



## CÓMO TRANSITAR DE LAS VIEJAS PRÁCTICAS DE «SUSTITUCIÓN» A NUEVOS HÁBITOS DE REHABILITACIÓN»

Por

MIGUEL RANGEL PINEDA  
Arquitecto y urbanista

**N**i la declaración del centro de Osuna como Conjunto Histórico-Artístico en el año 1967, ni la de Bien de Interés Cultural en junio de 2008 parecen haber sido instrumentos suficientes para impedir el deterioro y destrucción parcial del conjunto. Principalmente porque estas medidas de carácter legal no se han visto acompañadas de la necesaria, obligatoria e ineludible redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, que podría haber concedido practicidad y eficacia a aquellas.

En calles tales como: Antequera, Cruz, La Cilla, Aguilar, Pintor Rodríguez Jaldón, Sor Angela, Olivillos, Fernán González, Sosa, Las prensas, Carretería, Espartero, Granada, San Cristóbal, Santa Clara, Tesorero, Ortigosa, Quintana, Puentezuela, Derramadero, Marrubial, Alcantarilla, San José y Capitán, las sustituciones han sido masivas y ya poco se puede hacer, salvo proteger el parcelario y realizar un exhaustivo catálogo de las edificaciones aisladas que han llegado hasta nuestros días.

Hay zonas del conjunto histórico que, por fortuna, se han conservado mejor, como es el caso de los sectores I y III, eje Carrera-plaza Mayor-Asistente Arjona e interior de Carrera, San Pedro, Sevilla, Cristo, y algunas calles fuera de estos dos sectores, tales como: Alpechín, Cueto, Condestable, Labrador, La Huerta, Palomos, Navalagrulla, Carmen, Luis de Molina, San Antón, Martos, Nueva, Corcobada, Barbabaeza, Lucena, Juan Vera, Alfolí y de Jesús, que también se han salvado de la práctica habitual y generalizada de las demoliciones y sustituciones de casas antiguas por otras nuevas que, curiosamente, reproducen los principales rasgos o atributos de las antiguas, pero con otras proporciones y menor riqueza formal y estilística, lo que ha empobrecido irremediabilmente el centro histórico de Osuna.

No obstante, la declaración como Bien de Interés cultural, en junio de 2008, junto con la aprobación de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en noviembre de 2007, en la que hay un mayor detalle en la tipificación de las infracciones que en su antecesora de Protección del Patrimonio Histórico Español, de junio de 1985, y en la que se determina que *son infracciones en materia de Protección de Patrimonio, no sólo las acciones sino también las omisiones que supongan el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley*, sí que han conseguido exterminar el viejo hábito de conceder licencias, omitiendo el deber de solicitar el informe preceptivo previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Habiéndose permitido durante décadas obras de demolición y sustitución de edificios, incluso agregaciones y sustituciones de parcelas en el centro histórico, sin el obligado control, ni tan siquiera el conocimiento, de ese organismo provincial.

En la situación actual, los desafíos deben ser otros, principalmente redactar y aprobar, sin más demora, el obligatorio y necesario Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Osuna que permita sacarlo del atasco y la paralización en la que se encuentra. La inseguridad jurídica que produce la ausencia del Plan y las pocas posibilidades reales que existen de sacar proyectos adelante, ahuyentan las inversiones y asfixian el centro.

Es necesario dejar definitivamente atrás las antiguas sustituciones de edificios residenciales y transitar de las viejas prácticas de sustitución a nuevos hábitos de rehabilitación. Pero para conseguir establecer en la ciudadanía el hábito de rehabilitar, después de décadas en las que las sustituciones se convirtieron en algo rutinario, es necesario hacer nuevos planteamientos, impulsar cambios normativos para que los promotores inmobiliarios y la ciudadanía en general encuentren ventajas evidentes a la hora de reformar y rehabilitar sus inmuebles en el centro histórico de Osuna. En contraposición a la posibilidad de disponer de un solar, previa desaparición de la edificación existente, para acometer una construcción de nueva planta.

Actualmente, se encuentra en proceso de revisión el Plan General de Ordenación Urbana, donde se pueden introducir cambios normativos para hacer atractiva la rehabilitación de viviendas en el Centro de Osuna. Si bien, se ha de tener muy en cuenta que el Plan General, en ningún caso, puede sustituir al preceptivo Plan Especial de Protección del Centro Histórico, hecho avalado por varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Por lo que hasta que no se redacte y apruebe el Plan Especial, cualquier cambio normativo que proponga el Plan General, para hacer más atractiva e interesante la rehabilitación de viviendas, va a tener un efecto práctico muy limitado. Puesto que el otorgamiento de licencias va a seguir requiriendo del informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, lo que dificulta considerablemente las tramitaciones de los proyectos, pero además, seguirán prohibidas las alteraciones de edificabilidad, lo que muchas veces resulta injusto e interviene de manera decisiva en la inviabilidad de las actuaciones de rehabilitación.

De hecho, la revisión del Plan General supone una buena oportunidad para abordar los cambios normativos que permitan instaurar en Osuna la «cultura» de la rehabilitación.

Cambios que deben recogerse en Plan General y que, una vez aprobado éste, han de servir de esbozo en el que se inspire el futuro Plan Especial de Protección del Centro. Que han de ofrecer incentivos, en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación para los proyectos de reforma y rehabilitación, frente a los de demolición y obra nueva. Teniendo siempre claro, que el otorgamiento de dichas ventajas ha de tener como objetivo prioritario la salvaguarda de los elementos con valor histórico y patrimonial, que pudieran existir en las edificaciones y que tan abundantemente se encuentran en la arquitectura vernácula de Osuna. Ya sean de carácter formal o estructural; como la distribución de crujeas o las características de los elementos portantes, o de carácter estilístico relativo al lenguaje arquitectónico; como pueden ser los tipos de huecos o los materiales empleados para las terminaciones.

Algunos de los cambios normativos que podrían influir decisivamente para ofrecer mayores ventajas y mejor aprovechamiento en la rehabilitación de los inmuebles de la «Zona de Ordenación Residencial Conjunto Histórico», serían las siguientes:

### Condiciones generales

1. Considerar viviendas protegidas, todas las integrantes del conjunto histórico.
2. Introducir una variante tipológica denominada «Plurifamiliar Conjunto Histórico», compatible con todas las edificaciones residenciales protegidas, que serían todas las pertenecientes al conjunto histórico, que permita transformar las actuales viviendas unifamiliares en plurifamiliares. Ya sea porque su gran tamaño las haga incompatibles con las actuales formas de vida, o por la gran cantidad de recursos económicos que, una sola familia necesitaría para acometer el mantenimiento y la conservación de las mismas.



1 (IZQ.). ARQUITECTURA DOMÉSTICA DE OSUNA. PATIO PRINCIPAL DE LA CASA SITUADA EN LA PLAZA DE CERVANTES N.º 16.  
2 (DCHA). DETALLE DE PUERTA EN ESQUINA. PATIO DE LA CASA SITUADA EN LA CALLE DEL CARMEN N.º 17

Las edificaciones domésticas de la arquitectura del conjunto histórico de Osuna, muy influenciadas por las costumbres, tradiciones y el modo de vida de la sociedad rural que la levantó, solían ocupar toda la parcela, o una buena parte de la misma, con la salvedad de los patios y corrales, lo que ha generado un caserío tradicional de elevada edificabilidad. Aún así, se podrían favorecer las actuaciones de reforma y rehabilitación, permitiendo incrementos de edificabilidad hasta el punto de poder ocupar el 100% de la parcela y poder distribuir la edificación libremente por la misma, en aquellos casos en los que, manteniéndose la edificación original, el incremento de edificabilidad sea compatible con las estructuras existentes y se cumplan las condiciones mínimas exigidas para los patios de manzana y los vivideros, de nueva creación.

3. Definir las viviendas mínimas compatibles con la tipología denominada «Plurifamiliar Conjunto Histórico». Estableciendo las superficies útiles mínimas para las zonas de estar, en las que se puede incluir la cocina, así como las de los dormitorios individuales, dobles, baños y aseos. Sin tener que renunciar al modelo de apartamentos tipo estudio, de una única estancia con cuarto de baño, donde la cocina se integra en el salón principal, puesto que este tipo residencial es perfectamente compatible con la rehabilitación de inmuebles en los Centros Históricos.

4. **Considerar patios de manzana**, en los que está permitido que las viviendas que dan fachada a los mismos no sean consideradas viviendas interiores, **a cualquier patio existente**. Siempre que tengan un tamaño mínimo en el que pueda inscribirse un círculo de 4 m, admitiéndose variaciones de hasta un 15% si queda justificada la imposibilidad de alcanzar tal dimensión, así como el incuestionable valor histórico o patrimonial de la edificación objeto de rehabilitación. En cualquier caso, para alcanzar tal consideración

debería tramitarse un Estudio de Detalle a fin de estudiar cada caso con particularidad y detenimiento.

Igualmente, se podría permitir la concatenación de varios patios de manzana, puesto que la existencia de un patio central y otro trasero es bastante habitual en el caserío residencial de Osuna, siempre que se cumplan las condiciones de evacuación establecidas en la legislación vigente.

Podrían existir edificaciones donde existan más de un patio de manzana que cumplan las condiciones anteriormente determinadas, no pudiéndose en este caso beneficiarse la actuación de reducciones en las dimensiones mínimas preestablecidas, a fin de no menoscabar en exceso las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a la edificación.

En las zonas del conjunto histórico, en las que está permitida la ocupación del 100% de la planta baja para uso comercial, también se podría permitir la ocupación del patio de manzana, en dicha planta, si se quiere destinar a ese mismo uso. Conectando el exterior con la planta de uso residencial mediante un itinerario accesible (según el Documento Básico de Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación).

5. La conexión de los patios de manzana, anteriormente considerados, con la vía pública se haría por los zaguanes o pasajes existentes en las viviendas tradicionales objeto de rehabilitación. En ningún caso abriendo nuevos pasajes que distorsionen la estructura original de la casa existente.

6. En las actuaciones de más de seis viviendas, no se debería obligar a tener que prever una plaza de garaje por vivienda, en sótano. Siempre y cuando se justifique que es incompatible con los elementos patrimoniales a conservar en esa edificación.

7. Admitir como patios vivideros, es decir, aquellos a los que dan huecos de estancias, excepto retretes, escaleras, baños y pasillos, cualquier patio existente. Siempre y cuando tengan una dimensión mínima que permita la inscripción de

un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros, pudiendo justificarse, por el valor patrimonial de la edificación a conservar, variaciones no superiores al 30% de esa dimensión.

8. Podría resultar de gran utilidad para favorecer los proyectos de rehabilitación, en actuaciones edificatorias residenciales que afecten a un determinado número de parcelas adyacentes, admitir la comunicación o servidumbres de paso entre ellas. Aunque se construyan las edificaciones que resulten ajustándose a los linderos oficialmente aprobados y se mantengan los accesos independientes. Se permitirían también sótanos colectivos, siempre que sean compatibles con las estructuras a conservar.

9. En cuanto a la consideración de viviendas interiores, se podría admitir que no sean consideradas como tal, aquellas que posean al menos una estancia, excluidas cocinas y aseos, con luces a la calle o patio de manzana, con una longitud de paramento exterior no inferior a 3 m. Pero admitiéndose variaciones no superiores al 30% de esa dimensión.

### **Condiciones de volumen y edificabilidad**

10. Ocasionalmente se podrían permitir entreplantas, siempre que la altura de planta baja fuera tal que permitiera el desdoblamiento de la misma, cumpliendo las resultantes con las dimensiones mínimas exigidas para la altura de piso establecida por el Plan. Igualmente, pueden permitirse las dobles alturas sin que en estos espacios rija la limitación de altura máxima de planta, lo que contribuiría a enriquecer los proyectos arquitectónicos.

11. La altura libre mínima en sótanos y semisótanos ha de ser la existente, para cualquier uso de los admitidos por el Plan, siempre que se trate de sótanos históricos abovedados.

12. La altura máxima de la edificación debe poder superar la que marque la normativa, si se trata de la altura preexistente. Por encima de dicha altura máxima se podrán construir, en el caso de la tipología «Plurifamiliar Centro Histórico», tantos castilletes como cuerpos de comunicación vertical presente la edificación.

13. Permitir los forjados inclinados en la planta superior, puesto que es tradicional en las edificaciones residenciales del centro histórico de Osuna, aún cuando la altura alcanzada por los mismos supere la altura máxima de planta permitida, o la altura máxima sobre forjado de la cubierta. No considerándose en esos casos, a los espacios así cubiertos, como estancias vivideras bajo cubierta

### **Condiciones estéticas y de composición**

14. Excepto en las calles en las que se encuentran expresamente prohibidas, se deberían autorizar cocheras. Siempre y cuando lo permita la estructura formal de la vivienda a rehabilitar, así como la composición de la fachada resultante, a fin de dar servicio a actuaciones plurifamiliares de más de seis viviendas en el Conjunto Histórico, en calles de más de 3,90 metros de anchura y puertas de hasta 3,90 metros de anchura.

15. Con la intención de revitalizar la actividad comercial en el conjunto histórico, que tan necesaria es para evitar el abandono de las edificaciones y mantener unos niveles de ocupación residencial alto. Se podrían flexibilizar las condiciones estéticas y de composición para los locales de las zonas comerciales situadas en el eje Carrera-plaza Mayor-Asistente Arjona, plaza de Cervantes, Alfonso XII, Esparteros y plaza del Salitre. Pudiendo mantenerse las actuales restricciones, en el resto del conjunto histórico, en cuanto a las condiciones estéticas y de composición para locales comerciales, evitando con ello la alteración generalizada en las proporciones de los huecos de fachada, así como de los materiales y colores tradicionalmente utilizados en la localidad, que ayudan a mantener la necesaria homogeneidad del conjunto.

En resumen, insistir en que con las medidas más significativas que se han tomado en los últimos 50 años para salvaguardar la integridad del centro histórico de Osuna, su declaración como Conjunto Histórico, primero, y Bien de Interés Cultural después, no parece haber sido suficiente. Tal vez por no haberse acompañado de la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. A la vista de lo acontecido, parece que son necesarias nuevas propuestas normativas a incorporar en el Plan General de Ordenación urbana que se encuentra en proceso de revisión y que han de actuar como modelo inspirador del futuro Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Además de impulsar cualquier otra iniciativa encaminada a concienciar y sensibilizar a la ciudadanía para que adquiera una verdadera «cultura» o hábito de restaurar y rehabilitar sus viviendas, frente a las prácticas más comunes de sustituirlas por otras nuevas. El ciudadano debe encontrar en la normativa incentivos y estímulos que se traduzcan, de manera directa, en ventajas económicas derivadas de un mejor aprovechamiento de los inmuebles, para aquellos que opten por la rehabilitación.



3. PATIO PRINCIPAL TRADICIONAL CON GALERÍA DE ARCOS DE MEDIO PUNTO. CASA SITUADA EN LA PLAZA RODRÍGUEZ MARÍN N.º 4