



POLITICA DE RENOVACION URBANA EN AUSTRIA

Por Diego Vega Fernández

0. Consideraciones preliminares

Las modificaciones introducidas en la estructura socioeconómica de la ciudad entrañan de forma inevitable modificaciones en su soporte físico y arquitectura urbana. Como a menudo las modificaciones de las estructuras comunales y del patrimonio inmobiliario se efectúan más lentamente que los cambios sociales y económicos, aparecen como consecuencia un gran número de problemas por otra parte de difícil solución: insuficiencia de los canales de comunicación, difícil accesibilidad al centro, abandono de éstos por amplios sectores de la población, casas antiguas y sin las más elementales dotaciones, demoliciones en gran escala, que frecuentemente incluyen construcciones de interés bajo los puntos de vista histórico o artístico, etc.; disfunciones a las que las distintas políticas de renovación intentan aportar, casi siempre sectorialmente, diversas soluciones.

En Austria, como en muchos países de Europa, las políticas de renovación implican, entre otras, las exigencias que a continuación se enumeran:

— Supresión de áreas con malas condiciones de habitabilidad y con edificios que no respon-

den a las más elementales normas de higiene y seguridad en las construcciones.

— Mejora y reparación de edificios en mal estado de conservación, traslado de industrias contaminantes o ruidosas, creación de espacios verdes, así como la mejora de otras estructuras comunales.

— Conservación de edificios y conjuntos de interés arquitectónico o histórico.

— Reorganización de las zonas de crecimiento surgidas sin ningún tipo de planeamiento y la mejora de su conexión con los centros.

Estos complejos trabajos son especialmente difíciles de llevar a cabo, no existiendo todavía suficiente experiencia práctica para resolver la gran cantidad de problemas que llevan implícitos.

En los últimos años el cuidado y conservación del patrimonio monumental ha venido a ser considerado con una nueva óptica, no como protección y restauración de importantes edificios considerados individualmente, sino como conservación de áreas enteras, haciéndose responsables en gran parte a las autoridades locales de la conservación y rehabilitación urbana. Por otra parte, y para obtener resultados aceptables, se están elaborando medidas eficaces y operaciona-

les con el fin de determinar la manera de tratar estos problemas. Estos métodos se apoyan en un perfecto conocimiento de las relaciones existentes entre las políticas de desarrollo regional y las de renovación urbana, así como de los objetivos y medios de los que se dispone para abordar una política de este tipo.

No es necesario hablar de la importancia económica y social de estas actuaciones en los centros urbanos, en primer lugar si pensamos en la magnitud de los problemas que se pueden crear o resolver a los habitantes de éstos, sin olvidar, por otra parte, que dentro de una sociedad en la que ocio y tiempo libre ocuparán cada vez un lugar más importante y favorecedor de las relaciones entre los pueblos, no son ni las grandes vías y espectaculares infraestructuras, ni los nuevos barrios y unidades de habitación los que retienen el interés de los visitantes, sino más bien son los centros históricos los que, manteniendo durante siglos la vida urbana y sus formas de expresión, calles, plazas, catedrales, conventos y casas burguesas, aportan una imagen persistente de la ciudad. En nuestra época, en la que se corre peligro de desaparición de las diversidades nacionales y regionales, es a nuestro juicio importante conservar la imagen de los centros históricos que son, sin duda, uno de sus mejores reflejos.

1. Influencia de los problemas estructurales en la renovación urbana

Austria, posee un gran número de centros históricos de superficie e importancia variable cuyos edificios, de gran valor a veces, sufrieron, a excepción de algunos, daños a lo largo de la Segunda Guerra Mundial. Actualmente estos edificios, y a causa de profundos cambios socioeconómicos, soportan considerables alteraciones en su uso. En efecto, la producción en serie de nuevos productos, la supertecnología que nos invade y la motorización siempre creciente, tienen repercusiones considerables sobre el tejido urbano de los centros históricos. Además, en los dos últimos decenios se ha visto nacer una gran movilidad de los consumidores, así como una gran transformación en sus hábitos de compra. Así, si hasta el presente se abastecían diariamente en los almacenes y detallistas más próximos a su lugar de residencia, ahora, en virtud de una política de precios y de mayores oportunidades, los clientes están siendo atraídos por cooperativas de consumo e hipermercados, aunque esto signifique la utilización del automóvil para frecuentemente realizar largos desplazamientos. Estos hipermercados se sitúan normalmente en la periferia de las ciudades o en las regiones limítrofes, con el fin de realizar economías externas y de ser fácilmente accesibles al facilitar amplias zonas de estacionamiento para vehículos. Esto no obstante, y como contrapartida, produce una reducción de ventas en los almacenes y

comercios al por menor situados en los barrios antiguos, llevando consigo una reducción de su importancia económica y social.

Entre 1964 y 1971 el número de comercios al detall bajó un 17 por 100 en Austria. Como contrapartida, en junio de 1973 existían 36 hipermercados con una superficie de venta de 149.100 metros cuadrados, habiéndose abierto en los seis últimos meses de este año otros tres más con una superficie total de 41.700 metros cuadrados (1). A partir de estos cambios de la estructura comercial, los centros sufrirán profundas transformaciones socioeconómicas, apoyadas además por el hecho de que la población joven, particularmente las familias con hijos, prefieren vivir en áreas periféricas suburbanas. Todo esto llevará de una forma irreversible y progresiva al despoblamiento de los centros históricos, que pasarán a ser ocupados por oficinas y otros usos desequilibradores de sus primitivas funciones.

Por otra parte, como la política de construcción y el desarrollo de la periferia de las ciudades no están siempre sometidos a un plan de ordenación estructural, y a menudo no existe una coherente política de transporte, el vehículo se convierte en el medio de transporte más usado, con la consiguiente sobrecarga de los niveles de circulación en el centro que, a menudo, no lo es solamente de la ciudad, sino frecuentemente centro administrativo y comercial de áreas más amplias.

No obstante, se puede dar una solución satisfactoria a estos problemas mediante el desarrollo de los transportes públicos, agrupando en la medida de lo posible el lugar de residencia y de trabajo, dotando estos lugares de una red interurbana satisfactoria, y asegurando conexiones fáciles al centro de la ciudad. De esta forma será posible favorecer en los eventuales compradores su vuelta a los centros históricos y la recuperación de su primitivo y dominante carácter residencial.

Está claro que, hasta el presente, el centro de la ciudad ha ejercido una atracción particular, en función de su actividad comercial, representada de forma especial por un gran número de pequeños comercios especializados que ofrecían posibilidades de comparación y elección de los eventuales compradores, y que de aquí a un futuro próximo se verán amenazados por la nueva política comercial que crea una mortal competencia entre este tipo de negocio y los hipermercados y centros comerciales ex-novo.

El comercio al detall situado en los centros históricos, en su individualidad, realiza beneficios en razón no sólo de su propia actividad, sino de la estrecha relación con otros comercios similares, afectando a toda la estructura comercial cualquier cambio sectorial que se produzca, proceso que ha sido estudiado de forma profunda por algunas cámaras de comercio (2).

(1) Rudolf Wurzer: "Regional planning and urban renewal in Krems".

(2) Chamber of Commerce. City of Salzburg.



Austria

Todas las anteriores consideraciones sirven, entre otras, de explicación al fenómeno de pérdida de población en los centros históricos de la mayoría de ciudades austríacas. En Viena, el centro histórico (primer distrito de la capital) contaba con 34.654 habitantes en 1951; en 1961 esta cifra descendió en 2.411 habitantes (—7 por 100), y de 1961 a 1971 en 7.109 habitantes (—22 por 100), contando en la actualidad con menos de 25.000 habitantes. En la misma ciudad la zona del "RING" perdió entre 1951 y 1971 más de la cuarta parte de su población (—27 por 100).

En Graz, el primer distrito, centro de la ciudad, tenía 11.067 habitantes en 1951, contabilizando en 1961 una pérdida de población cifrada en 1.453 personas (—13,1 por 100), siendo la pérdida de población entre 1961 y 1971 de 2.789 personas (—29 por 100), y teniendo en la actualidad una población de menos de 6.300 habitantes (3).

Esta tendencia no sólo se produce en las grandes ciudades, sino a su vez, e incluso aumentada en sus proporciones, en la ciudades de tamaño pequeño y medio.

Salzburgo es un ejemplo más de una situación similar a las anteriormente expuestas, y esto preocupa fundamentalmente tanto a los responsables de su gobierno local, como a todos los sectores de su población, que cree que sólo una política de planificación a escala regional puede a la larga resolver los problemas de despoblación y reducción de la actividad urbana, no conformándose con el papel de llegar a convertirse toda la ciudad en un museo, sus únicas rentas las proporcionadas por un eventual turismo, y su actividad únicamente dependiendo más o menos directamente de éste.

En un escrito de la Cámara de Comercio de Salzburgo se dice: "Si hoy día en Salzburgo la Ley relativa a la conservación de centros históricos permite salvar edificios y fachadas, si por iniciativa del gobierno local se proporcionan áreas de aparcamiento con vistas a resolver el problema de la circulación, si la Ley relativa a mejora de la vivienda y las ayudas concedidas gracias al amparo de la Ley relativa a la conservación de barrios antiguos facilitan el mantenimiento de su actividad, si se procediera a la creación de zonas peatonales económicamente justificadas, aún así, el cuadro de problemas que presenta el centro histórico no estarían resueltos, ya que en ningún caso las medidas anteriormente mencionadas pueden garantizar en sí mismas la actividad económica y multiplicidad de funciones de la ciudad".

La función más importante del centro y barrios históricos de Salzburgo, que es su papel de centro suprarregional, se verá seriamente amenazada por la creación efectiva o en estado de proyecto de grandes centros comerciales e hipermercados en la periferia. Si esta política persiste, los posibles compradores provenientes de las

regiones circundantes no necesitarán acceder al centro de la ciudad para abastecerse.

No podemos aún estimar en qué medida este nuevo estilo de compra es más atrayente que el que ofrece el centro de la ciudad con su estructura y decoración tradicional de sus calles comerciales, y si de esta evolución resultará, como nos tememos, una disminución de la demanda en las áreas centrales y la muerte del comercio al detall, convirtiendo estas áreas, ausentes de toda actividad comercial, y con un mínimo uso residencial, en verdaderos museos al aire libre.

Estas observaciones se refuerzan con el hecho de que está prevista la creación de un centro comercial de 17.000 m² situado en un área periférica y que contribuirá por el anterior razonamiento a la disminución de la actividad comercial del centro histórico, siendo evidente que todo repercutirá finalmente en un proceso de cesión de actividad, pérdida de población hacia dichas áreas y que finalmente no favorecerá, por contradecir, las políticas de conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico.

Se hace notar por todo lo dicho que existen diversidad de problemas estructurales inherentes a los centros históricos, y que sólo mediante una planificación a escala comunal y regional pueden resolverse, coordinando esfuerzos con los responsables de los servicios de protección ambiental y monumental en ciudades y centros históricos.

2. Instrumentos legales al servicio de la renovación urbana en Austria

a) *La Ley Federal del 29 de junio de 1967* relativa a la construcción de alojamientos de medio y pequeño tamaño es de la mayor importancia de cara a la Renovación Urbana.

Esta Ley obliga a los "Länder" a promover viviendas de pequeño tamaño (90 m² como máximo) y de superficie media 130 m² como máximo) destinadas principalmente a sectores sociales poco favorecidos, ya sea construyendo, o ya sea mejorando y transformando casas cuya conservación esté prevista en razón de la legislación del "Land" con el fin de conservar la unidad ambiental de los antiguos barrios o en razón de la Ley relativa a la protección de monumentos. Esta promoción contempla la instalación de locales de uso comercial en los inmuebles subvencionados, si estos locales están destinados a cubrir las necesidades cotidianas y si no exceden de un cuarto de la superficie total utilizable, y en el caso de una casa de más de cuatro plantas de un cincuenta por cien de la superficie.

No es todavía posible constatar en qué medida esa Ley de 29 de junio de 1967 ha servido para alentar la transformación y conservación de edificios de valor situados en los centros antiguos o ha sido utilizada como soporte dentro de la Ley sobre la Protección de Monumentos.

b) *La Ley Federal de 22 de octubre de 1969* referente a la mejora de viviendas de pequeño y medio tamaño es también importante, porque por eliminación de las causas que conducen al

(3) Council of Europe "Committee on Monuments and Sites". European Programme of Pilots Projects.

deterioro y ruina de la vivienda, ayuda a prevenir la posible necesidad de renovación urbana en un futuro próximo en muchas áreas. Bajo esta Ley es responsable el "Länder" de promover la mejora de los edificios residenciales de pequeño y medio tamaño, destinados a vivienda permanente y cuya conservación se considere de interés, con la única condición que sus licencias de construcción estén concedidas antes del 1 de junio de 1948. Se consideran como mejoras la creación y acondicionamiento de las instalaciones al servicio de los moradores, ascensor, calefacción central, así como la instalación y conversión de instalaciones de agua, gas, electricidad, servicios sanitarios, etc., en vivienda de pequeña y mediana superficie, siendo a su vez posible efectuar la unión de dos o más apartamentos para alcanzar superficies de 90 ó 130 m² como máximo, así como la división de grandes apartamentos en otros de pequeño y medio tamaño.

c) *La Ley Federal de 3 de mayo de 1974* relativa a la mejora de distritos residenciales (Ley sobre la Renovación Urbana) creó las bases legales para la aplicación de medidas sectoriales para la Renovación Urbana, pudiendo el Gobierno de un "Land" declarar zona de mejora a la totalidad o parte de un distrito municipal cuando sus problemas puedan ser resueltos declarándolo "Area de Mejora" ("ASSANIERUNGSGEBIET").

El Decreto estableciendo la totalidad o parte del distrito municipal como "Area de Mejora" puede ser emitido a requerimiento de la municipalidad o la mitad de los propietarios interesados, que además deberán poseer más de la mitad de los terrenos objeto de dichas medidas.

En la evaluación de cada caso se tendrá en cuenta:

1. Falta o deficiencia de equipamiento en al menos la mitad de los hogares y edificios del área.
2. Carecer de iluminación y ventilación natural en las viviendas.
3. Repercusión de la presencia y simultaneidad de hogares, lugares de fabricación y de trabajo sobre los habitantes del área.
4. Los efectos producidos por industrias, negocios, tráfico, ruido, vibraciones, humos, olores y aguas.

La demarcación de un Area de Mejora debe permitir la operación de renovación, y podrá dividirse para facilitar ésta en pequeños sectores.

Por otra parte, es importante especificar que los terrenos situados en "zonas de mejora" deben ser, antes de vendidos, ofrecidos a la municipalidad, indicándose el precio de venta así como otras condiciones anejas. La comunidad puede entonces aceptar esta oferta si se considera el terreno de utilidad pública particularmente en relación con la ordenación del territorio a escala local.

Los terrenos situados en "zonas de mejora" no pueden ser objeto de expropiación hasta dos años después de entrar en vigor el Decreto.

Es posible crear una "asociación de renovación" para llevar a cabo los trabajos por solicitud de la mitad de los propietarios de terrenos re-

querida a los fines del Plan de Renovación a condición de que tales propietarios lo sean de más de la mitad del terreno del Area de Mejora necesaria a los fines del Plan.

Las repercusiones de la Ley de 1974 sobre Renovación Urbana son materia de conjeturas por la ausencia de experiencias; por otra parte, la unión entre la materialización de la Ley y el concepto "convenientes condiciones de vivienda" puede hacer imposible la mejora de edificios que alojen trabajos de manufacturas, por ejemplo, lo que podría afectar también a construcciones de interés arquitectónico o a monumentos históricos clasificados.

Dado que la renovación de parte o totalidad de un distrito necesita de diferentes ayudas estatales y no estatales recibidas a través de distintos departamentos, es muy probable que sólo las grandes ciudades con adecuados medios administrativos y financieros podrán llevar a cabo tales medidas de mejora. Por otra parte, queda aún por ver si esta nueva Ley puede ser utilizada para la protección de los monumentos, punto éste al que no hace referencia.

La aplicación de esta Ley depende esencialmente de las posibilidades de financiación. Es, por tanto, necesario hacer mención a las disposiciones relativas a las ayudas previstas por esta Ley, que entre otras incluyen un 50 por 100 de aumento en las cantidades adelantadas relativas al costo de compra y de construcción.

d) Las Leyes de Conservación de los Barrios Antiguos promulgadas por los Länder de Salzburgo, Stidmark y la ciudad de Viena, tienen repercusiones directas en la preservación y conservación de monumentos; podemos citar entre ellas:

— La Ley de 10 de mayo de 1967 promulgando regulaciones para proteger el carácter del antiguo centro de Salzburgo.

— La Ley de 1972 complementaria de la de conservación de los centros históricos especifica regulaciones para la edificación.

La Ley de 11 de junio de 1974 impone especiales normas para la protección del Centro Histórico de Graz por causa de valores históricos, urbanos y arquitectónicos.

No es posible hacer un análisis de estas tres Leyes como parte de este estudio y nos vamos a limitar a algunas explicaciones sobre la Ley de Conservación de las Areas Históricas de Salzburgo, de gran importancia en relación con las políticas de conservación de ciudades, siendo por otra parte la primera Ley de este tipo promulgada en Austria.

La superficie total de la zona de protección es de cerca de 172 Ha., totalizando los espacios verdes de Monchsberg y Kapuzinerberg 66,2 y 30,2 Ha. respectivamente. Es preciso señalar que no existe ningún Plan de Ordenación jurídicamente vinculante, tanto para esta zona como para la región vecina de una superficie total de 336,4 Ha. y que totaliza en conjunto 508,4 Ha.

La Ley impone regulaciones para la protección del centro histórico de Salzburgo y señala las



Austria

áreas a proteger, también incluye regulaciones referentes a la conservación de fachadas, edificios en espacios libres, renovación de edificios y condiciones y estado general de las construcciones.

También se refiere a la composición de un Comité Honorario de Expertos, cuyo papel no debe ser minimizado, ya que debe ser consultado antes que sea hecha ninguna ordenanza concerniente a la conservación del sector.

Es preciso señalar a su vez que se ha creado un fondo destinado a la conservación de los barrios históricos de Salzburgo. Las subvenciones anuales necesarias están aseguradas por la ciudad y el land de Salzburgo (en proporción de 40:60), por los préstamos, beneficios producidos por el capital del fondo, donaciones, así como otras subvenciones e ingresos.

Se debe hacer mención a su vez de la reciente promulgación de una Ley de fecha 13 de octubre de 1974 concerniente a la conservación del "carácter de la ciudad" (Salburger Ortsbildschutzgesetz), que obliga a la municipalidad en la medida de lo posible a preservar el carácter de los edificios que por su tradición local son dignos de ser conservados, obligación que, por otra parte, concierne tanto al Gobierno local como a los propietarios.

El Gobierno del Land, una vez consultada la municipalidad y el departamento federal de monumentos, puede definir las áreas en las cuales el carácter de la edificación es particularmente valioso con fines de conservación, en virtud de las características formales de los edificios y de tradición local.

Las medidas para la protección de los edificios situados en el interior del sector de conservación de la ciudad se subvencionarán, pudiendo estas subvenciones ser acordadas sobre base jurídica por la municipalidad, o bien de forma voluntaria.

Sin afán de disminuir la importancia de esta Ley se debe señalar que el alcalde, como la primera autoridad administrativa responsable de la edificación debe, para actuar con eficacia, estar apoyado por un dotado servicio técnico municipal, cosa que no ocurre en la mayoría de las ciudades y pueblos de tamaño pequeño y medio.

Completamos lo anteriormente dicho añadiendo que en Austria, todos los "Länder" poseen Leyes relativas a la ordenación del territorio que permiten llevar a cabo esquemas directores de ordenación y planes de utilización de usos del suelo. Por otra parte, hay que añadir también que en muchos "Länder" las ordenanzas de edificación están completamente desfasadas, debiendo adecuarse en un futuro próximo, teniendo en cuenta las necesidades inherentes a la conservación y renovación urbana.

Aunque todas estas disposiciones son importantes, debemos poner especial énfasis en denunciar que los problemas de coordinación no han sido aún resueltos satisfactoriamente, y que sin la integración de cualquier política de revitalización urbana dentro del conjunto de medidas dirigidas de alguna manera al mismo fin, es imposible realizar, sin incurrir en enormes costes, cualquier ambiciosa política de renovación.

3. Krems-Stein: Planeamiento regional, renovación urbana y conservación de monumentos (4)

El ejemplo de Krems muestra la necesidad de interrelación entre planeamiento regional, renovación urbana y protección y conservación monumental. Krems-Stein posee dos centros históricos con muestras de arquitectura de diferentes valores artísticos e históricos todavía intacta, habiéndose realizado, durante los últimos diez años, notables esfuerzos para la conservación de dicho patrimonio.

Krems es la tercera ciudad de la Baja Austria, con una población en 1971 de 21.733 habitantes. Se sitúa en la orilla norte del Danubio a 75 kilómetros al oeste de Viena, y es centro de muchas actividades, administración, nudo de tráfico regional, industria ligera, educación, comercio de vinos, etc.

Señalaremos como indicador de su actividad que en 1971, por ejemplo, 5.605 "conmuters" se desplazaban a trabajar a Krems diariamente.

Durante siglos el crecimiento de Krems-Stein dependió del tráfico fluvial a través del Danubio. El retraso en incluir a Krems-Stein en la red de ferrocarriles (al final del siglo XIX) causó un estancamiento de su economía, ya que la ciudad permaneció virtualmente aislada, sufriendo las consecuencias sus habitantes, que vivían principalmente del comercio y actividades artesanales. Esto explica por qué los centros históricos de Krems y Stein han sobrevivido hasta el momento sin sufrir grandes daños en su estructura física, al no estar sometidos a fuertes presiones de crecimiento.

En el curso de los últimos años ha comenzado una nueva fase de su desarrollo, cuyos efectos se están haciendo sentir en todos los órdenes y están siendo estudiados cuidadosamente; así, la construcción de una presa y una central eléctrica en el Danubio en Altenwörch, ha alterado no sólo el aspecto de la ciudad, sino el de sus alrededores. Igualmente el proyectado complejo del canal Rhin-Danubio, que finalizará en 1980, reportará una considerable mejora al área industrial por expansión de las industrias existentes, y por la creación de otras nuevas que cerrarán las orillas del Danubio. Todo esto que, en principio, parece deseable bajo el punto de vista económico, tendrá también sus disfunciones que es preciso evitar.

Por otra parte, la construcción de una autopista entre St. Pölten y Krems, que enlazará con la autopista del Oeste, así como otra que unirá Krems con Viena, incrementarán la influencia regional y suprarregional de Krems que, como hemos visto, había declinado desde el siglo XIX. Es de prever, pues, profundos cambios, tanto en las estructuras socio-económicas de la ciudad, como en las estructuras regionales, todo lo cual

(4) Proyecto piloto estudiado por el "Committee on Monuments and sites", del Consejo de Europa durante el Seminario celebrado en Krems, en abril de 1975.

afectaría al centro histórico de Krems-Stein, cuya atracción en estos momentos ha sido considerablemente aumentada gracias a las medidas de rehabilitación de su patrimonio urbanístico y arquitectónico.

Es por todo esto por lo que la municipalidad de Krems-Stein ha comenzado a abordar el problema con estudios encaminados al control de su próximo desarrollo urbano, pensando tanto en las futuras áreas de crecimiento como en la adecuación, conservación y rehabilitación de su actual estructura urbana, con el fin de que recupere, por una parte, su papel de centro regional dando respuesta adecuada a las demandas a las que estará sometido y, por otra, mediante la conservación, restauración y revitalización de su patrimonio inmobiliario, el mantenimiento de la estructura formal de dicho centro.

Se trata, pues, de trabajos encaminados a plantear una amplia política de renovación urbana en sus aspectos estructurales y funcionales, acompañada de un ambicioso programa de conservación de su patrimonio inmobiliario y monumental (5).

Un estudio urbanístico amplio es básico para estudiar la significación de la renovación y rehabilitación urbana. Tales estudios, como son costosos, se han de limitar a los factores que se consideren como de mayor relevancia en cada caso concreto.

En las informaciones de base recogidas en Krems-Stein se tuvieron en cuenta, entre otros, los aspectos siguientes:

Población y hogares

En la década de 1961 a 1971 la población del centro histórico de Stein se redujo en un 17,75 por 100, y el número de familias sólo en un 8,71 por 100. Esta menor reducción con respecto a la población indica un aumento de familias con un solo miembro, y, por tanto, un envejecimiento en la zona. En 1951 la media de personas por familia era de 2,56 y en 1971 de 2,28. Durante el mismo período, el nivel de empleo decayó en un 20,5 por 100. Durante el mismo período de tiempo, la población de Krems (centro histórico) decreció en un 25,5 por 100, y el número de hogares en un 4 por 100. En 1971 una familia estaba compuesta por 2,25 personas. Durante este período de tiempo, el número de puestos de trabajo aumentó en un 33 por 100.

Posibilidades de reutilización inmobiliaria

Se acometió un estudio para calcular cuántas plazas de alojamiento se podrían conseguir habilitando habitaciones no usadas, desvanes o espacios vacíos existentes en las edificaciones. En Stein tal actuación hacía posible crear aproximadamente 180 viviendas adicionales, con un promedio de 60 m² de superficie útil, suponiendo aproximadamente un aumento del 26 por 100 de su actual dotación. Un amplio programa de

mejoras en la ciudad de Krems pudo crear aproximadamente 330 viviendas adicionales, lo que significa un aumento sobre las existentes del 23 por 100.

Demanda de espacios para parkings

Las necesidades de espacios para parkings basadas en un estándar de una plaza por vivienda (1 plaza = 20 m²) fueron estudiadas dentro del crecimiento total de los centros históricos de ambas ciudades. Para Stein el estudio señaló que aproximadamente se necesitaban 1.000 plazas de aparcamiento, y para Krems el número aumentó a 3.700, lo que, traducido a reserva de espacio, representa 20.000 m² y 74.000 m² respectivamente.

Soluciones propuestas para ambos centros

El centro histórico de Krems es el centro administrativo de la región, así como centro escolar, comercial y residencial. Diferentes estudios han mostrado que el número de habitantes de este centro decrece rápidamente, mientras que el número de puestos de trabajo en esta zona aumenta. Las metas de los presentes planes son conseguir el desarrollo del área por una mezcla de usos con predominio de las funciones comercial y residencial.

En la actualidad la población del centro histórico de la ciudad de Krems es 3.250 personas, y se incrementará, según las previsiones del Plan, a 5.300, llegándose a una densidad residencial de 200 habitantes/Ha. aproximadamente. Es ésta la única manera de conseguir mantener la presencia de la población fuera de las horas de oficina, fenómeno que, de cara al futuro, se acentuará por las progresivas reducciones de las jornadas de trabajo. Otra ayuda en este sentido puede ser la creación de comercios en el centro de la ciudad, lo que atraerá a compradores de la región limítrofe y favorecerá la actividad de esa área.

Los antedichos problemas del centro administrativo y comercial hacen necesario un tratamiento completo del problema del tráfico. La clásica solución de circunvalación se desestimó por la localización de la ciudad en la vertiente sur del "WACHTBERG", lo que hacía muy difícil su desarrollo.

Los esquemas de tráfico previstos se concentran en los siguientes objetivos:

— Abrir y facilitar el tráfico en el centro histórico en la medida en que esto sea absolutamente necesario.

— Creación de aparcamientos.

— Creación de áreas peatonales.

Con objeto de no interferir el paisaje urbano que da a la ciudad un particular ambiente y la hace atractiva para los turistas, estas medidas deben lograr los objetivos propuestos, pero se realizarán teniendo en cuenta al máximo el evitar el deterioro de éste.

El Plan prevé para la mayor parte de la "Lands-trasse" su transformación en una zona peatonal. Esta zona no estará limitada a la calle, sino que

(5) Albert Gattermann: Planning of the urban renewal of Krems. Methods and measures.



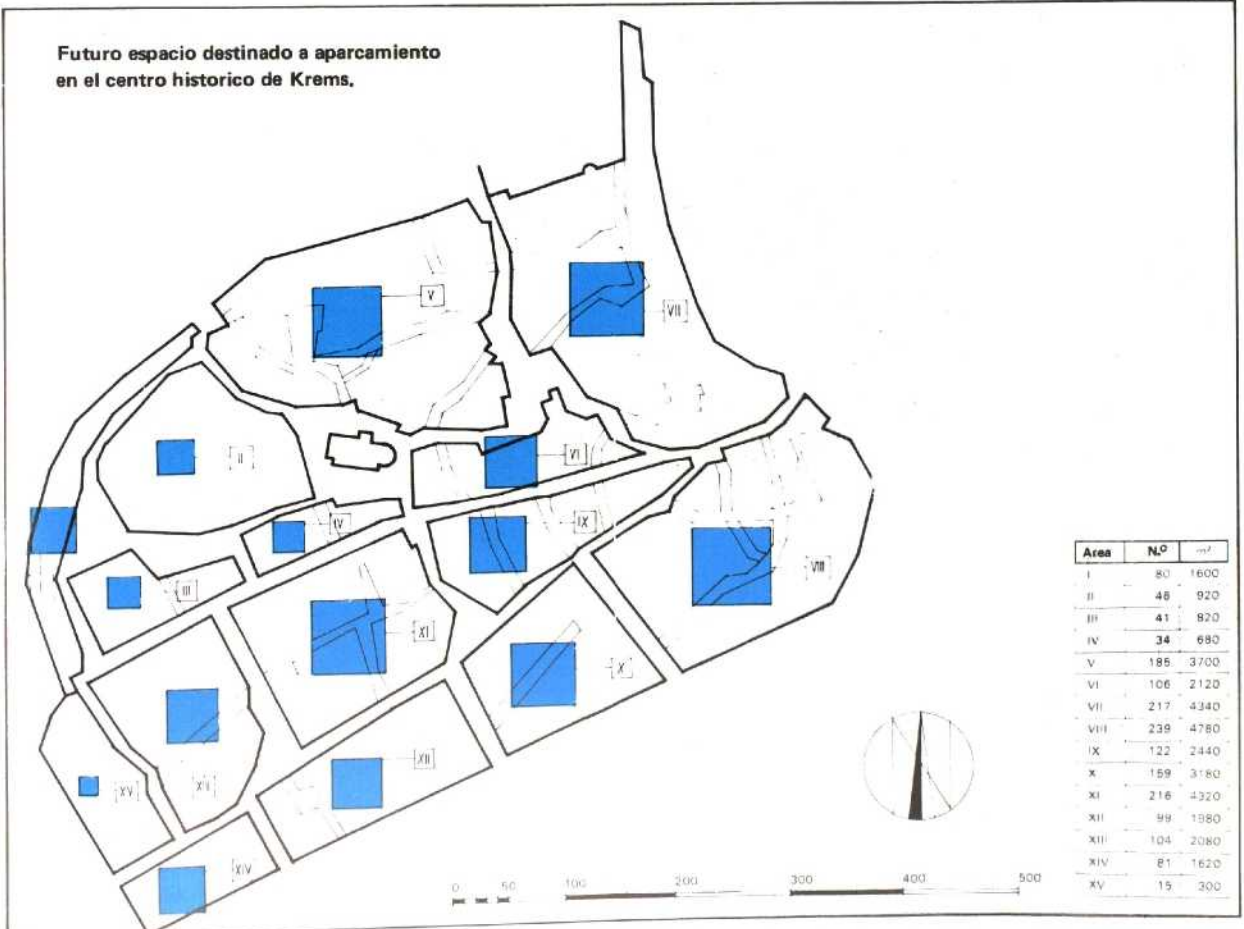
Austria

Evolucion de la poblacion del centro historico de Krems 1961-1971

Area	1961	1971
I	219	120
II	194	105
III	159	103
IV	64	68
V	536	371
VI	265	232
VII	577	424
VIII	286	437
IX	332	202
X	328	218
XI	468	347
XII	263	158
XIII	270	191
XIV	157	138
XV	55	39
Total	4173	3197



Futuro espacio destinado a aparcamiento en el centro historico de Krems.



incluirá los patios y callejones adyacentes. Se ha convocado un concurso entre arquitectos para la remodelación de este área.

Esta zona, de aproximadamente 500 metros de longitud, divide por su mitad las áreas norte y sur de la ciudad. Los accesos a la parte sur son relativamente simples. La solución del tráfico en el área norte, área con importantes diferencias de altura, está llena de dificultades. Mientras en la parte sur hay acceso a lo largo de toda la longitud de la Ringstrasse, la topografía de la parte norte de la ciudad sólo permite puntos de acceso desde el este o del oeste. Se ha tomado una decisión a favor del oeste. La solución demanda ensanchamientos varios que comprometen en alguna medida el paisaje urbano, pero hay que considerar que se trata de una solución cuyo fin es el de revitalizar el centro.

De cara a conseguir dotación de aparcamiento, la mayor parte del centro histórico ha sido declarada zona azul, permitiéndose aparcar durante cortos períodos de tiempo.

Todos los que necesitan aparcamiento para largos períodos de tiempo, como son, por ejemplo, los empleados de esa área, necesitan garages y aparcamientos subterráneos fuera del centro histórico. La fecha de ejecución de éstos está, no obstante, pendiente de la viabilidad de su financiación. Se ha propuesto que las licencias de construcción en el centro histórico obliguen a una reserva de espacio para aparcamiento, pudiendo ser sustituida esta obligación con un pago al Ayuntamiento. El dinero obtenido de esta forma podrá formar un fondo destinado a la creación de aparcamientos públicos y garages.

Tan pronto como el espacio de aparcamiento necesario esté disponible en forma de garages y aparcamientos, las plazas y calles de interés podrán ser liberadas de aparcamientos.

Esto se aplicará principalmente en Hober Markt, Könermarkt y Dominikaner Platz. Parte de la Pfarrplatz continuará como área de aparcamiento, y en dicha plaza será mantenido el mercado, ya que es de gran importancia para la vida del barrio antiguo. Hay la intención de extender este mercado detrás de la Landstrasse y hacia el área de mercado diario. Las razones arriba mencionadas hacen que el mercado sea mantenido en el centro histórico a pesar de las dificultades que para el tráfico y el abastecimiento significa.

Las áreas de negocios adyacentes a los recintos peatonales serán desarrolladas más tarde. Se ha hecho todo lo posible para evitar se creen "zonas muertas", sin comercio. Se ha potenciado la calle comercial que, unida a las zonas destinadas a negocio, son a su vez importantes espacios de encuentro, siendo por esto por lo que restaurantes, pensiones y cafés deben restablecerse de nuevo allí como dotación complementaria.

Las plantas superiores en las áreas de negocios, así como en sus adyacentes, deberán usarse principalmente con fines residenciales, tomándose medidas para aumentar la población residencial de estas áreas, cuyo éxodo de población hacia

la periferia es causado por un inadecuado nivel de confort en las viviendas, y que amenaza dejar amplias áreas centrales semidesiertas. La solución es, por lo tanto, promover viviendas con el adecuado nivel de prestaciones en el centro, mediante restauración o construcción de nueva planta.

Un ejemplo de tales medidas ha sido la restauración del Old Almoner Hospital, situado en el centro de Krems que, encontrándose en muy mal estado de conservación, después de una inteligente restauración, se situaron en las dependencias existentes en torno al patio principal tiendas, oficinas, así como nuevas residencias. Esta política de espacios abiertos y patios interiores públicos va a ser continuada en el futuro en otros lugares.

La financiación para la realización de tales proyectos es todavía difícil, a pesar de la existencia de varias leyes de financiación, porque ciertas regulaciones dentro de éstas acerca de los costes de edificación, tamaños de los pisos, etc., son una seria razón que dificulta a veces tales trabajos.

El centro de Stein tiene como problema el unir, a la disminución del número de sus habitantes, el de los puestos de trabajo. Estos descensos continúan en aumento a causa de la baja calidad de los alojamientos y la progresiva reducción de las facilidades de abastecimiento, entre otras.

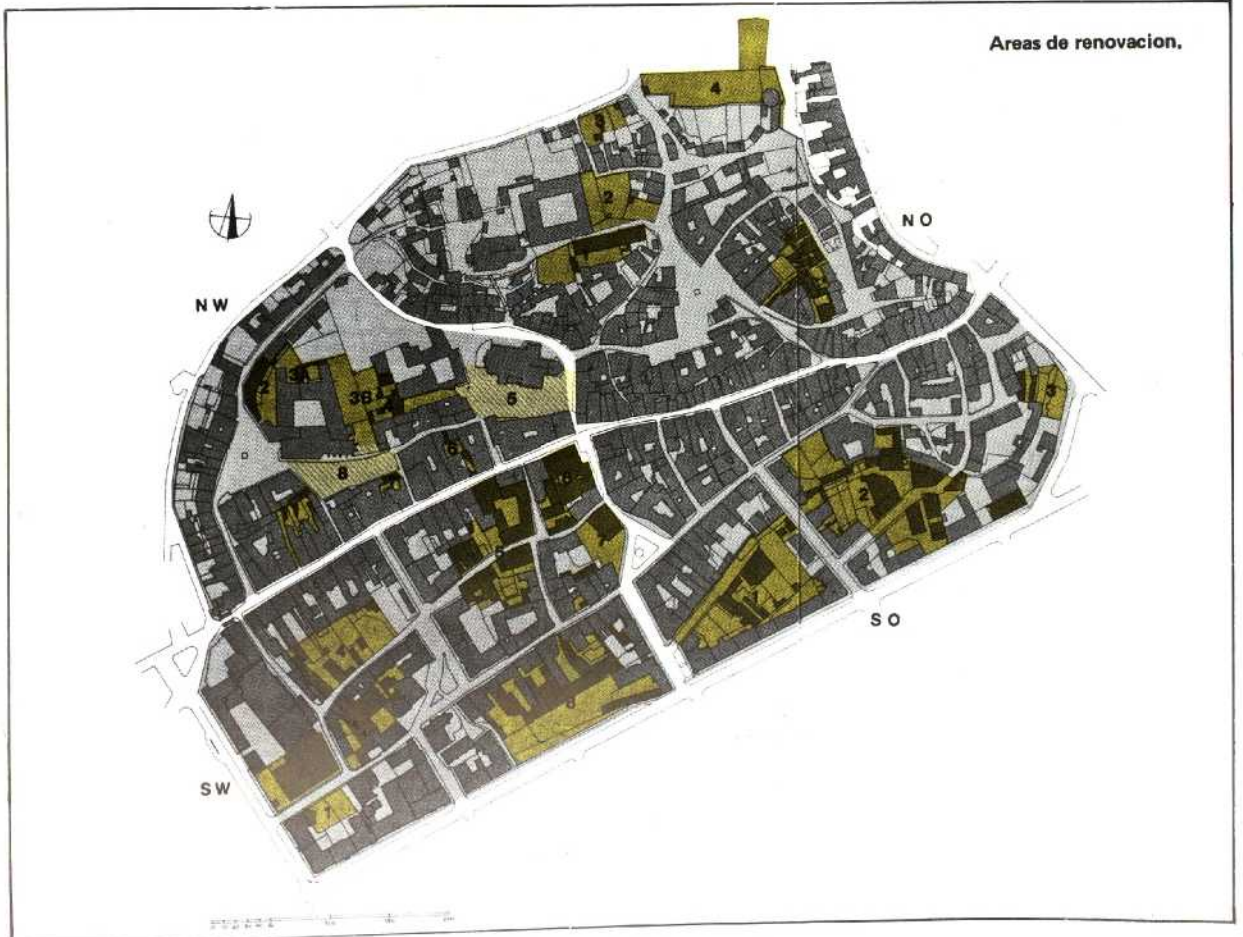
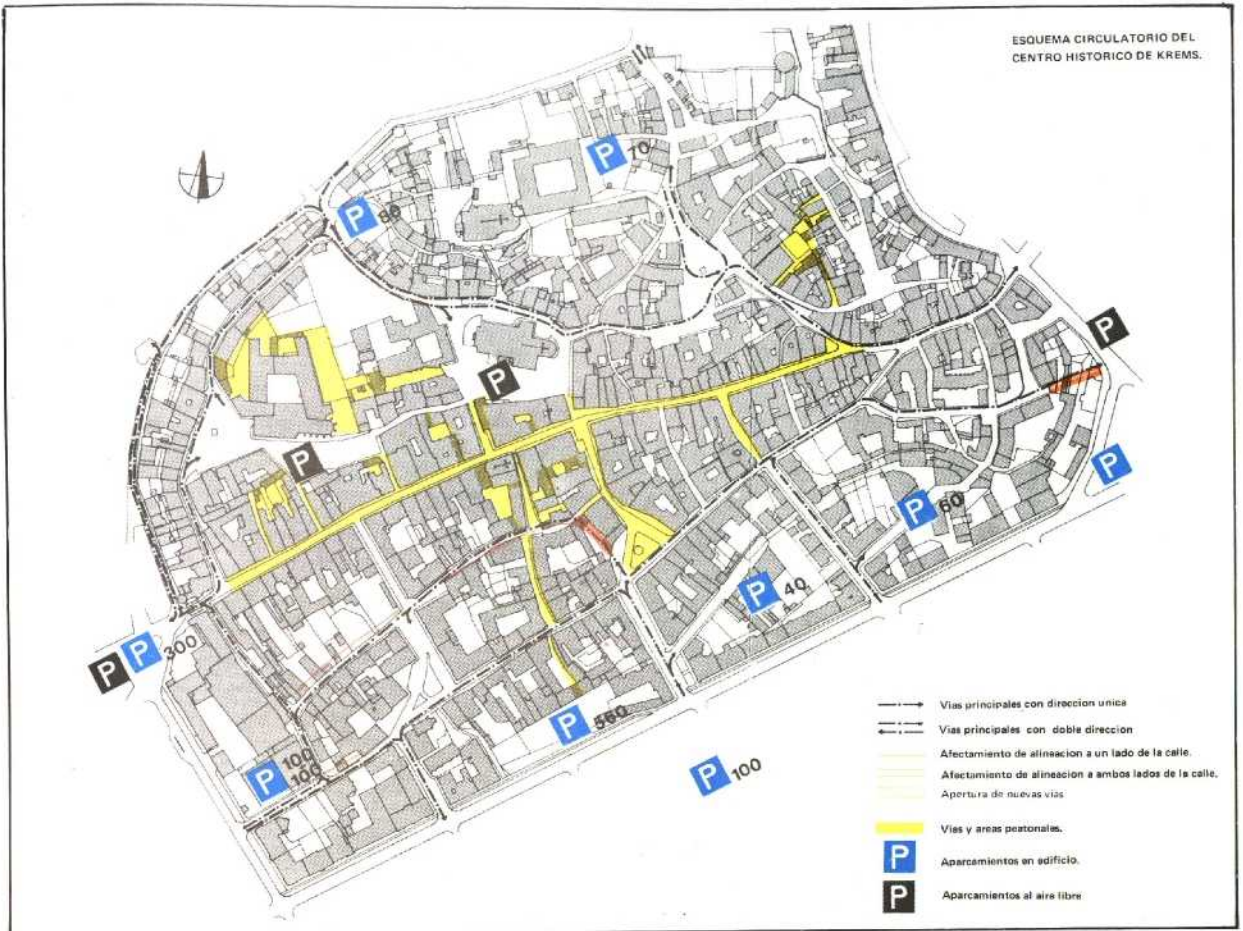
Como una dificultad más a añadir ha sido el proyecto de trazado para la carretera federal del Danubio, que separará el centro de Stein del curso del río, y que además, por no estar previstos accesos y salidas fáciles, no favorecerá demasiado a la ciudad.

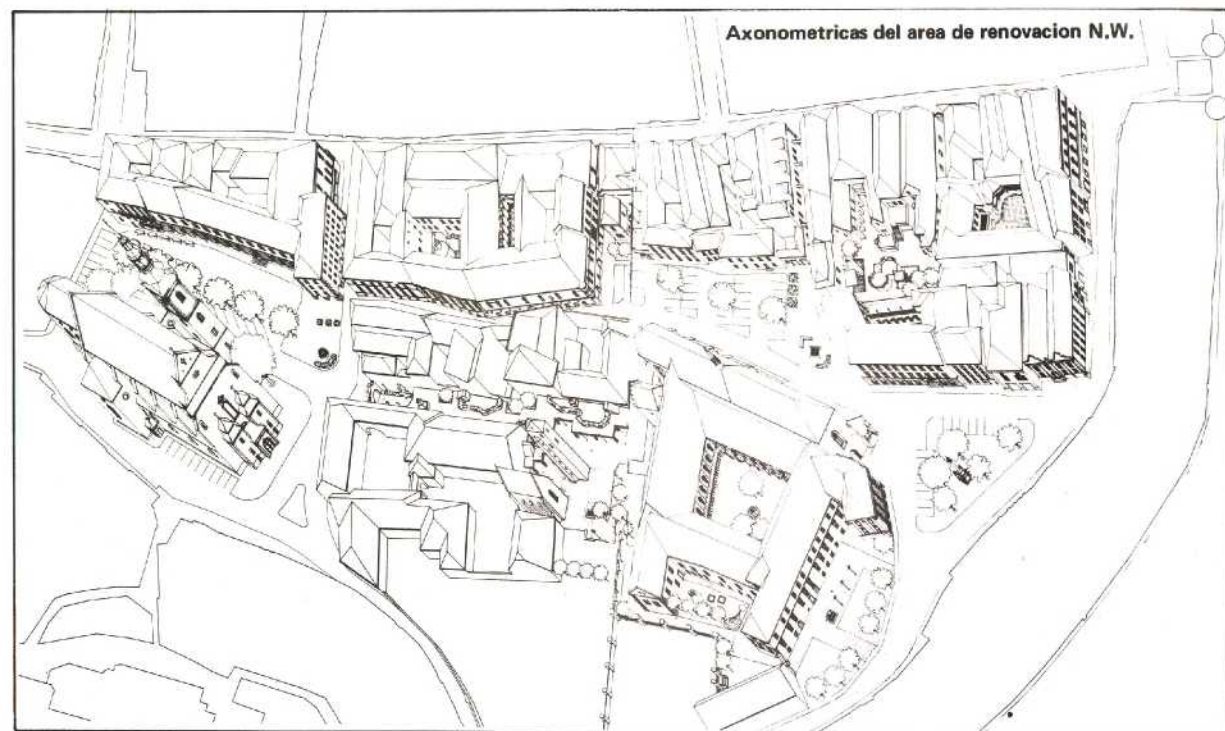
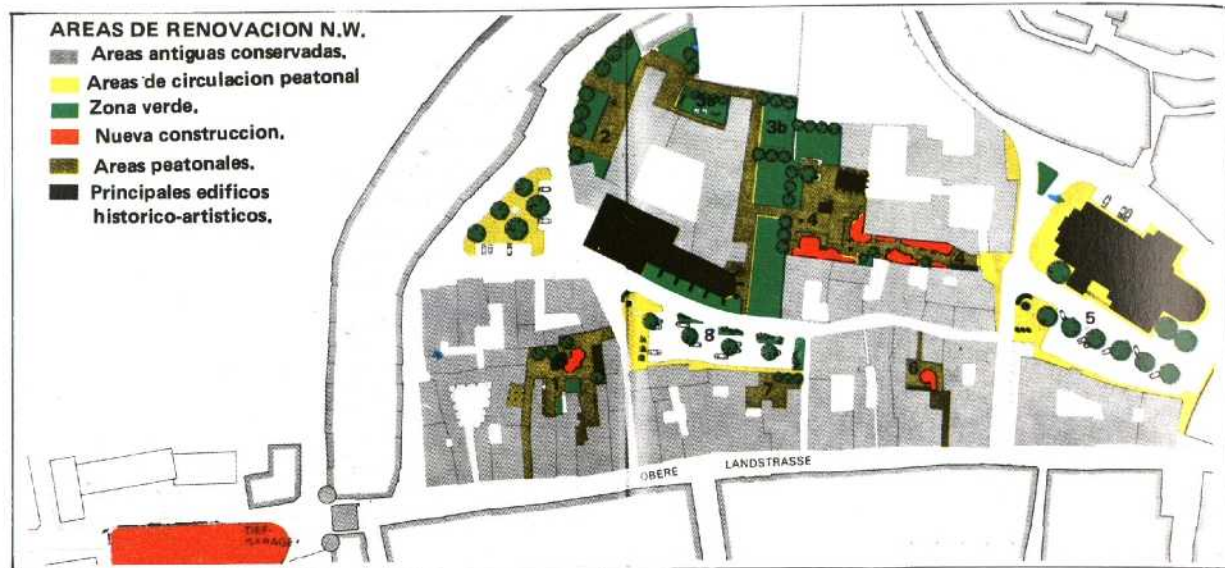
Hubiera sido el deseo de los habitantes y autoridades locales que esta carrera pasara al norte de la ciudad a través de un túnel, o bien, como idea de más fácil ejecución, haber construido una desviación cruzando el banco meridional del Danubio, que hubiera alejado suficientemente del núcleo esta vía de gran tráfico, prestando a éste el servicio necesario con un adecuado estudio de entradas y salidas.

Debido a su envidiable situación geográfica y a sus edificios históricos, el centro urbano de Stein tiene grandes posibilidades para su desarrollo turístico, utilizando éste como fórmula para resolver en parte los problemas que tiene planteados. En este sentido, se han elaborado unas muy detalladas ordenanzas de edificación, con el fin de mantener su perfil urbano y su entorno controlando la apariencia externa de las edificaciones.

A la casi total existencia de plazas hoteleras, restaurantes, etc., necesarios para un previsible desarrollo turístico, hay que unir la del resto de servicios que este tipo de política requiere y que, situándose equilibradamente en el centro, serán pieza clave para su revitalización.

Como complemento de esta política turística se ha creado un centro de actividades de artesanía que creará nuevos puestos de trabajo y cuya producción tendrá fácilmente salida, especialmen-





Austria

te durante los meses de mayor afluencia de visitantes.

A su vez se está acondicionando un antiguo Monasterio para que sea usado como una colonia permanente de artistas, a los que ofrecerá alojamiento, talleres, salas de exposición, etc.

En lo referente a la vivienda se ha pretendido una mejora global de la misma con objeto, entre otros, de conseguir un aumento en el centro y en un futuro próximo de más de 1.200 habitantes.

Como primera medida, se planteó para este fin la construcción de un hogar destinado a proveer alojamiento durante los trabajos en las edificaciones afectadas. Sólo cuando ha comenzado a estar disponible ha podido comenzar la sistemática renovación en varios y complejos edificios. Inicialmente los trabajos han sido dirigidos a viviendas de propiedad municipal. Tales restauraciones muestran lo que se puede hacer a los propietarios de otras casas susceptibles de trabajos de mejora y conservación.

Por medio de tal acción se espera aumentar el número de viviendas de 700 a 880. Si se encuentran los medios financieros, este trabajo podría estar concluido en 14 o 20 años. Su valor ascenderá aproximadamente a 250 millones de chequines (unos 700 millones de pesetas), que podrán invertirse al ritmo de 12-18 millones por año.

4. Conservación monumental y mejora de la dotación inmobiliaria

Consciente de la necesidad de preservar la sustancia arquitectónica que se encuentra deteriorada y teniendo en cuenta la situación económica y social de la mayor parte de los propietarios e inquilinos de las casas, la municipalidad de Krems ha comenzado a habilitar medios de ayuda económica, financiera y técnica encaminados a resolver el problema.

Conviene recordar que durante los últimos años el desarrollo residencial subvencionado con fondos públicos se redujo, única y exclusivamente a la construcción en áreas nuevas, siendo

justa y acertada la política de destinar en el futuro parte de estos fondos a los barrios históricos de la ciudad; a estos efectos señalaremos:

1. Las subvenciones a la nueva construcción en Austria llegan en algunos casos al 50 por 100 de los costes de construcción.
2. Al hombre le es imposible producir suelo ilimitadamente y, por lo tanto, deberíamos economizar este suelo, no abandonando ni permitiendo la declinación de los centros urbanos históricos.
3. La nueva construcción en áreas periféricas es en parte responsable del abandono de los centros históricos.

Asistencia social y financiera

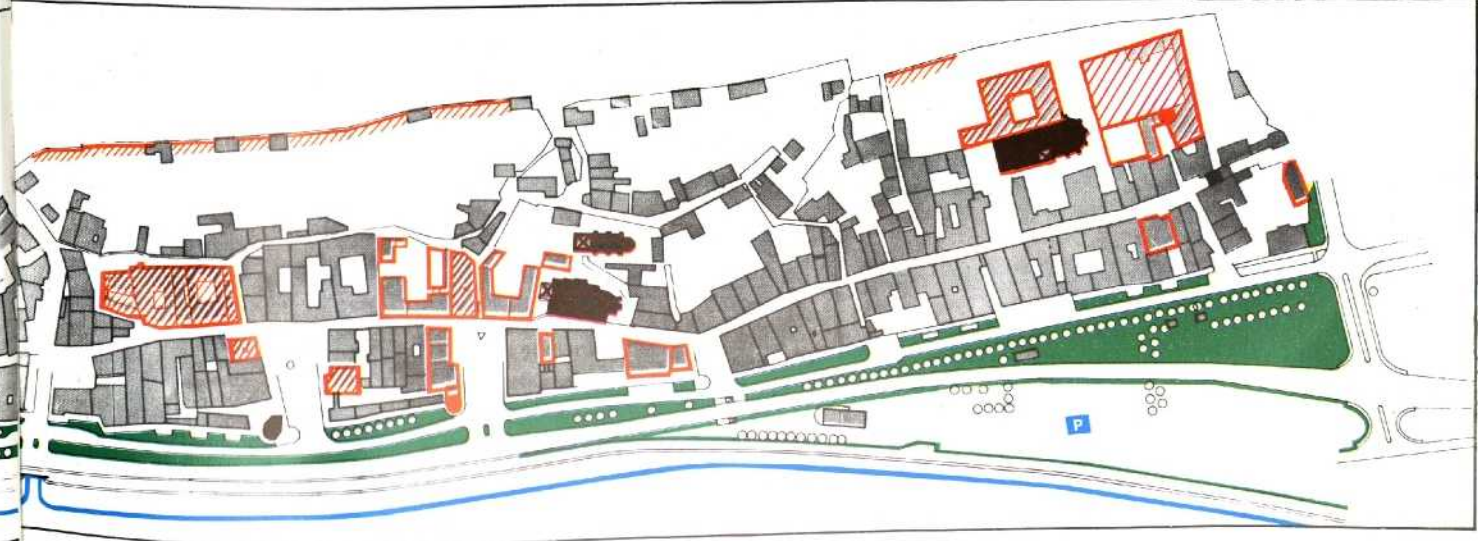
El Consejo Municipal de Krems ha tomado tres decisiones importantes concernientes a la mejora y conservación.

a) Desde 1959, la ciudad otorgó a los propietarios privados créditos exentos de interés para la restauración de casas antiguas. Los préstamos se elevan a un máximo del 50 por 100 de los gastos y son reembolsables en diez años.

Por otra parte, el servicio municipal de la construcción y de la administración cultural asesoran en cuanto a la forma y amplitud de la restauración. Para obtener un préstamo un propietario debe presentar una solicitud, un avance estimativo del presupuesto elaborado por una empresa de construcción, así como por los que intervengan en trabajos especializados y que posteriormente deberá ser aprobado por el Servicio de Construcción Municipal, mientras que la Administración Cultural debe dar su consentimiento fundado en criterios urbanísticos y de conservación.

Una vez finalizados los trabajos, las facturas son comparadas a los trabajos emprendidos, se calculan los gastos de la construcción y se determina el montante del préstamo, ya que toda subvención acordada por el Gobierno o por la Autoridad Federal para la conservación de monumentos es deducida de la suma total.

El préstamo es cubierto por la emisión de un pagaré y es inscrito en el registro. Su reembolso





Austria

se hace semestralmente y estas sumas sirven para conceder nuevos préstamos a nuevos solicitantes.

Gracias a este sistema de préstamos titulado "Medidas de mejora a la ciudad de Krems", ha sido posible emprender entre 1959 y principios de 1975 la restauración y reanimación de 158 edificios, devolviendo a su estado inicial a varios monumentos.

b) El 31 de marzo de 1960 el Consejo Municipal de Krems ha decidido favorecer el alquiler de viviendas a inquilinos con bajos recursos económicos en las nuevas construcciones, así como en los edificios renovados que sean propiedad de la ciudad o de la "Sociedad de alojamientos sociales con fines no lucrativos" (GEDESAG), financiada en parte por la ciudad.

Después de la restauración y de la renovación de edificios de gran valor arquitectónico, se ha podido constatar que los costes son frecuentemente elevados a causa, por ejemplo, de la necesidad de reforzamiento de la estructura en las construcciones antiguas, de trabajos muy especializados, etc. Como este tipo de gastos no pueden ser asumidos por los ciudadanos de bajos niveles de renta, y con el fin de poder conservar la composición social de la zona, la Administración Municipal ha tomado a su cargo una parte de los gastos de alquiler de estas viviendas, acordando subvenciones más o menos importantes según los ingresos de los ocupantes. Cuando estos ingresos aumentan, la ayuda de la ciudad disminuye, y al cabo de varios años el inquilino es considerado en situación de pagar la totalidad del alquiler.

En 1974, 23 familias que alquilaban un alojamiento en construcciones restauradas han recibido las citadas subvenciones. Conviene de todas formas reseñar que un número importante de propietarios privados han mejorado sus casas y locales comerciales sin beneficiarse de los fondos públicos.

Se ha constatado durante la ejecución de diversos proyectos de restauración una serie de gastos:

— Gastos de alojamiento de las personas privadas de su hogar durante la restauración.

— Gastos de indemnización por pérdida del alquiler.

— Los gastos ligados a la preparación y ejecución de restauraciones.

Estas consideraciones han nincitado al Consejo Municipal de Krems a acordar subvenciones para la restauración y mejora de viviendas antiguas, ya sea participando en gastos hasta un máximo del 40 por 100, durante un período mínimo de diez años, ya sea otorgando un préstamo de hasta 25.000 chelines (unas 70.000 pesetas) por una duración de diez años, contribución que está destinada a asegurar la puesta en marcha de los programas de mejoras y a prevenir los retrasos, que generalmente producen aumento del costo de los proyectos.

Organización de la conservación y mejora de las casas antiguas

Un "Comité de expertos" compuesto en su mayoría por arquitectos dan su opinión sobre los proyectos que pretendan remodelar o cambiar la fachada o modificar el conjunto del inmueble cuando aquellos puedan influir en el aspecto de la ciudad.

La Asociación para la promoción de la renovación de Krems, fundada en 1965 y presidida por el alcalde, apoya a la municipalidad en la renovación de los barrios históricos de Krems y Stein; su apoyo puede ser tanto moral como financiero.

Estos últimos años la Asociación ha emprendido importantes trabajos en vista a un plan de renovación de Krems y Stein, y se ha establecido un fichero en el que se señala una descripción de cada casa según ciertos criterios con vistas a su conservación y reutilización.

La encargada de la ejecución práctica de los programas de revitalización es, como hemos dicho, la "GEDESAG", "Sociedad de alojamientos sociales con fines no lucrativos", en la cual la ciudad posee un 66 por 100 del capital. Esta sociedad ha actuado de pionera con la restauración de los inmuebles núm. 66 y 68 de la Steiner Landstrasse, así como con el complejo del antiguo Hospital Civil, que representa el proyecto más extenso de los emprendidos hasta el momento.

Monumentos y unidades de vivienda restaurados

Se pueden citar varios ejemplos para mostrar los efectos de las medidas tomadas por la ciudad de Krems. La siguiente lista de unidades residenciales de los siglos XVII y XVIII se refieren a este aspecto.

Antes de su restauración, el núm. 72 de la Steiner Landstrasse estaba en estado de ruina total y sólo estaba habitado por tres personas. Después de su restauración y mejora en 1959, esta casa está habitada por 59 personas.

Las dos casas situadas en los números 66 y 68 de Steiner Landstrasse han sido restauradas con la ayuda de las más avanzadas técnicas de construcción. Seis personas habitaban en el núm. 66 antes de su restauración en 1971, siendo ahora veinte el número de personas que la habitan, alojadas en 8 viviendas. El 68 de Steiner Landstrasse albergaba antes de su restauración 5 apartamentos en los que vivían 11 personas; actualmente 22 personas utilizan los 8 apartamentos resultantes dotados por otra parte de los estándares adecuados.

La tasa de ocupación de estas dos unidades ha aumentado en un 147 por 100, mientras que al mismo tiempo la superficie de ocupación se ha reducido de 1.140 m² a 832 m².

Otros ejemplos muestran que la "renovación arquitectónica" puede ser mucho menos cara que una construcción nueva. El enorme conjunto de

construcciones sita en el núm. 3 de Althangasse, construido entre 1689-1693 por los jesuitas, era utilizado desde 1871 como escuela femenina primaria y secundaria. De 1967 a 1972 los meses de verano se han dedicado a "reparación y equipamiento" de 19 aulas, salas auxiliares, instalación de calefacción central, sustitución de puertas y ventanas, reconstrucción del techo, restauración de las arcadas barrocas y del claustro interior; éste último ha sido pavimentado, permitiéndose utilizarlo como terreno de deportes. El coste total de la operación ha sido de 4.1 millones de chelines (aproximadamente 15 millones de pesetas). El coste de la construcción de una escuela contando con el mismo número de clases hubiera sido mayor.

Una casa de Steiner Landstrasse ha sido restaurada en 1972 por particulares. El interior ha sido despojado de aditamentos inapropiados y el inmueble con algunas dependencias abovedadas ha sido amueblado. Estos trabajos, realizados en un año, han acondicionado una superficie de suelo de 508 m² comprendiendo los espacios destinados a garage, escalera y a instalaciones de calefacción. La casa tiene un volumen de utilización de 2.850 m³, y el coste de restauración y acondicionamiento ha sido 50,5 por 100 inferior al de una construcción nueva (6).

Por otra parte, conviene mencionar otro elemento del costo en las construcciones nuevas y que es habitualmente olvidado: los gastos de infraestructura (gas, electricidad, agua, basura, pavimentaciones, etc.) generalmente elevados, así como los gastos ulteriores ocasionados por los trayectos más largos para desplazarse al trabajo, etc.

La restauración y revitalización del antiguo Monasterio de los Dominicos constituye uno de los mejores ejemplos. Se ha creado un "Centro Cultural" en el interior de este vasto conjunto de edificios que datan de los siglos XII y XIII. En él se alojan actualmente las colecciones del Museo de Historia y del Museo de Viticultura y sirve de marco para la organización de conferencias, recepciones, congresos y conciertos. Monumento importante en la historia del arte, había sido utilizado después de la secularización como fábrica, almacén de trigo, cuartel de bomberos, teatro, cine, así como de alojamiento y talleres.

Su restauración, que ha durado de 1969 a 1971, no ha sido cara: 7,1 millones de chelines. Unos 18 millones de pesetas.

Krems tiene, pues, una concepción pragmática de la conservación y de la revitalización de monumentos, y la experiencia práctica adquirida en los primeros trabajos ha servido para aportar medidas sociales y financieras que están facilitando la ejecución de nuevos proyectos. Estos trabajos, realizados al mismo tiempo que estudios teóricos, están permitiendo una aceptable renovación en sus barrios históricos.

(6) Harry Kühnel: Restauration et assainissement de la ville historique de Krems, 1959-1975.



GEOPRINSA

PROYECTOS E INFORMES GEOLOGICOS
Y GEOTECNICOS, S. A.

Cristóbal Bordiú, 35
Teléfono 253 78 15 - Madrid-3

ORDENACION DEL TERRITORIO Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

- Estudios sobre viabilidad de infraestructuras físicas.
- Prospección del territorio. Estudios básicos sobre el medio.
- Delimitación de unidades homogéneas: «Unidades ambientales», «Áreas de diagnóstico» y «Áreas críticas».
- Estudio de las disfunciones.
- Asignación de niveles de uso o protección recomendables.
- Mapas de Áreas de diagnóstico y capacidades de acogida.

GEOTECNIA

- Estudios previos y definitivos de terrenos para cimentaciones.
- Sondeos y penetraciones dinámicas.
- Cálculo de fundaciones y muros de contención.
- Estudios de canteras.

HIDROGEOLOGIA

- Prospección y captación de aguas subterráneas.
- Análisis de calidad química y bacteriológico de las aguas.

GEOFISICA

INFORMATICA

- Análisis y Programación.
- Cartografía automática y salidas gráficas por ordenador.
- Informática de Gestión. Banco de datos.

ASESORIA TECNICA

- Representación de la propiedad.
- Estudio y valoración de terrenos.
- Selección de ofertas.
- Control durante la ejecución de obra.
- Cálculo de estructuras de edificación.