mejorar la gestión de ayudas directas a la rehabilitación privada, sea preciso **establecer unas condiciones específicas que atraigan de nuevo al sector inmobiliario** e intenten reducir las diferencias entre intervenir fuera o en el interior del casco, junto a medidas que reactiven estos sectores. Cada Ayuntamiento podría destinar así parte de su presupuesto municipal para establecer ayudas económicas específicas o exenciones fiscales, dotar de asistencia y apoyo técnico -con lo que se mejoraría el control y la calidad de los proyectos de rehabilitación- y crear una **Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación**. De hecho, el **Ayuntamiento de Úbeda** aplica en la actualidad las siguientes medidas:

**-Ordenanza Reguladora de la Concesión de Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas y ayuda al alquiler.** Promovida por la Junta Rectora del Patronato Municipal de la Vivienda de Úbeda, y aprobada el 24 de octubre de 1994 y modificación posterior del 17 de marzo de 1997. Está destinada a la adecuación estructural y/o funcional de viviendas con una antigüedad superior a 20 años. El nivel de ingresos del solicitante deberá ser inferior a 2,5 veces el SMI. Cuantía de las subvenciones:

a/ rehabilitación: hasta un máximo de un 40% del total del presupuesto de la obra.

b/ Alquiler: hasta un máximo de un 50% del importe de la renta que deberá ser inferior a 25.000 ptas mensuales actualizables.

**-Ordenanzas Fiscales y de Precios.**

Esta Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de septiembre de 1989 entrando en vigor a partir del 1 de enero de 1990. El art. 5Bis, añadido el 22 de enero de 1999, permite la aplicación de exenciones y bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras por lo que para obras en las que concurren circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento de empleo, se aplicará en la cuota del impuesto una bonificación del 95%.

Además, la capacidad de endeudamiento de ambos ayuntamientos es todavía amplia ya que su carga financiera se encuentra en torno al 14% en Úbeda y el 7% en Baeza. En este sentido, si tenemos en cuenta que los máximos gastos financieros autorizados legalmente a los Ayuntamientos se sitúan en el 25% de sus ingresos corrientes, los márgenes disponibles varían entre un 11% en Úbeda y casi un 18% en Baeza, por lo que posiblemente permitirían iniciar una línea de subvenciones para este fin. Al menos, el Ayuntamiento de Baeza podría comprometerse a establecer un régimen de exenciones fiscales similar al de Úbeda.

Con el fin de **difundir, articular y gestionar las ayudas a la rehabilitación privada**: la consecución de préstamos, facilitar la intervención de otras administraciones, etc. sería necesario contar con una **Oficina de Gestión**, con materias comunes a ambas ciudades.

Experiencias muy positivas en este campo están dando resultado en otras ciudades, siempre **en desarrollo de un plan básico para la rehabilitación del casco antiguo**. De este plan, cuyos resultados sólo serán apreciables a medio plazo, pueden destacarse también algunas medidas:

- elaborar un **inventario de viviendas vacías susceptibles de ser compradas o expropiadas**.
- acabar con el uso y alquiler de las infraviviendas.

En definitiva, con estos **Programas de ayuda a la rehabilitación** no se trataría tanto de una cuantiosa ayuda económica, sino de conseguir que, mediante la suma de una pequeña ayuda económica, apoyo técnico y gestión financiera, se haga posible y atractiva la rehabilitación para los promotores locales. Precisamente en este campo la especialización de nuevos técnicos y gestores es algo muy necesario y con posibilidades de promoción empresarial.

En este conjunto de temas debería enmarcarse la colaboración entre la Consejería de Obras Públicas, Ayuntamientos, Escuelas Taller y empresas privadas, pudiendo plantearse **una actuación coordinada para Úbeda-Baeza**. El inicio del trabajo de la Oficina, junto a la difusión pública de los programas de ayudas debería coincidir con la selección de algunas fincas que, por su situación física, social y régimen de propiedad, fueran de más fácil gestión con el objeto de disponer cuanto antes de resultados o éxitos que atraigan a la población residente a acometer obras de rehabilitación, estimulen al equipo de trabajo y consoliden políticamente el apoyo a la acción rehabilitadora en estas áreas.

## 6. LAS NECESIDADES DE INVERSIÓN PÚBLICA EN ÚBEDA Y BAEZA.

Además de las necesidades de rehabilitación de la edificación privada -viviendas y edificios singulares y monumentales- antes apuntada, los cascos históricos requieren actuaciones directas (de mejora de la urbanización, ajustes puntuales de la estructura urbana, fomento de actividades, etc.) que se orientan y dirigen en la actualidad mediante los Planes Generales, como documentos que han servido para revisar a su vez los Programas de Actuación de los Planes Especiales. Un **resumen de las actuaciones previstas** permitirá completar el enunciado de necesidades de intervención de ambos cascos.

**En Úbeda, las actuaciones a ejecutar en el casco histórico y contenidas en el Programa de Actuación de la Revisión del Plan General** se refieren a:

- \* la concesión de **ventajas fiscales municipales** en las actuaciones del casco.
- \* la **creación de una Oficina Especial de Planeamiento**, integrada en la estructura administrativa municipal, no específica del casco y sólo para gestión urbanística sin tratar temas de rehabilitación.
- \* **Intervención directa en conservación del Centro Histórico**: el Ayuntamiento pretende reducir su “excesiva dependencia de otros organismos y potenciar y/o promover directamente el casco (aunque destina su mayor esfuerzo inversor durante el **1er. cuatrienio** a la ejecución del Parque Norte, correspondiendo al casco histórico intervenciones puntuales en el **segundo cuatrienio**:
  - acondicionamiento de espacios libres: “parque” del Carmen, de San Nicolás y del Hospital de Santiago.
  - renovaciones de infraestructura y de pavimentos y espacios libres
  - ampliación del Instituto de Bachillerato Sur
  - estacionamiento subterráneo en Pl.de Andalucía y en superficie en las Eras del Alcázar
  - actuaciones de reequipamiento: Polideportivo y Centro de Barrio Alameda, en las zonas más marginales del casco.

Del total de inversión necesaria para ejecutar las actuaciones programadas por el PG para todo el municipio de Úbeda, que asciende a 5.218 millones de pesetas, **3.110 millones serían de inversión municipal** (un 60 %) siendo el resto financiado por la Administración Autónoma, Central, Diputación y particulares. Del total de la inversión **un 14% se destina a actuaciones en el casco.**

- **En Baeza,** muchas de las intervenciones previstas por el PE ya se encuentran ejecutadas y otras están previstas en la Revisión del Plan General. Una síntesis de las actuaciones pendientes del Plan Especial:

- \* Obras de urbanización prioritarias: terminar la ejecución del paseo de las murallas.
- \* la ejecución de las cuatro Unidades de Actuación previstas (no se ha ejecutado ninguna aunque tampoco son urgentes salvo la recuperación de las ruinas de San Juan y San Pedro).
- \* la rehabilitación del edificio de c. Angosta de la Compañía (en ejecución por EPSA).
- \* Rehabilitación de edificios singulares: la antigua universidad (ejecutada) y el pósito (en ejecución).
- \* Resto de obras de urbanización (algunas se han programado en la Revisión del PG del 97).

La Revisión del Plan General, en su **Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, incluye además otras actuaciones dentro del casco** o que le afectan directamente.

**Primer cuatrienio: 1997-2000.**

- Aparcamiento Público en Cuartel de Sementales (actuación ya ejecutada).
- Rehabilitación edificios singulares: Ayuntamiento, Palacio Salcedo, Plaza de Toros.
- Parque Arroyo Matadero (actuación ejecutada).
- Zona Verde Especial Protección Cornisa Sur.
- Reurbanización de diversas calles y espacios públicos del casco.

En el **segundo cuatrienio: 2000-2004.**

- Rehabilitación de Plaza de Toros (ya incluida en programas del la Junta, DGAV).
- Zona Verde de especial protección Cornisa Sur.
- Peatonalización Barrio Monumental.
- Reurbanización de diversas calles y espacios públicos.

Del total de inversión necesaria para ejecutar las actuaciones programadas en Baeza, que asciende a 2.825 millones de pesetas, **unos 813 millones serían de inversión municipal** (un 29 %), siendo el resto financiado por la Administración Autónoma, Central, Diputación, INEM y particulares.

El Ayuntamiento de Baeza destina en inversiones localizadas en el casco hasta un **36%** del total, frente al **14%** que se destina en Úbeda. Ello puede indicar, más que una falta de atención por parte de la Corporación Ubetense, unos mayores compromisos de la hacienda municipal con otros sectores de la ciudad que también reclaman su atención, y, en definitiva, la diferente escala y el distinto alcance de ambos cascos en sus respectivas ciudades.

## 7. INSTITUCIONES E INICIATIVAS QUE PUEDEN VINCULARSE A LA GESTIÓN PATRIMONIAL.

En definitiva, ambos cascos históricos tienen actuaciones pendientes que reclaman la inversión pública en su ejecución. Sirvan por tanto los datos anteriores como antecedentes necesarios para poder plantear un programa coordinado de gestión patrimonial cuyo desarrollo requiere junto a los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza, la cooperación de los siguientes organismos e instituciones y en las materias de su competencia:

- **Consejería de Obras Públicas y Transportes y EPSA**, Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en materia de:

- \* ayudas a la rehabilitación residencial privada.
- \* rehabilitación de edificios singulares para uso residencial o equipamientos.
- \* actuaciones sobre espacios públicos.
- \* apoyo a la redacción de estudios territoriales y urbanos o ajustes al planeamiento.
- \* gestión del "1% Cultural".

- **Consejería de Cultura:**

- \* conservación y restauración patrimonial en edificios monumentales.
- \* fomento cultural.
- \* programas educativos o divulgativos.

- **Consejería de Turismo**, para planificar y ordenar el turismo, mejorar la infraestructura hotelera, servicios complementarios y campañas de difusión exterior de las ciudades, presencia en ferias internacionales de turismo, etc.

- **Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y EGMASA**: erradicación de actividades con impacto ambiental o medidas correctoras y proyectos de forestación y acondicionamiento paisajístico. Colaboración en proyectos que potencien el uso y recuperación de los ruedos de huertas tradicionales y en la reutilización de la red de caminos y vías pecuarias, también con fines de esparcimiento.

- **Diputación Provincial**: como única propuesta de Patrimonio Mundial de la provincia de Jaén, este organismo podría asumir algún compromiso relacionado con la mejora de los espacios propuestos o de sus entornos de protección, así como el apoyo económico o técnico para la creación de oficinas de gestión.

- **Universidad Internacional Antonio Machado de Baeza**: impartir cursos con contenidos patrimoniales y dirigidos a mejorar la formación de profesionales cuyo trabajo incide en el patrimonio o en el desarrollo local (una cierta especialización en la intervención y gestión).

- **Incorporar a las empresas privadas** como patrocinadores que puedan vincularse a este Programa promoviendo actuaciones concretas (Sevillana de Electricidad ya financió en 1992 el Proyecto de Iluminación de la Plaza de Santa María de Baeza). El potente sector comercial de Úbeda y Baeza, o las empresas constructoras e inmobiliarias.

- **Escuelas Taller de Úbeda y Baeza** que deben continuar la labor de formación y permanencia de oficios tradicionales y las actuaciones directas sobre el patrimonio.



## 8. ACTUACIONES COMPROMETIDAS.

A partir de las necesidades y oportunidades de intervención identificadas, que fueron aprobadas **por los Ayuntamientos Plenos en Febrero de 1999** como **Bases de Actuación para un Programa de Gestión Patrimonial en común Úbeda-Baeza**, se han previsto actuaciones concretas, muchas de ellas comprometidas por los respectivos ayuntamientos, y, en otros casos, iniciándose el proceso de acuerdos con las administraciones que deben ir concluyendo en convenios de colaboración. Por tanto, se ha iniciado ya **una gestión patrimonial en común**, cuyas materias básicas de coordinación y fomento se refieren a **patrimonio urbano, cultura y turismo**.

En desarrollo de estas bases de partida, los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza, con fecha 5 de abril de 1999, se han comprometido a constituir un **Consorcio** con la Diputación Provincial de Jaén, órgano a quien competiría, a todos los niveles, la gestión integral de todas las actuaciones en el ámbito territorial de coordinación del bien, que se ha concretado coincidiendo con el ámbito de los respectivos Planes Especiales de los cascos históricos de Úbeda y Baeza; o bien, para los mismos fines, una Mancomunidad entre ambos municipios. Asimismo se comprometen a la creación de una **Ponencia Técnica de Coordinación** compuesta por los arquitectos municipales, los funcionarios encargados de los negociados correspondientes a la actividad de que se trate, representantes del Consejo Asesor del Patrimonio Histórico-Artístico, ya constituido desde 1998, los directores de las Escuelas Taller de Rehabilitación de ambos municipios, así como la asistencia de técnicos de la Administración Autonómica relacionados con cada materia.

Por su parte, el **fomento turístico** de Úbeda y Baeza requiere medidas unitarias en el marco de colaboración del sector con las administraciones, por lo que la creación de un **Consejo Comarcal de Turismo** y de una **Asociación de Empresarios Turísticos** es una de las primeras iniciativas que se pretenden impulsar a corto plazo en la idea de desarrollar posteriormente un Plan de Ordenación del sector.

Dentro de las medidas de **mejora urbana** se están propiciando acuerdos con las compañías suministradoras de servicios para la eliminación del cableado aéreo, y acuerdos de colaboración para la redacción de estudios de Movilidad, Tráfico y Aparcamientos en ambas ciudades. Asimismo hay actuaciones de reurbanización previstas en cada ciudad.

Otro de los compromisos adquiridos se refiere a la redacción de una Ordenanza de **Rehabilitación** para Úbeda-Baeza que se pretende plantear desde la base de subvencionar directamente los Proyectos de Rehabilitación y asumir la dirección de las obras. Este tipo de apoyo técnico gratuito se considera más interesante que la subvención meramente económica, ya que permite un mayor control de la intervención y respeto sobre el edificio histórico, además de facilitar enormemente la gestión a los usuarios. Asimismo, el Ayuntamiento de Baeza tiene previsto aprobar las mismas condiciones de exenciones fiscales que vienen aplicándose en Úbeda (la **Ordenanza Reguladora de la Concesión de Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas y ayuda al alquiler, o las Ordenanzas Fiscales y de Precios** que permiten la aplicación de exenciones y bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones e Instalaciones en obras en las que concurren circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento de empleo).

Finalmente, **en la línea de actuaciones concretas**, y aunque en Anexo se recogen exhaustivamente las actuaciones comprometidas, conviene destacar, por tratarse de actuaciones programadas algunas ya de forma coordinada o por el alcance de las mismas:

- Convenio de Actuación con la Consejería de Obras Públicas a través de EPSA para la ejecución del Parque de las **Eras del Alcázar de Úbeda** y actuación en el **Cerro del Alcázar de Baeza**. 1999-2001. Aplicación del 1% Cultural.

- Solicitudes de los Ayuntamientos a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para redacción de estudios y actualización de planeamiento.

\* **Estudio de Movilidad, Tráfico y aparcamientos** a redactar en Úbeda y Baeza por la Dirección General de Transportes de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, con carácter de estudios piloto de ciudades medias andaluzas. Especialmente interesante para Úbeda, estos estudios permitirán ordenar la gestión del tráfico, las áreas de preferencia peatonal, la viabilidad de los aparcamientos subterráneos previstos, la gestión del transporte colectivo, recomendaciones sobre las características y tipos de urbanización según diferentes rangos de calles o zonas, etc.

\* **Actualización de los Catálogos de los Planes Especiales de Protección** de ambos cascos históricos.

\* Reordenación y posterior Modificación de Planeamiento en el **área de San Francisco de Úbeda**, para potenciar un nuevo acceso cultural de la ciudad por su fachada sur y construir un área de acogida de visitantes, uso hotelero, etc.

-Convenio de colaboración entre los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza y la Universidad de Jaén, Departamento de Territorio y Patrimonio Histórico, para la elaboración, coordinada, de la **Carta Arqueológica** de cada municipio.

- **Programa Villas de Europa** para alquiler de viviendas de vacaciones para funcionarios de la CEE. Contempla la rehabilitación de edificios históricos con capacidad suficiente para crear una oferta de unas 200 plazas de alojamiento en alquiler. Este programa se financia con **fondos FEDER**. En España sólo se está desarrollando en dos ciudades: **Baeza** y Arcos de la Frontera (Cádiz).

- Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Obras Públicas para la **Rehabilitación del Ayuntamiento**.

- Solicitada **restauración integral de las murallas de Úbeda**, en el marco de actuaciones concretas de la "Comisión Mixta del acuerdo de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Educación y Cultura para la actuación conjunta en el Patrimonio Histórico Español, con cargo al 1% Cultural".

-Convenio Consejería de Cultura y Comunidad de Franciscanas Clarisas de Úbeda para concluir rehabilitación del Convento y obtener la Cesión de unas **Salas de Exposiciones de Arte Sacro**, permitiendo visitas regladas al edificio. En preparación.

- Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Educación para Ampliación del Instituto de Bachillerato: adquisición previa de edificios como aportación municipal.

-Convenio, en preparación, Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Cultura para la **Rehabilitación del Teatro Montemar**.

- Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Asuntos Sociales, de 9 de febrero de 1999, para cesión de Ruinas de San Juan al Ayuntamiento e integración en espacio público.



La gestión patrimonial se ha iniciado así con la creación de un primer órgano político y el correspondiente órgano técnico de los cuales dependerá la decisión, coordinación, dirección y seguimiento de las acciones concretas a desarrollar en **las diferentes líneas de actuación:**

**A/ MEDIDAS DE GESTIÓN Y FOMENTO.**

**B/ URBANIZACIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

**C/ RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS SINGULARES Y ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA.**

**D/ ESTUDIOS, REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OTRAS ACTUACIONES.**

(En las tablas siguientes se resumen las actuaciones comprometidas. Las notas explicativas sirven para completar información sobre cada una de ellas.)

(1). A partir de las **Bases de Actuación para un Programa de Gestión Patrimonial en común Úbeda-Baeza**, aprobadas por los Ayuntamientos Plenos en Febrero de 1999, se inicia una gestión patrimonial en común. Con fecha 5 de abril de 1999, los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza se han comprometido a constituir un **Consorcio** con la Diputación Provincial de Jaén, o una Mancomunidad entre ambos municipios. Asimismo se comprometen a la creación de una **Ponencia Técnica de Coordinación**.

(2). La redacción de una Ordenanza de Rehabilitación para Úbeda-Baeza se puede pretender plantear desde la base de redactar directamente los Proyectos de Rehabilitación y llevar la dirección de obras. Este tipo de apoyo técnico gratuito se considera más interesante que la subvención económica, ya que permite un mayor control de la intervención y respeto sobre el edificio histórico, además de facilitar enormemente la gestión a los usuarios.

(3). El Ayuntamiento de Baeza tiene previsto aprobar las mismas condiciones de exenciones fiscales que vienen aplicándose en Úbeda en relación a:

**-Ordenanza Reguladora de la Concesión de Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas y ayuda al alquiler. Ayuntamiento de Úbeda.** Promovida por la Junta Rectora del Patronato Municipal de la Vivienda de Úbeda, Octubre de 1994. Modificación posterior del 17 de marzo de 1997.

**-Ordenanzas Fiscales y de Precios. Ayuntamiento de Úbeda.** Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento el 22 de septiembre de 1989 entrando en vigor a partir del 1 de enero de 1990. Permite la aplicación de exenciones y bonificaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras cuando concurren circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento de empleo.

(3\*). En Baeza se ha llegado a un acuerdo con Sevillana por el cual, siempre que haya que efectuar obras que supongan la reurbanización, la compañía se compromete a que el cableado quede subterráneo. Con Telefónica, esta compañía aporta el material de sus redes, excepto la mano de obra.

(4). El desarrollo turístico de Úbeda y Baeza requiere medidas unitarias en el marco de colaboración del sector con las administraciones. Algunas de las acciones a emprender, según las propias demandas realizadas por el sector se refieren a:

- Creación de un Consejo Comarcal de Turismo.
- Creación de una Asociación de Empresarios Turísticos.
- Elaboración de un Plan de Ordenación de Turismo.
- Propiciar un mayor desarrollo del turismo educativo y de congresos.

- Oferta de rutas combinadas en las dos ciudades y en la comarca: paquete turístico integrado con Cazorla, el Paraje Natural de La Laguna y Sierra Mágina.
- Convenio entre administraciones y propietarios de monumentos para establecer un horario regular de visitas.
- Programa de inserción de jubilados y parados capacitados como guías turísticos.
- Conveniencia de un Centro de Interpretación de la ciudad histórica (Ya existe el de Baeza, en la muralla de Puerta de Úbeda, inaugurado en febrero de 1999; el de Úbeda está solicitado).
- Necesidad de Oficina de Turismo en el Casco intramuros de Úbeda. No basta con la del Hospital de Santiago.
- Mejorar la señalización de Úbeda-Baeza desde la Autovía Nacional IV.
- Creación de un Museo etnográfico de Artes y Costumbres Populares.

(5) Convenio de Actuación con la Consejería de Obras Públicas a través de EPSA para el Parque de las Eras del Alcázar de Úbeda y actuación en el Cerro del Alcázar de Baeza. 1999-2001. Aplicación del 1% Cultural.

(6) Mejora del alumbrado público del casco histórico de Úbeda: Subvención del Programa de Desarrollo y Diversificación Económica de Zonas Rurales (PRODER). Medida 1 nº Expediente 1.4.008: Mejora de iluminación de la zona histórico-artística del Recinto Intramuros. Presupuesto 12.437.459 ptas. Subvención del 35%: 4.348.136 ptas. Enero de 1999.

(7) Solicitud de subvención realizada en diciembre de 1998 por la Escuela Taller de Úbeda para adherirse al Programa PYMES para uso racional de la energía a través del IDAE, Instituto del Ahorro Energético, financiado con Fondos Europeos de Desarrollo Regional. Actuaciones solicitadas, iluminación monumental y modernización de equipos:

- Presupuesto global del proyecto de ahorro energético: 122.236.380 ptas.
- Iluminación artística de vías públicas del recinto intramuros, presupuesto: 12.437.459 ptas
- Iluminación artística del Hospital de Santiago, presupuesto: 16.179.392 ptas
- Iluminación artística de los edificios de la Plaza Vázquez de Molina, 18.503.434 ptas.

(8) Propuesta de Actuaciones concretas realizada a la "Comisión Mixta del acuerdo de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Educación y Cultura para la actuación conjunta en el Patrimonio Histórico Español, con cargo al 1% Cultural". Actuación de restauración integral de las murallas de Úbeda. Presupuesto de inversión previsto: 604.552.250 ptas. solicitado en cuatro anualidades: 1999-2004. Solicitud presentada en marzo 1999.

En el Acta de la **Comisión Mixta del 1% Cultural** de la reunión celebrada el 7 de julio de 1998 queda reflejado el Acuerdo tomado referente a Restauración del Patrimonio Histórico Artístico: **Convenio económico para la restauración del Patrimonio Histórico Artístico de Úbeda (Jaén)**. La Comisión Mixta acuerda dirigirse al Ayuntamiento de Úbeda, indicándole la conveniencia de formular actuaciones concretas, detalladas, documentadas y valoradas que puedan ser estudiadas para la financiación parcial, en su caso, con cargo a los fondos disponibles del 1% Cultural.

(9). Convenio Consejería de Cultura y Comunidad de Franciscanas Clarisas de Úbeda para concluir rehabilitación del Convento y obtener la Cesión de unas Salas de Exposiciones de Arte Sacro, permitiendo visitas regladas al edificio. En preparación.

(10). Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Educación para Ampliación del Instituto de Bachillerato: adquisición previa de edificios como aportación municipal.

(11). Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Cultura para la Rehabilitación del Teatro Montemar. En preparación.

(12). Convenio Ayuntamiento de Baeza y Consejería de Asuntos Sociales firmado el 9

de febrero de 1999 para cesión de Ruinas de San Juan al Ayuntamiento e integración en espacio público. Adquisición de suelo en el entorno con aportación municipal.

(12\*). Programa Villas de Europa para alquiler de viviendas de vacaciones para funcionarios de la CEE. Contempla la rehabilitación de edificios históricos suficientes para crear una oferta de unas 200 plazas de alojamiento en alquiler. El Palacio de Salcedo ha sido aportado por el Ayuntamiento de Baeza. Este programa se financia con fondos FEDER. En España sólo se está desarrollando en dos ciudades: Baeza y Arcos de la Frontera (Cádiz).

(13). Solicitudes de los Ayuntamientos a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para redacción de estudios y actualización de planeamiento.

- **Estudio de Movilidad, Tráfico y aparcamientos** a redactar en Úbeda y Baeza por la Dirección General de Transportes de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, con carácter de estudios piloto de ciudades medias andaluzas. Especialmente interesante para Úbeda, estos estudios permitirán ordenar la gestión del tráfico, las áreas de preferencia peatonal, la viabilidad de los aparcamientos subterráneos previstos, la gestión del transporte colectivo, recomendaciones sobre las características y tipos de urbanización según diferentes rangos de calles o zonas, etc.

- **Actualización de los Catálogos de los Planes Especiales de Protección** de ambos cascos históricos.

(14). Convenio de colaboración con la Consejería de Obras Públicas, Dirección General de Urbanismo y de Arquitectura y Vivienda: posibilidad de Concurso de ordenación y posterior Modificación de Planeamiento en el área de San Francisco de Úbeda, para potenciar un nuevo acceso cultural de la ciudad por su fachada sur y construir un área de acogida de visitantes, uso hotelero, etc.

(15) Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Úbeda y la Universidad de Jaén, Departamento de Territorio y Patrimonio Histórico, para la elaboración de una Carta Arqueológica Municipal, firmado en julio de 1998, y financiado al 75% por subvención de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, según Orden de 24 de junio de 1997. Presupuesto, 7.500.000 ptas.

**Actuaciones e inversiones previstas en los cascos históricos de Úbeda y Baeza.**

**A/ MEDIDAS DE GESTIÓN Y FOMENTO.**

	ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN y ACUERDOS
<b>Creación de Órganos de Gestión común Úbeda-Baeza</b>				
UB y BA	Creación de un <b>Consortio</b> integrado por los Ayuntamientos de Úbeda y Baeza para la gestión común de su Patrimonio, y Creación de la <b>Ponencia Técnica de coordinación</b> .		A partir de 1999	Acuerdo suscrito por los ayuntamientos el 5 de abril de 1999 (1)
UB y BA	Desarrollo de la infraestructura técnica necesaria en cada línea de actuación con implicación de los servicios técnicos municipales y de las respectivas Escuelas Taller.		A partir de 1999	
UB y BA	Creación de una Asociación de Empresarios Turísticos y del Consejo Comarcal de Turismo.		A partir de 1999	(Los empresarios han manifestado esta necesidad)
<b>Apoyo a la Rehabilitación</b>				
UB y BA	Mantenimiento de Programas de Rehabilitación Preferente y de las Oficinas de Rehabilitación Comarcales.			Consejería de Obras Públicas y Ayuntamientos
UB y BA	Redacción de una Ordenanza Municipal de apoyo a la rehabilitación para Úbeda-Baeza.		2000	Consejería de Obras Públicas y Ayuntamientos (2)
UB y BA	Redacción de Manual de Soluciones Constructivas Tradicionales común a Úbeda-Baeza.		2000	Escuelas-Taller de Úbeda y Baeza
UB	Solicitud de Declaración de Área de Rehabilitación Concertada para el Recinto Intramuros de Úbeda, según el nuevo Plan de Vivienda.		2000	Consejería de obras Públicas a solicitud del Ayuntamiento de Úbeda
UB	Reforzar el Patronato Municipal de la Vivienda de Úbeda (en materia de gestión de suelo y Vivienda)		2000	Ayuntamiento de Úbeda
UB y BA	Aplicación en Baeza de las mismas ordenanzas de apoyo a la rehabilitación que se vienen aplicando en Úbeda: Ordenanza Reguladora de la Concesión de Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas y ayuda al alquiler y Ordenanzas Fiscales y de Precios ICO.		2000	Ayuntamiento de Baeza (3)
<b>Mejora urbana y Fomento turístico</b>				
UB y BA	Eliminación de cableados mediante Convenio con las Compañías Sevillana de Electricidad y Telefónica		2000	Convenio previsto entre Compañías y Ayuntamientos (3*)
UB y BA	Ampliación horario de visitas a edificios singulares mediante Convenio con el Obispado y particulares		2000	Convenio previsto entre Obispado, particulares y Ayuntamientos
UB y BA	Acuerdo marco de colaboración Ayuntamientos y sector turístico y Hostelería asociados.		2000	Convenio previsto entre Ayuntamientos, Consejería de Turismo y sector turístico. (4)
UB y BA	Creación de la figura de animador cultural y Fomento de uso lúdico-cultural de los espacios relevantes de las ciudades		2000	Ayuntamientos (En Baeza existe desde abril 1999)

**Actuaciones e inversiones previstas en los cascos históricos de Úbeda y Baeza.**

**B/ URBANIZACIÓN Y ADECUACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
UB Adecuación del nuevo acceso turístico-cultural al casco histórico: fachada sur, área de San Francisco.		2000	Posible convenio Ayuntamiento y particulares.
UB Adecuación paisajística de la vía de circunvalación sur.	44.000.000	2000	Ayuntamiento (25%) y diputación.
UB Adec. preferencia peatonal c/ Trinidad	40.000.000	1999	Ayuntamiento
UB Adec. c/ Yedra (Barrio Alcázar)	10.000.000	1999	Ayuntamiento
UB Adec. Plaza San Francisco	15.000.000	1999	Ayuntamiento
UB Adec. peatonal Gradass, Mesones y Nueva	150.000.000	2000-2001	Ayuntamiento (60%) y Junta de Andalucía
UB Adec. Peatonal c/ San Pablo, junto iglesia	20.000.000	2001	Ayuntamiento - Escuela Taller
UB Adec. c/ Montiel	20.000.000	2001	Ayuntamiento
UB Parque y viario en las Eras del Alcázar	100.000.000	1999-2001	Ayuntamiento (30%) Consejería de Cultura, Obras Públicas, EPSA (5)
UB Sustitución luminarias Centro Histórico 1ª Fase (Casco Extramuros)	80.000.000	1999-2001	Ayuntamiento, PRODER, IDAE, (6) (7)
UB Señalización Turística, 2ª y 3ª Fase	20.000.000	1999-2000	Ayuntamiento (20%) y Consejería de Turismo
<b>Total aportación municipal Úbeda</b>	<b>262 M</b>	<b>499 M</b>	
BA Calle peatonal en Fundación Carmen de Burgos	2.000.000	1999-2000	Ayuntamiento; suelo a ceder por Consejería de Asuntos Sociales
BA Reurbanización c/Compañía y Puerta Cañuelo	3.500.000	1999-2001	Ayuntamiento y Consejería de Trabajo e industria
BA Cerro del Alcázar, urbanización paseo y viario de borde urbano del casco	100.000.000	1999-2001	Ayuntamiento (30%) Consejería de Cultura, Obras Públicas, EPSA (5)
BA Señalización Turística, 2ª y 3ª Fase	20.000.000	1999-2000	Ayuntamiento (20%) y Consejería de Turismo
BA Adquisición de terrenos Cornisa Sur	3.000.000	1999	Ayuntamiento (en fase de expropiación)
<b>Total aportación municipal Baeza</b>	<b>39 M</b>	<b>128,5 M</b>	1999-2001
<b>TOTAL ÚBEDA-BAEZA</b>	<b>301 M</b>	<b>627,5 M</b>	1999-2001

**Actuaciones e inversiones previstas en los cascos históricos de Úbeda y Baeza.  
C/ RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS SINGULARES, ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO Y  
VIVIENDA.**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
UB Restauración integral de las murallas de Úbeda, y creación de Centro de Interpretación en muralla de La Cava. Solicitud presentada en marzo 1999.	100.000.000	1999-2001	Mº Fomento y Mº de Educación y Cultura : 1% Cultural (8)
UB Cuartel en plaza de Santa Clara Estudio de viabilidad para Auditorio, conservatorio y aparcamiento subterráneo	800.000.000	2000-2002	Ayuntamiento (10%), mediante permuta y concesión
UB Adquisición de Palacio en Plaza de Josefa Manuel	35.000.000	1999-2000	Ayuntamiento (100%)
UB Equipamiento Hospedería en Casa del Blanquillo.	-----	1999-2000	Ayuntamiento (Concurso de concesión)
UB Adquisición de casas mudéjares y solar en Gradeta de Santo Tomás.	20.000.000	1999-2000	Ayuntamiento
UB Adquisición Teatro Principal Rehabilitación y concesión	30.000.000	1999-2001	Ayuntamiento (50%) y Consejería de Obras Públicas (En estudio)
UB Construcción nuevo Centro de Salud Sur en Eras del Alcázar.	200.000.000	2001	Servicio Andaluz de Salud, suelo de aportación municipal.
UB Rehabilitación Conservatorio de Música	60.000.000	2001	Ayuntamiento (50%) y Consejería de Educación
UB Terminación de rehabilitación Palacio Francisco de Los Cobos para sede UNED.	100.000.000	1999-2001	Ayuntamiento (50%), Escuela Taller y Mº Educación UNED.
UB Rehabilitación Plaza de Toros	50.000.000	1999-2000	Ayuntamiento-Escuela Taller.
UB Rehabilitación Convento de Santa Clara y cesión de Salas de Exposiciones de Arte Sacro. 1ª Fase	30.000.000	1999-2001	Convenio Consejería de Cultura y Comunidad de Religiosas (9)
<b>Total aportación municipal Úbeda 300 M</b>	<b>1.929 M</b>	<b>2000-2002</b>	

**Actuaciones e inversiones previstas en los cascos históricos de Úbeda y Baeza.  
C/ RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS SINGULARES, ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO  
Y VIVIENDA.**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
BA Restauración Palacio de Jabalquinto, terminación.	510.000.000	2000-2002	Universidad Internacional Antonio Machado
BA Recuperación de antiguo Pósito para 18 viviendas de Promoción Pública y Sala de Usos Múltiples	160.000.000	1997-2000	Consejería de Obras Públicas (en ejecución)
BA 2ª Fase Rehabilitación Cuartel de Sementales para Centro Cultural: Talleres, exposiciones, asociaciones, ...	103.600.000	1999-2001	Ayuntamiento (20%), Escuela Taller y Diputación (en ejecución)
BA Adquisición edificios para ampliación Instituto en antigua Universidad	18.500.000	1999	Convenio Consejería de Educación y Ayuntamiento (10)
BA Rehabilitación del Teatro Montemar.	150.000.000		Subvención Consejería de Cultura en estudio(11)
BA Rehabilitación Casas Consistoriales Altas para Conservatorio de Música.	190.000.000	1999-2001	Consejería de Educación
BA Antiguas Carnicerías, adecuación para traslado de Juzgados.	34.000.000	1999-2000	Consejería de Gobernación
BA Catedral, Restauración del Claustro.	60.000.000	1999	Consejería de Cultura
BA Recuperación Ruinas de San Juan y adquisición propiedad del entorno	3.000.000	2000	Ayuntamiento y Consejería de Asuntos Sociales (12)
BA Programa Villas de Europa	700.000.000	1999-2005	CEE, Fondos FEDER (12*)
BA Rehabilitación Ayuntamiento	350.000.000	1999-2003	Convenio Ayuntamiento y Consejería de Obras Públicas.
BA Rehabilitación antiguas Atarazanas para museo evolutivo de la ciudad	----	----	Convenio Ayuntamiento y Consejería de Cultura en preparación.
Total aportación municipal Baeza <b>48 M</b>	<b>2.279 M</b>	1999-2005	
<b>TOTAL ÚBEDA-BAEZA</b>	<b>348 M</b>	<b>4.208 M</b>	1999-2005

**Actuaciones e inversiones previstas en los cascos históricos de Úbeda y Baeza.  
D/ ESTUDIOS, REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO Y OTRAS.**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
UB y BA Redacción de Estudio de Movilidad, Tráfico y Aparcamientos del casco histórico.	-----	-----	Consejería de Obras Públicas, Dirección Gral. de Transportes a solicitud de Ayuntamientos (13)
UB y BA Actualización de los Catálogos de los Planes Especiales.	-----	-----	Consejería de Obras Públicas, Dirección Gral. de Urbanismo y Ord. del Territorio a solicitud de Ayuntamientos (13)
UB Redacción de Modificación de Planeamiento en Área de San Francisco, posibilidad de concurso de ordenación previo	-----	1999-2000	Ayuntamiento y Consejería de Obras Públicas a solicitud de Ayuntamiento de Úbeda (14)
UB y BA Elaboración de una Carta Arqueológica Municipal. Convenio con Universidad de Jaén.	7.500.000 7.500.000	1999-2000	Consejería de Cultura 75%, Ayuntamiento 25%



## **Apéndice I/**

### **RELACIÓN DE INTERVENCIONES PÚBLICAS REALIZADAS EN ÚBEDA Y BAEZA DURANTE LA ÚLTIMA DÉCADA.**

Para tener una idea de la magnitud económica de la inversión pública en Úbeda y Baeza, se han analizado las actuaciones de iniciativa pública realizadas durante un período correspondiente a los últimos diez años, momento que coincide básicamente con la entrada en vigor de sus respectivos Planes Especiales. Se han analizado las intervenciones realizadas por los siguientes organismos:

- Ayuntamientos de Úbeda y Baeza (actuaciones significativas a cargo de presupuestos municipales y subvenciones directas de Planes de Obras y Servicios de Diputación)
- Consejerías de la Junta de Andalucía:
  - \* Cultura
  - \* Obras Públicas y Transportes
  - \* Turismo

## 1. ACTUACIONES MUNICIPALES.

Criterios: obras acometidas directamente por los respectivos ayuntamientos o bien aportaciones a intervenciones compartidas con otros organismos y ejecutadas sobre edificios monumentales y singulares del casco histórico:

### **ACTUACIONES E INVERSIONES REALIZADAS POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN EL CASCO HISTÓRICO DE ÚBEDA .**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
UB Obras de Urbanización en Casco - Callejón de Santiago, Placeta Corazón de Jesús, Camino de Valencia Equipamiento: - Oficinas Edificio INEM - Rehabilitación Mercado Abastos - Instalaciones en Conservatorio y colegio - Kiosko municipal TOTAL	46.100.000 (34%)  90.300.000 (66%)  136.400.000	1989	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación.  60% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Calle Cotrina (Miradores)	26.300.000	1990	Ayuntamiento. 8% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Pavimentación Redonda Miradores, Saludeja, Puerta de Granada. Equipamiento: Hospital Santiago gradería TOTAL	74.500.000 (94%) 5.000.000 (6%) 79.500.000	1991	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación.  27% del Presup. Invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Pavimentación Muralla San Millán y Cuesta Sta. Lucía.	44.300.000	1992	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación. 10% Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Puerta Granada, Fuente Risas, Avda. Constitución, c/ Virrey de Cerdeña. - Eliminación Barreras arquitect. 1ª Fase.	20.830.000	1993	Ayuntamiento. 6% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Ronda Circunvalación sur del casco - Puerta Granada, Fuente Risas, Avda. Constitución, 2ª fase.	88.300.000	1994	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación. 16% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Cuesta de Sta. Lucía. - Eliminación Barreras arquitectónicas. Equipamiento: Invernadero en Hospital Honrados Viejos y equipo escénico Hospital Santiago	22.000.00 (29%)  53.000.000 (71%) 75.000.000	1995	Ayuntamiento  11% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Puerta Granada, Fuente Risas, Avda. Constitución. - Eliminación Barreras arquitectónicas.	90.200.000	1996	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación. 16% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Puerta Granada, Fuente Risas, Avda. Constitución. - Eliminación Barreras arquitectónicas. - Urbanización entorno 27 VPP	81.000.000	1997	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación. 12% del Presup. invers.
UB Obras de Urbanización en Casco - Calle Tejar - Eliminación Barreras arquitectónicas Equipamiento: Adecuación Centro Barrio San Millán.	19.400.000 (79%) 5.200.000 (21%) 24.600.000	1998	Ayuntamiento.  1% del Presup. invers.

Fuente: E.P. según datos de Presupuestos municipales.

**ACTUACIONES E INVERSIONES REALIZADAS POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EN EL CASCO HISTÓRICO DE BAEZA.**

ACTUACIÓN	PESETAS	ANUALIDAD	ORGANISMOS FINANCIACIÓN
BA Excavaciones arqueológicas Rehabilitación Palacio Villarreal TOTAL	36.514.000 22.000.000 58.514.000	1991	Escuela Taller Escuela Taller
BA Compra terrenos barbacana Alumbrado público Cine Monte mar TOTAL	6.000.000 8.000.000 9.250.000 23.250.000	1992	Ayuntamiento Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación
BA Compra terrenos barbacana Pavimentación C/ Compañía Alumbrado público TOTAL	34.501.617 5.503.714 3.600.000 43.605.331	1993	Ayuntamiento Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación
BA Casas Consistoriales Cubrición Biblioteca Mpal. Restauración Torreón Pta de Úbeda TOTAL	5.000.000 4.000.000 18.000.000 27.000.000	1994	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación INEM
BA Compra terrenos barbacana Casas Consistoriales Zonas Verdes en Murallas Restauración Plaza de Toros TOTAL	4.500.000 3.926.000 27.500.000 2.000.000 37.926.000	1995	Ayuntamiento Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación
BA Urbanización Parque Leocadio Marín Mercado Municipal Recuperación entorno Murallas Pavimentaciones Restauración Plaza de Toros Casas Consistoriales TOTAL	3.000.000 10.000.000 29.219.000 7.000.000 3.000.000 3.000.000 55.219.000	1996	Ayuntamiento y Planes Provinciales Diputación INEM
BA Muro Contención Atarazanas Adecuación Paseo Murallas Aparcamiento Subterráneo Sementales Adquisición Viv.C/Compañía para Ampliac. Centro Social Antiguo Sementales TOTAL	1.910.260 30.000.000 97.197.108 18.500.000 131.497.239 279.104.607 518.109.214	1997	Ayuntamiento y Planes Provinc. Diputación INEM Ayuntamiento Ayuntamiento Escuela Taller
BA Pavimentaciones C/S. Antón, Tundidores Peatonalización C/ San Pablo TOTAL	3.700.000 55.000.000 58.700.000 117.400.000	1998	Ayuntamiento y Planes Provinc. Diputación
BA			

Fuente: E.P. según datos municipales.

**2. ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES:**  
**2.1. Actuaciones singulares de vivienda.**

**ACTUACIONES SINGULARES DE VIVIENDA.**

	IDENTIFICACIÓN	INVERSIÓN PTAS	PROG. AÑOS	OBSERVACIONES
UB	Rehab. Inmueble c/ Jerquía Baja	25.007.687	1989	6 viv.Prom. Públ.
UB	Rehab. Inmueble c/ Gradas de Santo Domingo	38.656.692	1987	Casa de Los Morales 6 viv. Prom. Públ.
UB	Rehab. Antiguo Colegio Alcázar	28.367.781	1988	Situado en las Eras del Alcázar 6 viv. Prom. Públ.
UB	Rehab. c/ Pintor Orbaneja	8.000.000	1991	Rehabilitación para vivienda. Escuela Taller.
<b>UB</b>	<b>Total</b>	<b>100.032.160</b>		
BA	Rehab. Palacio Villarreal	25.955.181	1994	12 viv. Prom. Públ.
BA	Rehab. Exconvento de Santa Catalina	182.902.230	1997	25 viv. Prom. Públ.
BA	Rehab. Antiguo Pósito en la Barbacana	41.568.289	En curso	En ejecución. 18 viv. Prom. Públ. Total inversión 182 mil.
BA	Rehab. Antigua Universidad c/ Atarazanas	79.741.998	1990	5 viv.Prom. Públ. y Sala de Exposiciones
<b>BA</b>	<b>Total</b>	<b>330.167.698</b>	<b>---</b>	<b>----</b>
<b>UB-BA</b>	<b>Total Inversión</b>	<b>430.199.858</b>	<b>---</b>	<b>----</b>

Fuente: E. P. datos facilitados por J.A. DGAYV y Delegación Provincial de la Consejería en Jaén.

## 2.2. Actuaciones singulares de arquitectura.

Criterios: actuaciones en edificios y/o espacios urbanos de interés arquitectónico y de propiedad municipal, dotándolos de usos fuera de competencias de otras Consejerías (ej: programas de Ayuntamientos, de Plazas de Toros, de Teatros, etc.)

### ACTUACIONES SINGULARES DE ARQUITECTURA.

	IDENTIFICACIÓN	PESETAS	AÑOS	ACTIVIDAD
UB	Hospital de Santiago	90.950.121	1989-94	Rehabilitación
UB	Murallas de Úbeda	18.172.540	1985-97	Restauración
UB	Palacio Vázquez de Molina (Ayuntam.)	9.433.458	----	Rehabilitación y conservación permanente
<b>UB</b>	<b>Total Inversión</b>	<b>118.556.119</b>		
BA	Plaza Gral. Samaniego	2.920.045	1989	Adecuación espacio público
BA	Casas Consist. Bajas	10.888.594	1988	Rehabilitación
BA	Ruinas San Francisco	130.430.393	1989-90	Adecuación
BA	Entorno San Francisco	31.087.722	1990	Adecuación espacio público
BA	Plaza de Toros	49.859.980	1994	Rehabilitación, prevista 2ª fase
BA	Ruinas San Francisco	36.854.101	1992	Adecuación acústica
BA	Torreón Puerta de Úbeda	16.000.000	1990-98	Restauración
BA	Rehabilitación Ayuntamiento	400.000.000	1999	Previsto Concurso
<b>BA</b>	<b>Total Inversión</b>	<b>278.040.661</b>		
<b>UB-BA</b>	<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>396.596.780</b>		

Fuente: E. P. datos facilitados por J.A. DGAYV y Delegación Provincial de la Consejería en Jaén.

### 2.3. Programa de Rehabilitación Preferente (Subvenciones autonómicas).

Criterios: ayudas a la rehabilitación residencial para municipios declarados de Actuación Preferente. Úbeda fue declarada municipio de Actuación Preferente en dos anualidades, 1990 y 92 y Baeza en cuatro ocasiones.

#### PROGRAMA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE.

IDENTIFICACIÓN		PESETAS	PROG. AÑOS	Nº VIV. REHAB.
UB	Ayudas Rehab. priv.	8.400.000	1990	14
	Municipios de Actuación Preferente	41.400.000	1992	69
<b>Total</b>		<b>49.800.000</b>		<b>83</b>
BA	Ayudas Rehab. priv.	6.000.000	1989	10
	Municipios de Actuación Preferente	16.800.000	1990	28
		13.800.000	1991	23
		9.600.000	1992	16
<b>Total</b>		<b>46.200.000</b>		<b>77</b>
<b>UB-BA</b>	<b>Total Inversión</b>	<b>96.000.000</b>	<b>1989-92</b>	<b>160 viv.</b>

Fuente: E. P. datos facilitados por J.A. DGAYV y Delegación Provincial de la Consejería en Jaén.

### 3. PROGRAMAS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA).

Criterios: Ejecución de urbanización de espacios públicos y promoción pública de construcción de viviendas de protección oficial en actuaciones en el interior de los cascos.

#### INTERVENCIONES DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA .

IDENTIFICACIÓN		PESETAS	PROG. AÑOS	OBSERVACIONES
BA	Paseo del Obispo	13.220.000	1989-1993	Actuación puntual (demolida)
BA	Parque Arroyo Matadero	69.100.000		Ejecutada 1ª fase (Invers. Munic. 30 M.)
BA	Promoción VPO C. Angosta de La Compañía	86.970.000	En Ejec.	15 viv. VPO rehab. y nueva planta. (Colaboración Escuela Taller)
UB	Promoción VPO C/. Valencia nº 43.	124.820.000	Pendiente	24 viv. VPO de nueva planta.
UB	Promoción VPO C/. Peraleda nº2. Casa de la Alberca.	60.000.000	Pendiente	18 viv. nueva planta Cesión de suelo municipal.
<b>UB-BA</b>	<b>Total Inversión</b>	<b>315.110.000</b>		

Fuente: Memoria de Actuaciones de EPSA 1985-1995 y actualización de datos EPSA Jaén.

#### 4. ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

Criterios: Actuaciones de restauración de edificios de carácter monumental, especialmente edificios religiosos, murallas, etc. pero también se orienta al fomento de las actividades culturales, dotación de equipamientos culturales y otras actividades relacionadas con la investigación y cautelas arqueológicas.

##### **ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.**

	IDENTIFICACIÓN	INVERSIÓN PTAS	ANUALIDAD	ACTIVIDAD
UB	Iglesia de Sta. María	358.483.000	1990 - 1997	Restauración
UB	Convento Santa Clara	171.248.000	1990 - 1998	Restauración
UB	Iglesia de San Nicolás	50.457.000	1993 - 1998	Restauración
UB	Emergencias murallas	21.464.380	1996-1997	Restauración
UB	Iglesia San Pedro	4.351.136	1990	Conservación
UB	Museo Arqueológico	14.452.768	1990-1998	Restauración
UB	Exprop. C/ Queipo	1.800.000	1989	Expropiaciones
UB	Carta Arqueológica	3.500.000	1998	Arqueología
UB	Delimitación Conjunt o Histórico de Úbeda	3.100.000	1990	Programa Planeamiento
UB	Subvenciones archivo municipal	10.250.000	1993-1997	Equipamientos
UB	Subv. Equip. Hospital Santiago	7.500.000	1996-1997	Fomento
UB	Subv. Actividades musicales	7.082.000	1996-1998	Fomento
UB	Dotaciones biblioteca	4.001.351	1990-1998	Dotaciones culturales
UB	Exposición Renacimiento	4.300.000	1995	Fomento
<b>UB</b>	<b>Total Inversiones</b>	<b>611.927.000</b>	<b>1990-1998</b>	

**ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA.**

	IDENTIFICACIÓN	INVERSIÓN PTAS	ANUALIDAD	ACTIVIDAD
BA	Seminario San Felipe Neri	535.000.000	1992	Restauración
BA	Catedral	75.469.243	1990 - 1995	Catedrales Restauración
BA	Iglesia de San Antón	12.679.000	1990	Conservación
BA	Balcón del Concejo	190.467	1995	Conservación
BA	Casas Consistoriales Altas	8.098.617	1991 - 1995	Conservación
BA	Antigua Iglesia Trinitarios	81.508.090	1990 - 1998	Conservación
BA	Fuente de Santa María	10.959.586	1992 - 1993	Conservación
BA	Iglesia de San Andrés	2.855.225	1991	Conservación
BA	Parainfo Universidad	5.080.612	1989	Conservación
BA	Convento de San Antonio	3.195.361	1989	Conservación
BA	Iglesia de Sta. Cruz	7.113.000	1992	Restauración pinturas murales
BA	Virgen de la Soledad	3.000.000	1997	Restauración bienes muebles
BA	Cristo de la Humildad	2.000.000	1994	Restauración bienes muebles
BA	Dotaciones Biblioteca	1.849.254	1990-1998	Equipamiento
BA	Equipamiento Teatro Montemar	9.250.000	1990-1998	Equipamiento
BA	Rehabilitación Teatro Montemar	9.103.384	1998-1999	Solicitada subvención
BA	Subv. Universidad Antonio Machado	20.500.000	1990-1992	Actividades culturales
BA	Otras subvenciones	6.232.706	1997-1998	Actividades culturales
BA	Definición Conjunto Histórico	4.400.000	1992	Protección Legal del Patrimonio Histórico.
<b>BA</b>	<b>Total Inversiones</b>	<b>798.483.000</b>	1990-1998	
<b>UB-BA</b>	<b>Total Inversiones Consejería Cultura</b>	<b>1.410.410.000</b>	<b>1990-1998</b>	

Fuente: E.P. según datos de Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Jaén.



## 5. ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO.

- UB/ En ejecución, rehabilitación del Palacio Marqués de Contadero para sede del Centro de Gestión de Turismo Interior de Andalucía. Presupuesto, 120.000.000 ptas.
- UB y BA/ Renovación de la señalización turística en Úbeda y Baeza. 10.000.000 ptas en 1ª Fase en cada municipio.
- BA/ Embellecimiento Paseo de las Murallas Baeza, 5.940.000 ptas, 1998.

## 6. ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE ASUNTOS SOCIALES.

- BA/ Subvención de 50.000.000 ptas. Para Centro Social en Antiguo Cuartel de Sementales, 1998.

## 7. ACTUACIONES DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN.

- BA / Construcción Conservatorio Música, 192.242.498 ptas. En fase de adjudicación, 1999.
- BA/ Rehabilitación Palacio de Jabalquinto para sede Universidad Internacional Antonio Machado, 510.000.000 ptas (en fase de redacción de Proyecto), 1999.

## 8. ACTUACIONES DEL MINISTERIO DE JUSTICIA.

- BA/ Rehabilitación de Antiguas Carnicerías, 34.000.000 ptas. En fase de adjudicación. 1999.

## 9. ACTUACIONES DE LA DIPUTACIÓN DE JAÉN.

- UB y BA/ Intervención mediante los Planes Provinciales de Obras y Servicios, se han considerado conjuntamente con las intervenciones municipales.

## 10. PROGRAMA “VILLAS DE EUROPA” DE LA COMUNIDAD EUROPEA.

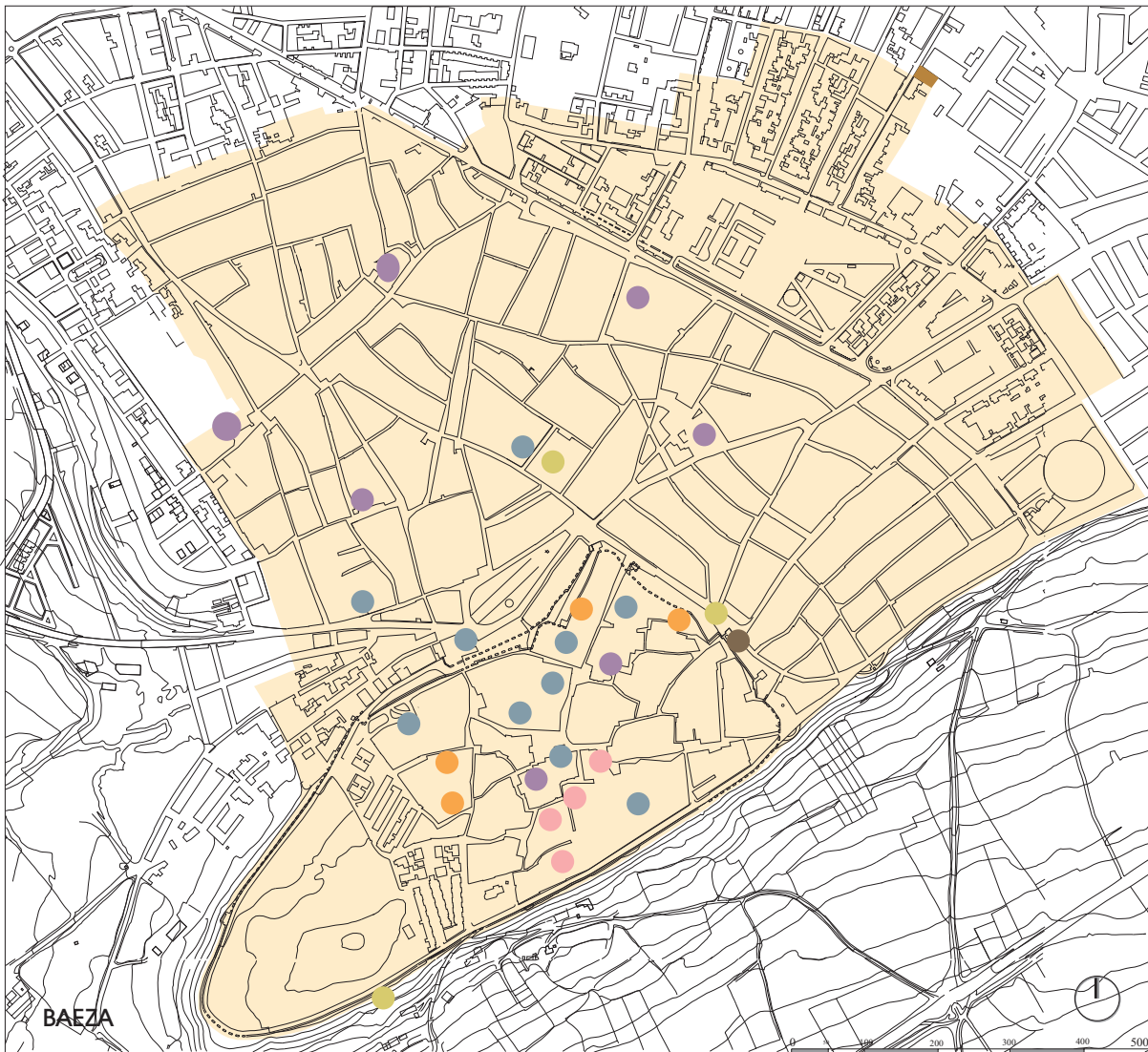
- BA/ Alquiler de casas rehabilitadas para funcionarios de la Comunidad Europea. El presupuesto del Programa es de unos 700.000.000 de ptas. y actualmente se encuentra en fase de adquisición de edificios.

Como **resumen de las inversiones públicas** realizadas en el Patrimonio arquitectónico o directamente en el ámbito de los cascos históricos de Úbeda y Baeza por las distintas administraciones en los últimos 10 años:

### **RESUMEN DE INVERSIONES PÚBLICAS EN ÚBEDA Y BAEZA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.**

ORGANISMO / INVERSIÓN ÚLTIMA DÉCADA	ÚBEDA INVERSIÓN PTAS	BAEZA INVERSIÓN PTAS	TOTAL INVERSIÓN PTAS
AYUNTAMIENTO, Admón. Local	666.430.000	1.166.635.000	1.833.065.000
CONSEJERÍA OBRAS PÚBLICAS:			
- Actuaciones sing. Viv.	100.032.160	330.167.698	430.199.858
- Actuaciones sing. Arquitectura	118.556.119	278.040.661	396.596.780
- Rehab. Preferente	49.800.000	46.200.000	96.000.000
TOTAL	268.388.279	654.408.359	922.796.638
EPSA	169.290.000	184.820.000	354.110.000
CONSEJERÍA DE CULTURA	611.927.000	798.483.000	1.410.410.000
CONSEJERÍA DE TURISMO	130.000.000	10.000.000	140.000.000
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN	----	400.000.000	400.000.000
CONSEJ. ASUNTOS SOCIALES	----	50.000.000	50.000.000
OTROS ORGANISMOS:			
- Ministerio de Transportes	16.700.000	-----	
- Ministerio de Hacienda	73.423.400		
- Ministerio de Interior	175.632.500		
TOTAL	2.111.790.000	3.264.345.000	5.376.135.000
	39 %	61 %	100 %

Fuente: E.P. s/ datos Junta de Andalucía y Ayuntamientos, correspondientes a los últimos 10 años.



**INTERVENCIONES PÚBLICAS PARA RECUPERAR EL PATRIMONIO.**

- RESTAURACIONES Y REHABILITACIONES PARA USO PÚBLICO O INSTITUCIONAL
- RESTAURACIONES Y REHABILITACIONES DE EDIFICIOS RELIGIOSOS.
- REHABILITACIÓN PARA USO RESIDENCIAL PÚBLICO.
- INTERVENCIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS.
- RESTAURACIÓN DE MURALLAS.
- REHABILITACIONES DE INSTITUCIONES PRIVADAS.



**INTERVENCIONES PÚBLICAS PARA RECUPERAR EL PATRIMONIO.**

- RESTAURACIONES Y REHABILITACIONES PARA USO PÚBLICO O INSTITUCIONAL
- RESTAURACIONES Y REHABILITACIONES DE EDIFICIOS RELIGIOSOS.
- REHABILITACIÓN PARA USO RESIDENCIAL PÚBLICO.
- INTERVENCIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS.
- RESTAURACIÓN DE MURALLAS.
- REHABILITACIONES DE INSTITUCIONES PRIVADAS.

## Apéndice II/

### **INSTRUMENTOS PARA LA FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN.**

Se recogen aquí los distintos instrumentos actualmente vigentes en materia de financiación y ayuda a la rehabilitación contenidos en el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1996-1999.

#### **1. EL II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996- 1999. OBJETIVOS.**

Las actuaciones contenidas en el Plan quedan reguladas en el Decreto 51/1996, de 6 de febrero. Asimismo, la Orden de 2 de agosto de 1996, regula el desarrollo y tramitación de los distintos programas de vivienda del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1996-1999. Este Plan mantiene los objetivos del I Plan de Vivienda 1992-1995: Objetivos de carácter social, territorial e instrumental, para garantizar, básicamente, el derecho a una vivienda digna y adecuación territorial de la oferta. Como objetivos concretos se plantean:

**- Atender las necesidades de vivienda de las familias con ingresos medios y bajos:**

- \* subsidios de tipos de interés y subvenciones directas para ingresos de hasta 3,5 veces el SMI.
- \* las ayudas se incrementan para familias con ingresos inferiores a 2,5 SMI y para los jóvenes.
- \* vivienda de promoción pública en alquiler como instrumento preferente para familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el SMI .
- \* familias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el SMI podrán acceder a las viviendas protegidas y financiación cualificada, al tipo de interés de convenio, pero no recibirán subvenciones ni ayuda directa.

**- Favorecer el desarrollo de promociones capaces de dar respuesta a la demanda social.**

**- Garantizar disponibilidad de suelo para las actuaciones previstas en el Plan a medio plazo.**

**- Asegurar la promoción de viviendas y el desarrollo de actuaciones de suelo en los ámbitos con mayores necesidades efectivas.** Distinguen cuatro tipos de municipios:

- Núcleos principales: las capitales de provincia y municipios de más de 50.000 habitantes.
- Área prioritaria: los municipios pertenecientes a entornos metropolitanos.
- Área preferente: municipios de más de 10.000 habitantes, no incluidos en entornos metropolitanos.
- Municipios con niveles de ayuda estándar: municipios donde la problemática de la vivienda no refleje problemas de especial cuantía.

**- Garantizar unos niveles aceptables de calidad en el producto vivienda.**

**- Control del fraude en el uso de los recursos públicos aplicados a la política de vivienda y suelo.**

**- Impulsar la concertación, el consenso y la coordinación institucional.**

**- Profundizar en la corresponsabilidad interadministrativa.**

Se profundiza en los mecanismos de gestión y ejecución para propiciar una mayor coordinación con la Administración General del Estado y la Administración Local, asegurando en este último caso la participación activa de los Ayuntamientos en la resolución tanto de la problemática del Suelo como de Vivienda. En los núcleos principales se impulsará a estos efectos: la elaboración de Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial para el cuatrienio 96-99; la firma de Convenios Programa entre cada Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes; y, con carácter general para todos los municipios, la asunción de competencias en materia de promoción, gestión y mantenimiento del parque público de vivienda en alquiler.

**- Mejora de la administración y gestión del parque público residencial.**

**- Planificación de los objetivos del Plan y seguimiento del grado de ejecución.**

#### **2. ACTUACIONES DEL SECTOR PÚBLICO.**

El conjunto de programas de iniciativa pública autonómica o municipal financiados con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma es el siguiente:

##### **2.1. Promoción pública de nueva planta.**

## **2.2. Actuaciones singulares.**

Desarrollo de promociones públicas, en términos de rehabilitación, sobre edificios de interés arquitectónico o construcción de nueva planta en solares estratégicos de la trama urbana consolidada, (así como actuaciones que incorporen innovaciones tecnológicas o constructivas, en el marco de la arquitectura bioclimática). En las rehabilitaciones se contempla la posibilidad de que se introduzcan, junto al uso residencial, que debe ser prioritario, otros usos sociales de tipo cultural, administrativo, etc.

## **2.3. Autoconstrucción.**

Promoción pública de viviendas, construidas directamente por sus futuros propietarios. Se llevarán a cabo mediante convenio Ayuntamiento-Consejería.

## **2.4. Promoción Pública de Régimen Especial para alquiler.**

Viviendas gestionadas y promovidas por promotores públicos locales y financiadas con fondos del Estado y de la Comunidad Autónoma.

## **2.5. Transformación de Infravivienda.**

Para resolver el problema de alojamiento de colectivos sociales con condiciones de vida generales muy precarias, manteniendo su ubicación a partir de una transformación profunda del hábitat y utilizando técnicas de rehabilitación pesada y de nueva planta. Se llevará a cabo mediante colaboración Junta de Andalucía y Ayuntamientos y, si las circunstancias lo permiten, los usuarios.

## **2.6. Áreas de Rehabilitación Concertada.**

Un instrumento de nueva creación diseñado por el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, como instrumento de intervención global en determinados ámbitos donde se pretende impulsar, coordinar e integrar los distintos programas que los agentes públicos y privados pretendan desarrollar para la recuperación urbana y residencial de sectores concretos de la trama urbana, centrales o periféricos, y sobre parques residenciales públicos o privados.

Las Áreas de Rehabilitación Concertada, previstas para los Núcleos Principales, Áreas Prioritarias y Áreas Preferentes, serán declaradas a instancia municipal, previa existencia de un Plan Concertado de Vivienda y Suelo. Desarrollarán, para los ámbitos que así se definan, una estrategia de Rehabilitación Integral.

## **2.7. Oficinas de Rehabilitación.**

El Plan mantiene la red de oficinas, e impulsa la creación de otras nuevas, reconociendo su carácter de instrumento estratégico para conseguir los objetivos de rehabilitación de normativa estatal o autonómica. La creación de nuevas oficinas se formalizará mediante convenios con las administraciones municipales para la definición y ejecución de programas integrados de Rehabilitación y se financiarán mediante subvenciones anuales destinadas a cubrir el coste del personal. Estas nuevas oficinas deberán estar vinculadas a las Áreas de Rehabilitación Concertada o programas municipales de rehabilitación.

## **2.8. Administración y gestión del Parque Público.**

## **2.9. Reparación y mantenimiento del Patrimonio Residencial.**

## **3. EL SECTOR PROTEGIDO.**

Está integrado por el conjunto de programas de Vivienda y Suelo, de promoción privada por lo general, con financiación externa y ayudas públicas, acogidas en su mayor parte a la normativa estatal o a la normativa autonómica complementaria.

### **- Financiación cualificada.**

Se refiere a los cupos de financiación cualificada acordados por las entidades financieras y el Ministerio de Fomento y recogidos en los convenios que se suscriban entre ambos.

### **- Ayudas Directas.**

Ayuda directa concedida vía subvención tanto a los promotores como a los adquirentes.

### **- Viviendas de Protección Oficial para alquiler.**

### **- Viviendas de Protección Oficial para venta.**

### **- Adquisición protegida de viviendas usadas.**



### - Rehabilitación de Normativa Estatal.

Se trata de un programa que protege la ejecución de obras de rehabilitación privada, de tipo intermedio y pesado, estructural y de habitabilidad, por promotores de nivel de renta media-alta, mediante un sistema de ayudas basado en la concesión de préstamos a bajo interés y, en su caso, subvenciones personales a fondo perdido. Como novedad, se exige de la exigencia del cumplimiento de la normativa técnica de VPO, no adecuada a las condiciones tipológicas de los edificios históricos.

Además de atender estas intervenciones individuales se pueden realizar actuaciones de rehabilitación más integrada (rehabilitación, urbanización, nueva planta), siempre que pretendan auténticas regeneraciones de las zonas a tratar (definidas como Áreas de Rehabilitación Integrada por la propia Comunidad Autónoma y previo convenio con el Ayuntamiento correspondiente), todo ello mediante una ayuda global en forma de subvención.

### SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN ESTATAL

	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	HABITABILIDAD DE VIVIENDAS	ADECUACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	ÁREAS DE REHABILITAC.
CONDICIONES DEL INMUEBLE	Superior a 10 años	Superior a 10 años	Espacios libres, viales e infraestructuras al servicio de la unidad vecinal a la que pertenezca	Declarada por la Comunidad Autónoma
LIMITACIONES DEL PRESUPUESTO PROTEGIBLE (PP)	Obras de remodelación, adecuación estructural y funcional: PP ≤ MP x SU Con adquisición del edificio para venta: PP ≤ 1,2 (MP x SU) Para alquiler: PP ≤ 1,5 (MP x SU) 25% de incremento si se encuentra en Área de Rehabilitación Integral	PP ≤ 0,6 MP x SU		Según Convenio MOPTMA y C.A.
CUANTÍA DEL PRÉSTAMO (Solicitantes IFP < 5,55 S.M.I)	100% PP	100 % PP		Si existe órgano gestor, préstamo a tipo de convenio
PLAZOS AMORTIZACIÓN	15 años más de 3 de carencia Anualidades constantes	15 años, sin carencia. Anualidades constantes.		
SUBSIDIACIÓN DE INTERESES	7,5% en general. 5% propietario con contrato de prórroga forzosa. Tipo de convenio, si el solicitante es persona jurídica y el destino es la venta.	Tipo de convenio.		
SUBVENCIONES (Solicitantes IFP < 3,5 S.M.L.)	20% PP 30% PP (propietarios con contrato de prórroga forzosa) Antigüedad > 30 años incremento del 3%, incompatible préstamo y subvención del 20% y 30%.	20% PP 30% PP (propietarios con contrato de prórroga forzosa).		40% del coste total.
ABONO	Puede ser de dos plazos de igual cuantía.	Integra al final de la actuación.	Integra al final de la actuación.	Fraccionado según convenio

El Plan impulsa las actuaciones convenidas con el Ministerio y los Ayuntamientos, que se desarrollen acogidas al concepto de “Actuaciones de Áreas de Rehabilitación” del Plan Nacional 1996-1999, por entender que este instrumento apoya la ejecución de operaciones de rehabilitación integradas. Las actuaciones contempladas en la normativa estatal podrán ser complementadas con ayudas autonómicas en el marco de las Áreas de Rehabilitación Concertadas definidas por la Comunidad Autónoma.

#### **ACTUACIONES PROTEGIBLES:**

- Rehabilitación de edificios.
- Adecuación de habitabilidad de vivienda.
- Rehabilitación integral de una sola vivienda, se aplicará lo dispuesto a la actuación predominante (edificio o vivienda).
- Rehabilitación equipamiento comunitario primario.
- La rehabilitación de Áreas.

#### **- Rehabilitación Preferente.**

Es un programa de mejora de vivienda con el que se pretende solventar problemas estructurales y de habitabilidad, mediante ayudas a los particulares para la ejecución de obras de conservación y mejora de pequeña cuantía, promovidas y ejecutadas por sus propios moradores, teniendo por tanto el carácter de actuación de autorrehabilitación. La ejecución de este programa se centra en los municipios que se declaren anualmente de actuación preferente en rehabilitación.

#### **- Mejora de la Vivienda Rural.**

Para mejorar la habitabilidad de viviendas rurales de localización dispersa, centrándose en la dotación de tecnología fotovoltaica y dotación de agua corriente.

### **4. LA REHABILITACIÓN PREFERENTE. Contenidos del Decreto 51/1996 cap. III.**

#### **Artículo 92: CONCEPTO.**

La Rehabilitación Preferente tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas y sus elementos comunes, ubicadas en inmuebles cuyo destino principal sea residencia habitual y permanente y se encuentren en localización urbana o rural, en municipios declarados de Actuación Preferente en Rehabilitación.

#### **Artículo 93: DECLARACIÓN DE MUNICIPIO DE ACTUACIÓN PREFERENTE EN REHABILITACIÓN.**

1. Los municipios interesados en desarrollar actuaciones de Rehabilitación Preferente solicitarán la declaración de Municipio de Actuación Preferente en Rehabilitación, en los términos y plazos indicados en la Orden de Convocatoria anual de ayudas que se establece en el presente Decreto.
2. Dicha declaración se efectuará en el marco de la programación específica o en los Convenios Programa, considerando el valor del patrimonio arquitectónico, el estado del parque de viviendas, el nivel de renta de la población, el índice de desempleo o cualquier otra circunstancia socioeconómica que aconseje su declaración. Ésta podrá afectar a la totalidad del municipio o a determinadas áreas o zonas del mismo.

#### **Artículo 94:REQUISITOS DE LOS PROMOTORES Y DE LA ACTUACIÓN.**

Podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual, aquellos propietarios o inquilinos autorizados por el propietario, que obtengan anualmente unos ingresos familiares ponderados que no superen 2 veces el Salario Mínimo Interprofesional. La actuación que se promueva obtendrá la Calificación de Rehabilitación.

#### **Artículo 95: CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.**

Las viviendas sobre las que se puede actuar deberán encontrarse en municipios de Actuación Preferente y reunir las siguientes condiciones:

- a) Tener una antigüedad superior a 10 años, o a 30 años si se trata de viviendas en localización aislada en el medio rural.
- b) Tener una superficie útil mínima de 24 m<sup>2</sup> o que, como resultado de la actuación, alcance un mínimo de 36 m<sup>2</sup> útiles.
- c) No estar calificada urbanísticamente fuera de ordenación.
- d) No estar sujeta a limitaciones legales que impidan su uso.
- e) Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la

viabilidad de la intervención, o bien que, a través de las actuaciones previstas, el edificio adquiera estas características.

#### Artículo 96: CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS.

1.- Se consideran obras de conservación y mejora, a los efectos de la Rehabilitación Preferente, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Los presupuestos de contrata serán como máximo los que a continuación se indican:

Núcleos Principales y Áreas Prioritarias	1.400.000 ptas.
Áreas Preferentes	1.300.000 ptas.
Otros municipios	1.200.000 ptas.

b) El plazo de ejecución será inferior a ocho meses desde el inicio efectivo de la obra.

c) Deberán dirigirse a las siguientes finalidades y en el orden preferencial que se determina a continuación:

- 1º. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- 2º. Estaqueidad frente a la lluvia.
- 3º. Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- 4º. Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- 5º. Redistribución interior y supresión de barreras arquitectónicas.
- 6º. Iluminación y ventilación de espacios.
- 7º. Ampliación de superficie, siempre que la superficie resultante no supere los 120 m<sup>2</sup> útiles.
- 8º. Mejora de las condiciones de ahorro energético.

2.- Cuando sea imprescindible para corregir las condiciones de seguridad, estructurales o constructivas de la vivienda, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá autorizar, con carácter excepcional, que se califiquen actuaciones de Rehabilitación Preferente con los presupuestos máximos de contrata siguientes:

Núcleos Principales y Áreas Prioritarias	2.000.000 ptas.
Áreas Preferentes	1.900.000 ptas.
Otros municipios	1.800.000 ptas.

#### Artículo 97: SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DE REHABILITACIÓN.

La solicitud de Calificación de Rehabilitación se presentará por los interesados en los Ayuntamientos respectivos, acompañada de la documentación que se establezca en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

#### Artículo 99: AYUDAS A LOS PROMOTORES.

1.- Los promotores que obtengan para su actuación de conservación y mejora la Calificación de Rehabilitación, además de la redacción del proyecto y la dirección de las obras a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, tendrán derecho a una subvención del 50% del presupuesto de contrata, hasta los máximos siguientes:

Núcleos Principales y Áreas Prioritarias	700.000 ptas.
Áreas Preferentes	650.000 ptas.
Otros municipios	600.000 ptas.

La aportación restante será efectuada por los promotores de estas obras de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

2.- En aquellos casos en los que por concurrir desfavorables condiciones socioeconómicas de las unidades familiares solicitantes, éstas no puedan afrontar la aportación que les corresponde, los Ayuntamientos podrán asumir dicha aportación. Estas situaciones, que no podrán superar el 10% del número total de este tipo de actuaciones asignado al municipio, serán consideradas en la emisión de la Calificación de Rehabilitación.

3.- El importe de las subvenciones correspondientes a cada municipio será transferido al Ayuntamiento por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la siguiente forma:

- Un 50% de dicho importe en el momento de la concesión de las subvenciones.
- El 50% restante, en sucesivos libramientos, a la presentación de las certificaciones de final de obra y del certificado municipal de haber abonado el primer 50%.



4.- Los Ayuntamientos, a su vez, abonarán las subvenciones a los beneficiarios en dos plazos:

- El primero, por cuantía del 50%, cuando se certifique la ejecución del 50% de las obras.
- El segundo, contra presentación de la certificación de final de obra.

5.- Si las cantidades abonadas a los Ayuntamientos en concepto de anticipo no fueran justificadas por los mismos dentro del plazo de ejecución de las obras deberá procederse a su reintegro.

6.- Las cantidades abonadas y certificadas su inversión en la obra no serán objeto de reintegro por parte de los promotores.

#### Artículo 100: REVISIÓN DE LAS CUANTÍAS.

Cuando la evolución de los índices económicos así lo aconsejen y por orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, podrán modificarse las cuantías máximas de los presupuestos de contrata y de las subvenciones reguladas en esta Sección.

#### Artículo 101: LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN.

Las viviendas sobre las que se actúe no podrán transmitirse inter vivos en el plazo de tres años a partir de la fecha de Calificación de Rehabilitación. En caso de transmisión, el propietario estará obligado a la devolución del importe de los beneficios establecidos en esta Sección, en un plazo no superior a tres meses desde la fecha de transmisión.

#### Artículo 102: EXENCIÓN DE LA NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

1.- Las actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo de lo regulado en el Capítulo IV del Real Decreto 2.190/1995, de 28 de diciembre, quedarán exentas del requisito de aplicación de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2.- No obstante, las actuaciones que se desarrollen deberán asegurar, a juicio de la Administración, la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural y constructiva y de habitabilidad de las viviendas.

#### Artículo 103: AYUDAS.

Las actuaciones que acometan promotores públicos o privados en el ámbito de Áreas de Rehabilitación Concertada concretas, podrán obtener ayudas directas de la Comunidad Autónoma, hasta una cuantía máxima de subvención equiparable a la concedida en esa Área a las actuaciones de Rehabilitación Preferente. La cuantía total de estas ayudas se fijarán en la Orden de declaración del Área y en el Convenio específico que se formalice para la ejecución de las actuaciones.

### 5. OFICINAS DE REHABILITACIÓN, FUNCIONES Y COMPOSICIÓN.

Con el fin de **difundir, articular y gestionar las ayudas a la rehabilitación privada**, para la consecución de préstamos y facilitar la intervención de otras administraciones, etc. las funciones de la **Oficina de Gestión**, de iniciativa y ámbito municipal, podrían ser:

- Difundir los programas de ayudas. Asesorar técnica y económicamente.
- Estudiar, por áreas, la verdadera situación física, social y el régimen de tenencia del patrimonio edificado y proponer actuaciones a los propietarios e inquilinos.
- Establecer prioridades.
- Estudiar la viabilidad económica, captación de préstamos si fuera necesario y proponer la concesión de ayudas económicas.
- Seguimiento de las actuaciones.

Oficinas que podrían estar compuestas por:

- Un **equipo técnico**, arquitectos y arquitectos técnicos, cuya función sería la redacción directa o el asesoramiento en los proyectos técnicos. Análisis de las características arquitectónicas a

preservar según el grado de protección de los edificios. Estudio de soluciones constructivas de los tipos y unidades de obras más comunes y precios unitarios que sirvan de base para la elaboración de presupuestos. En colaboración con las Escuelas Taller, y de forma tal vez conjunta para Úbeda-Baeza, podrían elaborarse documentos básicos en relación a:

- Evaluación de costes por edificio y tipo de rehabilitación necesaria (ligera, pesada o media).
- Evaluación de costes de acondicionamiento urbano.
- Evaluación de los costes totales.
- Propuestas de financiación y diseño de las políticas a seguir por las distintas administraciones públicas y por los propietarios de cara a la conservación y potenciación del conjunto y de las actividades urbanas en el conjunto.
- De hecho sería conveniente contar, por cada unidad catastral, con un Inventario del Patrimonio Edificado en cuanto a su estado de uso y conservación que podría referirse a la siguiente información básica y que regularmente se debería actualizar: Tipo de edificación, edad, elementos y tecnologías constructivas, materiales, fachadas, altura, volumen, ocupación, valores históricos, arquitectónicos o ambientales. Levantamientos de plantas y alzados a 1/200 como mínimo. Estado de conservación, patologías, habitabilidad y régimen de ocupación y de tenencia. Características socioeconómicas de los ocupantes y de los propietarios.
- Posibilidad de elaboración de un Manual Tecnológico de oficios de la construcción necesarios para afrontar las medidas de recuperación y rehabilitación. Metodología. Análisis de tipos y tecnologías constructivas y de pavimentación.
- **Personal con experiencia en gestión económico-financiera** y contratos con empresas constructoras. Su función sería la de realizar estudios de viabilidad, gestión económica de los proyectos y relación con bancos y empresas constructoras.
- **Equipo de asistentes sociales.** Estudio de las condiciones socio-económicas de los propietarios e inquilinos. Organizar el trabajo con ellos y con los colectivos sociales.
- **Asistencia jurídica.**
- **Apoyo administrativo.**

Siempre **en desarrollo de un plan básico para la rehabilitación del casco antiguo.** De este plan, cuyos resultados sólo serán apreciables a medio plazo, pueden destacarse también algunas medidas:

- elaborar un **inventario de viviendas vacías susceptibles de ser compradas o expropiadas.**
- acabar con el uso y alquiler de las infraviviendas.

Con estos **Programas de ayuda a la rehabilitación** se trataría de conseguir que, mediante la suma de una pequeña ayuda económica, apoyo técnico y gestión financiera, se haga posible y atractiva la rehabilitación para los promotores locales. En este campo la especialización de nuevos técnicos y gestores es algo muy necesario y con posibilidades de promoción empresarial.

En relación a la **Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación**, el programa de actuación debería contemplar las diferentes situaciones de modo que éstas pudiesen reflejarse en la propia ordenanza, y que tuviera en cuenta varios **niveles de actuación** y las distintas ayudas técnicas y de gestión que puedan ofertarse:

#### **A. Rehabilitación pesada o integral del edificio.**

- Determinación de la ayuda económica por vivienda.
- Apoyo al proyecto mediante la determinación de los factores y elementos a tener en cuenta según el grado de protección.
- Estudio de viabilidad y gestión para la obtención del préstamo, asesoramiento para contratar con empresas constructoras.
- En su caso, asesoramiento legal y apoyo a la organización de los inquilinos para acometer la actuación, posibilidades de realojo temporal, etc. y seguimiento de la misma.

#### **B. Rehabilitación media.**

- Engloba la rehabilitación de cubiertas, instalaciones, y posibles adecuaciones parciales

del edificio. Determinación de la ayuda económica.

- Redacción de soluciones tipo para patologías comunes e instrucciones para las instalaciones.
- Asesoramiento para reparar motivos ornamentales en fachadas.
- Estudio de viabilidad y gestión para la obtención del préstamo, asesoramiento para contratar con empresas constructoras.
- En su caso, asesoramiento legal y apoyo a la organización de los inquilinos para acometer la actuación, posibilidades de realojo temporal, etc. y seguimiento de la misma.

#### **C. Rehabilitación ligera.**

- Mejora de la habitabilidad y acondicionamiento de la vivienda. Principalmente dotar de cocina y baño e instalaciones adecuadas. Determinación de la ayuda económica.

#### **D. Rehabilitación de fachadas y mejora del paisaje urbano.**

- Actuaciones que se perciben desde la vía pública: mejora de fachadas, adecuación de rótulos publicitarios, toldos, marquesinas, etc.
- Facilitar los andamios y materiales.
- Asesorar la reparación de motivos ornamentales: cornisas, molduraciones, rejeras, revocos originales, decoraciones pictóricas, etc.

*La redacción de este Anexo ha sido realizada por Rufina Fernández Ruiz, arquitecto, con la colaboración de los arquitectos municipales de Úbeda y Baeza y diversos organismos e instituciones.*