

GRADO EN SOCIOLOGÍA

TRABAJO DE FIN DE GRADO

2019/2020

PRIMERA CONVOCATORIA

Rehabilitación arquitectónica, vulnerabilidad urbana y escenarios sociales de cambio: un estudio de caso en las Viviendas del Carmen (A Coruña)

Rehabilitación arquitectónica, vulnerabilidade urbana e escenarios sociais de cambio: un estudio de caso nas Vivendas do Carmen (A Coruña)

Building rehabilitation, urban vulnerability and social scene: the case of *Viviendas del Carmen* (A Coruña)

Autora: CRISTINA IGLESIAS MEJUTO

Director/es: RAIMUNDO OTERO ENRÍQUEZ

ESTEFANÍA CALO GARCÍA

RESUMEN: La presente investigación se centra en el análisis de la rehabilitación arquitectónica e integral de una barriada de Casas Baratas: las Viviendas del Carmen en la localidad de A Coruña. El objetivo principal de la investigación ha sido definir y describir los procesos sociales derivados de la rehabilitación de este barrio de promoción pública. A continuación se han evaluado, a través de una metodología mixta, las mejoras arquitectónicas e infraestructurales y la relación de estas con la calidad de vida percibida de sus residentes. También se evalúa la interacción entre la rehabilitación arquitectónica de las Viviendas del Carmen y diferentes indicadores de vulnerabilidad urbana.

PALABRAS CLAVE: rehabilitación urbana, Casas Baratas, A Coruña, Viviendas del Carmen

RESUMO: A presente investigación centrase na análise da rehabilitación arquitectónica e integral dunha barriada de Casas Baratas: as Vivendas do Carme na localidade de A Coruña. O obxectivo principal da investigación foi definir e describir os procesos sociais derivados da rehabilitación integral dun barrio de promoción pública. A continuación evaluáronse, a través dunha metodoloxía mixta, as melloras arquitectónicas e infraestructurais e a relación destas ca calidade de vida percibida dos seus residentes. Tamén se evalúa a interacción entre a rehabilitación arquitectónica das Vivendas do Carmen e diferentes indicadores de vulnerabilidade urbana.

PALABRAS CLAVE: rehabilitación urbana, Casas Baratas, A Coruña, Vivendas do Carmen

ABSTRACT: This research focuses on the analysis of the architectural and integral rehabilitation of a neighbourhood of *Casas Baratas*: the *Viviendas del Carmen* in A Coruña. The main objective of the research has been to define and describe the social processes derived from the rehabilitation of this publicly promoted neighbourhood. Then, using a mixed methodology, the architectural and infrastructural improvements and their relationship with the perceived quality of life of its residents were evaluated. The interaction between the architectural rehabilitation of *Viviendas del Carmen* and different indicators of urban vulnerability are also evaluated.

KEYWORDS: urban rehabilitation, *Casas Baratas*, A Coruña, *Viviendas del Carmen*

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.	La vivienda como objeto de estudio.....	1
1.2.	Cambios en la investigación derivados de la crisis del Covid-19	2
2.	OBJETIVOS.....	4
3.	MARCO TEÓRICO.....	5
3.1.	Origen de las Casas Baratas	6
3.2.	Casas Baratas en España: del franquismo a la actualidad.....	8
3.3.	Repaso de la política de rehabilitación en España. Motivos, desarrollo y consecuencias.	12
3.4.	Casas Baratas y rehabilitación en A Coruña: el caso de las Viviendas del Carmen, Labañou..	16
3.4.1	Vulnerabilidad y ciudad: el caso de las Viviendas del Carmen	20
4.	HIPÓTESIS.....	24
5.	FUENTES Y METODOLOGÍA.....	25
5.1.	Diseño de la metodología cuantitativa: encuesta y muestra	26
5.2.	Diseño de la metodología cualitativa: entrevistas en profundidad.....	29
6.	ANÁLISIS EXPLORATORIO DE DATOS.....	32
6.1.	Análisis del estado general del barrio de las Viviendas del Carmen.....	32
6.2.	Rehabilitación de las Viviendas del Carmen: aciertos y necesidades.....	35
6.3.	Vecindario y comunidad: la vivienda y barrio como objetos vividos.	40
7.	CONCLUSIONES PROVISIONALES Y BALANCE DEL PROCESO DE APRENDIZAJE ...	42
7.1.	Conclusiones provisionales de la investigación.....	42
7.2.	Apuntes y valoraciones finales de la investigación.....	45
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	48
9.	ANEXOS	51
9.1.	Anexo I: Modelo de cuestionario.....	51
9.2.	Anexo II: Enlace del cuestionario online vía Google Formularios	56
9.3.	Anexo III: Presentación del cuestionario online vía Google Formularios	57
9.4.	Anexo VI: Imágenes	60
9.4.1.	Reducción de las plazas de aparcamiento.....	60
9.4.2.	Evolución del parque de las Viviendas del Carmen (1977, 2000, 2020)	61
9.5.	Anexo VII: Esquemas-resumen de las ideas extraídas de las entrevistas	63
9.5.1.	Esquema-resumen entrevista miembro de la AA. VV. de Labañou.....	63
9.5.2.	Esquema-resumen entrevista arquitecta experta en rehabilitación.....	64
9.6.	Anexo VIII: Guiones de entrevistas.....	65
9.6.1.	Entrevista miembro de la AAVV de Labañou.....	65
9.6.2.	Entrevista arquitecta experta en rehabilitación.....	65

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Comparativa entre la opinión acerca del estado de conservación del edificio antes de la rehabilitación y en la actualidad.	33
Gráfico 2. Caracterización del barrio del Carmen antes y después de la rehabilitación según los residentes (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).....	35
Gráfico 3. Caracterización del barrio del Carmen según sus infraestructuras (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).	36
Gráfico 4. Evaluación de las mejoras arquitectónicas en los edificios tras la rehabilitación (siendo 0 “Nada mejorado” y 10 “Muy mejorado”).....	38
Gráfico 5. Evaluación de las mejoras dentro de la vivienda tras la rehabilitación (siendo 0 “Nada mejorado” y 10 “Muy mejorado”).....	39
Gráfico 6. Opiniones de los residentes acerca de la comunidad y el vecindario (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).....	40
Gráfico 7. Resumen de las opiniones vecinales hacia la rehabilitación de 2009/10 (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).	44

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Procedimiento de concesión de Área de Rehabilitación Integral	15
Figura 2. Organización de la investigación siguiendo la triangulación de métodos.	26

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Calle Ecuador (Viviendas del Carmen) en 1977.	11
Imagen 2. Las Viviendas del Carmen vía satélite.	17
Imagen 3. Bloque tipo del grupo del Carmen.	17
Imagen 4. Rúa Mauro Silva, principal calle del conjunto de Viviendas del Carmen.	18
Imagen 5. Conjunto de imágenes: cambios en la fachada antes y después de la rehabilitación (2000-2020)	19
Imagen 6. Cambios en la accesibilidad al barrio del Carmen.	20
Imagen 7. Área declarada “Barrio Vulnerable” por el Análisis urbanístico del Ministerio de Fomento.	21

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro resumen de las políticas de vivienda pública anteriores al régimen franquista.	7
Tabla 2. Tipología de viviendas según el Plan Anual de Vivienda (1956-1960).....	9
Tabla 3. Cuadro resumen de las Políticas de vivienda durante el régimen franquista.....	12
Tabla 4. Indicadores de vulnerabilidad del Sector de Labañou en comparación con el conjunto nacional (1991).	22
Tabla 5. Evolución de los indicadores de vulnerabilidad de las Viviendas del Carmen en comparación con el conjunto nacional (2001).....	23
Tabla 6. Elaboración de la muestra.....	27
Tabla 7. Relación entre diseño del cuestionario y los objetivos e hipótesis planteadas.	28
Tabla 8. Casillero tipológico de los perfiles de entrevista.	30
Tabla 9. Relación entre el diseño de la entrevista y los objetivos e hipótesis planteadas.....	31
Tabla 10. Opinión vecinal acerca de la influencia de la situación arquitectónica del barrio antes y después de la rehabilitación.	39

ACRÓNIMOS

ARI: Áreas de Rehabilitación Integral	CC.AA.: Comunidades Autónomas
INV: Instituto Nacional de Vivienda	VPO: Vivienda de Protección Oficial
INE: Instituto Nacional de Estadística	AA.VV.: Asociación de Vecinos

1. INTRODUCCIÓN

1.1. La vivienda como objeto de estudio

La vivienda ha sido objeto de estudio desde distintas aproximaciones¹. Por tanto, lo que trataremos de tener en cuenta es que la vivienda está estrechamente ligada a la organización de una sociedad como núcleo elemental de la organización de los individuos. En este sentido el concepto sociológico del habitar nos permite centrar la atención sobre los fenómenos sociales que se desarrollan dentro del marco que establece cada sociedad entre su población y las viviendas que habita. La concepción social de la vivienda queda claramente definida por Leal (1979):

Si las formas del espacio construido y en concreto la vivienda, nos sirven para deducir importantes características de una sociedad es porque damos por supuesta la conexión entre la organización social y la forma espacial de los alojamientos. En consecuencia, podríamos establecer que las formas de ordenación y las características físicas de nuestros edificios dedicados a vivienda, no son totalmente aleatorios, sino que responden a una serie de exigencias sociales (...). En cierto sentido podemos afirmar que cada formación social ordenará su espacio residencial con unas constantes determinadas (p.89).

Según el Informe FOESSA de 2019 la vivienda es, tanto en España como en Galicia, piedra angular de la desigualdad y factor principal de exclusión social; lo que indica una crisis de alojamiento en el conjunto nacional. Actualmente, en España un 20,5% de los hogares en alquiler afirman no poder pagar el coste de la vivienda, y un 9,5% de los hogares—tras el pago de los gastos de vivienda—cuentan con unos ingresos inferiores al umbral de pobreza severa (FOESSA, 2019). Ante esta problemática, teniendo en cuenta que la vivienda de construcción privada se rige por las leyes del mercado, se contempla la intervención pública en la vivienda, que intenta favorecer el acceso a la vivienda a toda la población.

A principios del siglo XX, ante la necesidad de gestionar la saturación de las ciudades, las Casas Baratas son el primer intento serio de intervención pública que contribuyó a

¹Para profundizar en los enfoques de estudio de la vivienda véase Cortés (1995), Leal (1979) y Basett y Short (1980).



aliviar las enormes carencias existentes en torno a la habitación de las clases populares (Arias, 2008). Tras los profundos procesos de industrialización y el consecuente éxodo rural, comienza a tener peso la promoción de vivienda obrera o económica. El crecimiento masivo, en un corto período de tiempo, de las ciudades dio lugar a múltiples preocupaciones, no solo debido a la falta de vivienda barata sino debido al hacinamiento e insalubridad que presentaban las ciudades. En España este proceso de industrialización fue más paulatino y de menor envergadura que en el resto de Europa, por lo que el desarrollo de la vivienda social no tuvo la misma intensidad.

Partiendo de estos primeros apuntes teóricos, la presente investigación se ha llevado a cabo en las Viviendas del Carmen, un grupo de Casas Baratas del tardofranquismo, inscritas en el tradicional barrio de Labañou en A Coruña. Serán objeto de estudio para analizar los cambios sociales que ha sufrido la población residente del barrio tras su proceso de rehabilitación en 2010. Por un lado, los cambios en la situación de vulnerabilidad del vecindario y por otro lado su percepción acerca de las variaciones en sus dinámicas sociales.

1.2. Cambios en la investigación derivados de la crisis del Covid-19

En este apartado se tratará, en términos generales, de explicar cuáles han sido los cambios, alternativas y problemáticas que se han dado en el desarrollo de esta investigación debido a la situación de alarma ocasionada por el COVID-19.

Es indispensable para el desarrollo de la investigación un marco teórico que estudie los antecedentes históricos de las Casas Baratas, así como el desarrollo y los impactos de las políticas de rehabilitación en España. Esta base teórica se ha intentado intensificar con una revisión bibliográfica más extensa y pormenorizada, que servirá de apoyo a la hora de suplir las carencias que podrían devenir de las limitaciones del trabajo de campo motivadas por la pandemia.

También nos aproximaremos a las Viviendas del Carmen como barrio y como Área de Rehabilitación Integral (en adelante ARI) caracterizándola y definiendo los cambios que ha sufrido. No obstante, la realización del trabajo de campo que iba a respaldar estos análisis del barrio se ha visto muy afectado. Para suplir esta limitación, se han analizado en profundidad datos actualizados de fuentes secundarias, principalmente del Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE).



Con más detalle, la metodología de la investigación, prevista en un primer momento, estaba definida como una metodología mixta en la que, por un lado, se habrían realizado entrevistas semiestructuradas a perfiles conocedores de la situación del barrio desde una perspectiva multidisciplinar: de un lado vivencial y de otro arquitectónico-técnico. Y, por otro lado, se realizarían encuestas a los residentes del barrio en los que se trataría de establecer un perfil socioeconómico de los/as vecinos/as, y de conocer su opinión acerca de la rehabilitación del barrio y los efectos que ésta pudiese haber tenido en su cotidianidad.

La realización de encuestas presenciales, prevista para el mes de abril, resultó imposible en el contexto de la alarma sanitaria. Como alternativa se ha realizado un cuestionario online con la finalidad de suplir el abordaje a los vecinos de forma presencial mediante dos vías telemáticas: telefónica y online. El cuestionario online se ha realizado por medio de la plataforma en línea de Google Formularios, distribuyéndose vía e-mail a vecinos/as del barrio con la ayuda de la Asociación de Vecinos y también utilizando contactos personales. Finalmente estas dos vías no fueron suficientes para llegar a los objetivos esperados en lo referido al número de cuestionarios inicialmente previstos a través de un muestreo probabilístico.

De una forma menos directa se ha visto afectada la metodología cualitativa de la investigación. Las entrevistas se han realizado vía telefónica, lo cual ha permitido su grabación y su posterior transcripción. Pese a que algunas de ellas estuvieran programadas para realizarse de forma presencial, el cambio en el método de entrevista no ha afectado a la información y el cumplimiento de los objetivos que éstas planteaban.

Sí cabe destacar una problemática: la entrevista con algún perfil relacionado con la Administración, prevista en un primer momento, no se ha podido realizar. Las alternativas y las diferentes formas de afrontar finalmente la investigación se explicarán de forma más detallada en el apartado de metodología del estudio.

2. OBJETIVOS

El objetivo general de la investigación gira en torno a los procesos sociales y la situación socioeconómica del grupo Viviendas del Carmen (barrio coruñés de Labañou) tras el proceso de rehabilitación arquitectónica sufrido en 2010. Se analizarán los cambios sociales de una población tras la rehabilitación de su barrio y/o vivienda, bajo la mirada de un repaso bibliográfico a la situación de las Casas Baratas en España. De forma específica, los objetivos de la investigación inicialmente previstos eran:

- Estudiar de forma histórica y socioeconómica el fenómeno de las Casas Baratas en España.
- Analizar de forma general el fenómeno de rehabilitación en España.
- Evaluar la opinión vecinal respecto a la situación actual del barrio y sus actitudes hacia el proceso de rehabilitación de las Viviendas del Carmen.
- Evaluar con detalle las mejoras arquitectónicas e infraestructurales del conjunto de las viviendas derivadas de la rehabilitación.
- Describir los cambios percibidos en la calidad de vida del vecindario tras el proceso de rehabilitación arquitectónica en las Viviendas del Carmen.
- Comparar los perfiles socioeconómicos de los residentes de las Viviendas del Carmen antes y después de la rehabilitación.

3. MARCO TEÓRICO

Las políticas de vivienda en España han sido cambiantes debido a las grandes variaciones demográficas que ha sufrido el país. Durante el régimen franquista existe una gran promoción de vivienda con el Estado, principalmente, como promotor. Con la llegada de la democracia la iniciativa privada toma el relevo hasta convertirse en el principal motor económico del país; llegando a crear una burbuja inmobiliaria que estallaría en la crisis económica de 2008. Podríamos hablar así de dos grandes períodos en la configuración del modelo residencial: el modelo autárquico de la etapa franquista y la liberalización del suelo que apuesta por el régimen de propiedad y su producción masiva (Alguacil, 2013).

Las políticas de vivienda han actuado en escenarios de contradicciones en los que la necesidad de alojamiento y la oferta del mercado no se correspondían. O en escenarios en los que los objetivos de estas políticas no parecían compatibles, como el acceso de todo el mundo a una vivienda digna, y la producción de vivienda como modo de activación de economía, objetivo que suele perseguir la promoción de vivienda protegida en épocas de crisis.

Concretamente, las políticas de vivienda protegida tuvieron su apogeo durante el franquismo, con un gran desarrollo cuantitativo en cuanto a construcción de viviendas; así como, en el terreno legislativo con una amplia variedad de tipologías de vivienda estatal. Tras esta situación de gran desarrollo la importancia de la vivienda pública fue en detrimento hasta llegar a la situación actual.

La vivienda es uno de los problemas principales dentro de la sociedad española, configurándose como un importante factor de desigualdad. El estudio de las Viviendas del Carmen, como estudio de caso, es interesante a la hora de entender cómo afecta la situación habitacional a las personas en su vida social y evaluar los efectos de vivir en un barrio degradado en la vida cotidiana de los individuos y como se modifican si se supera esta problemática (es decir, una reciente rehabilitación).

3.1. Origen de las Casas Baratas

El fenómeno de las “Casas Baratas” en España bebía de forma directa de anteriores experiencias habitacionales europeas, fundamentalmente en Francia y Gran Bretaña. Además, la experiencia española según Arias (2008) se define por una: “legislación sobre las casas baratas y la vivienda obrera (...) profusa y confusa, con una abundancia exagerada y en proporción directa con su incumplimiento” (p.5).

El principal antecedente a las “Casas Baratas” viene de la mano de la aprobación, en 1881, de un proyecto de ley sobre “Construcción de Barriadas Obreras” que autorizaba a los municipios a ceder terrenos gratuitos a los constructores. Estos “no podían tener más de 100 viviendas, ni más de dos pisos, ni valer más de 2.000 pesetas o 30 de alquiler mensual (...), y siempre deberían encontrarse mezcladas con las otras clases sociales” (Arias, 2008, p. 5). Tras estas pequeñas experiencias, el punto de referencia para la vivienda pública en España es 1911, año en el que se promulga la “Ley de Casas Baratas”. Dicha ley se dispone “a lograr que el proletariado pueda habitar casas higiénicas en condiciones de economía” (Azpiri, 2003, p.54), mostrando de forma clara la principal problemática habitacional de la época².

La problemática del hacinamiento habitacional era habitual en la mayoría de los centros históricos de las grandes ciudades. Durante estos años el hacinamiento se trató como un grave problema de salubridad, extendiéndose como una problemática no sólo de las clases que sufrían directamente ese hacinamiento, sino también de las clases medias y burguesía³.

Los resultados de la “Ley de Casas Baratas” no fueron los esperados, construyéndose un número mucho menor de viviendas al esperado. La falta de resultados propició que entrará en vigor un nuevo texto: la Ley de 20 de diciembre de 1921, con algunas modificaciones. Siendo, de nuevo, sus resultados bastantes irrelevantes: se construyeron entre 1921 y 1924 solo 1.290 viviendas, localizadas solo en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla (Arias, 2008).

²Ya se observa esta intención en el título de la Ley “Ley 12 de junio, dictando disposiciones dirigidas a lograr que el proletariado pueda habitar casas higiénicas en condiciones de economía” (Azpiri, 2003, p.54).

³Existieron distintas perspectivas acerca de cómo atajar el problema de la salubridad y el hacinamiento en las viviendas obreras, se encuentran bien detalladas en Sambricio (2003).

Durante el régimen de Primo de Rivera, en 1924, se promulgan nuevos decretos⁴ que incluían la acción directa sobre la vivienda mediante subvenciones y promoción de vivienda social. El texto puso especial hincapié en el sector de la construcción, introduciendo por primera vez la idea del incentivo a este sector industrial como modo de lucha contra el paro y la precariedad de las clases populares (Cortés, 1995a).

Por último, previamente a la legislación del régimen franquista muy extensa en materia habitacional, cabe destacar la “Ley Salmón” promulgada durante la Segunda República (1935) con el objetivo de construir viviendas sociales, intentando incentivar la colaboración entre la iniciativa privada y la erradicación de los principales problemas sociales (pobreza, paro, hacinamiento, etc.) (Cortés, 1995a). La repercusión cuantitativa, en cuanto a viviendas construidas se refiere, no tuvo gran transcendencia. Por otro lado, sí tuvo impacto en la concepción de la arquitectura española ya que favoreció la difusión de “nuevos modelos formales ligados al racionalismo moderno” (Pereira, 2003, p. 181).

Tabla 1. Cuadro resumen de las políticas de vivienda pública anteriores al régimen franquista.

Año	1911	1921	1935
Contexto	Gobierno liberal durante la monarquía constitucional de Alfonso XIII	Crisis de la Restauración	Segundo bienio de la II República
Legislación	Ley de Casas Baratas	Ley de 20 de diciembre de 1921	Ley Salmón
Alcance	Proyectadas: 794	1.290 viviendas	Sin datos
Objetivo	Acceso a una vivienda higiénica para las clases trabajadoras		Fomento de la construcción para aliviar el paro entre la clase obrera
Repercusión	Muy baja	Muy baja	Muy baja (poca transcendencia debido al estallido de la Guerra Civil)

Fuente: Elaboración propia

El desarrollo de la intervención pública en cuanto a vivienda tuvo su máximo apogeo durante el régimen franquista, especialmente entre las décadas de los 60 y 70. Debido a la repercusión de la política habitacional del régimen franquista y relevancia directa con

⁴Nos referimos al Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 sobre Casas Baratas y viviendas en construcción, junto al Decreto-Ley de 29 de julio de 1925 sobre Casas Económicas para las clases medias (Calo, 2015).

la temática principal de la investigación se tratará esta tendencia de forma minuciosa a continuación.

3.2. Casas Baratas en España: del franquismo a la actualidad

En cuanto a la evolución histórica de las Casas Baratas en España, debemos remontarnos al régimen de vivienda instaurado durante el periodo franquista. Parece razonable comenzar un repaso más exhaustivo durante este período ya que según José Manuel Naredo (citado por Colau y Alemany, 2012, p. 36) “si alguna cosa dejó atada y bien atada la dictadura fue la política de vivienda, la herencia de su modelo urbanístico y la práctica del pelotazo inmobiliario”. Por tanto, un repaso de la política habitacional del régimen nos dará las claves para entender el modelo actual de vivienda.

Tras la Guerra Civil, España quedó devastada y el período de posguerra se caracterizó por la escasez y la precariedad en todos los ámbitos. El conflicto bélico destruyó una gran parte del patrimonio residencial y provocó un profundo desabastecimiento que se extendió incluso a los materiales de construcción. La reconstrucción del país tras la contienda era primordial, así como la rehabilitación de edificaciones. En este contexto el Estado se establece como promotor de viviendas a través del Instituto Nacional de Vivienda (en adelante INV), creado en 1939, y regula la promoción de una nueva construcción de hogares para las clases bajas: la vivienda protegida (Díaz, 2017).

La construcción de vivienda protegida es una de las medidas de intervención directa más habitual. Las viviendas de protección oficial (en adelante VPO) están parcialmente subvencionadas por instituciones públicas y tienen un precio limitado, diferenciándose así de las viviendas libres que responden a los intereses y reglas del mercado. Existe una amplia tipología de VPO cuya finalidad es favorecer el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos (Calo, 2015).

Durante el período franquista surgió una amplia tipología de vivienda protegida. El INV fue encargado, en 1954, de la financiación y ordenación de un “Plan de viviendas del tipo social” que establecía la construcción de 10.000 viviendas anuales con el fin de solventar la situación habitacional de las clases más vulnerables. Por otro lado, en el mismo año, el INV en colaboración con la Obra Sindical del Hogar presentó un Plan de construcción de 20.000 viviendas dando lugar al “Plan de la Vivienda Francisco Franco” y creando así las viviendas de renta reducida y de renta mínima (de la Vega y Hurtado, 2003).



La construcción de viviendas protegidas tiene su mayor auge con la implantación de los “Planes Anuales de Vivienda”. Estos planes establecían objetivos de construcción de vivienda, los cuales estaban relacionados directamente con la creación de un potente sector de construcción y con la reducción del paro, dejando a un lado la búsqueda de vivienda digna para la población popular. Se hacía evidente que la vivienda social construida hasta el momento era insuficiente⁵. Con frecuencia esta vivienda iba a parar a manos de “beneficiarios señalados por el gobierno civil” y no a los solicitantes (Sambricio, 2003, p.53). Así, los objetivos de estas políticas tuvieron los resultados esperados: el sector de la construcción (junto con la industria automovilística y el turismo) pasó a ser el sector principal de la economía española, y con un éxito mucho menor, poner solución a la problemática habitacional de una gran parte de la población.

La primera gran actuación en este contexto es la promulgación de la “Ley de Viviendas de Renta Limitada” y el “Plan Anual de Vivienda” (1956-1960)⁶, en el cual se encomendó un plan de construcción de 550.000⁷ viviendas en cinco años. Con todo “se presentaron 25.000 solicitudes de las que sólo fueron atendidas 2.000 (...), y al finalizar el primer programa sindical se presentaron 35.000 peticiones para un total de 3.000 viviendas” (Sambricio, 2003, p.53). Las viviendas económicas resultantes del Plan se dividían en tres categorías en función de las características de la vivienda y de su precio (Tabla 2).

Tabla 2. Tipología de viviendas según el Plan Anual de Vivienda (1956-1960).

Categoría	Superficie	Coste medio	Cuota media de amortización
1	90m ²	120.000 ptas.	550 ptas.
2	65m ²	90.000 ptas.	350 ptas.
3	54m ²	60.000 ptas.	170 ptas.

Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de Sambricio (2003, p. 54).

Tras este Plan, con grandes pretensiones, la vivienda continuó siendo una política principal para el Estado, llegando éste a planificar el sector de la vivienda antes, incluso,

⁵Se estimaban, en Madrid, 18.000 chabolas o cuevas habitadas, 5.000 familias en fincas declaradas ruinosas, 7.000 procedimientos de desahucios, 10.000 en pensiones o habitaciones de emergencia, etc. Un mínimo de 60.000 viviendas -solo en la capital- de necesidad extrema (Sambricio, 2003).

⁶Dentro de este intervalo se crea el Ministerio de Vivienda (en 1957).

⁷Es interesante destacar que de las 550.000 viviendas construidas: 100.000 fueron a parar en manos de quienes no solicitaban auxilios económicos, 25.000 a funcionarios, 25.000 al Ministerio de Colonización y 50.000 como viviendas de tipo social (Sambricio, 2003).



que una planificación económica. El “Plan Nacional de Vivienda” se redactó en 1961, antes incluso que la elaboración del “I Plan de Desarrollo Económico” (1964-1967).

Este “Plan Nacional de Vivienda” contaba con una inversión muy notable, pero el Estado estaba lejos de poder hacer frente a estos programas y comenzó a apostar por la iniciativa privada. Si bien es cierto que los primeros años del I Plan las expectativas de construcción de vivienda se cumplieron e incluso se superaron, siendo Madrid⁸ el principal foco de actuación y de construcción. La tendencia de los primeros años fue en descenso hasta la finalización del I Plan, dejando así unos resultados insuficientes y unas previsiones incompletas (Sambricio, 2003).

El segundo “Plan de Desarrollo” (1968-1971) también contenía el apoyo estatal a la construcción de vivienda económica, aunque, esta vez el sector inmobiliario privado actuaría de forma contundente, y gracias a éste se cumplirían las expectativas (Díaz, 2017). Destaca en este período una “mayor concentración de las ayudas estatales en la promoción de viviendas destinadas a los grupos sociales de renta baja” (Muñoz, 2003, p.179).

El franquismo contó con numerosos aparatos que tenía como finalidad el control de la vivienda: legislación, organismos... Sus principales objetivos serían el fomento y la dirección de programas de vivienda que el Estado franquista centralizó mediante el Ministerio de Vivienda (creado en 1957), continuando su política de promoción de vivienda pública como piedra angular de su desarrollo. Estas políticas se tradujeron en el acceso a la vivienda a segmentos de hogares con rentas medias y altas que, en muchos casos, dio lugar a una fuerte especulación, dejando a un lado a los segmentos más vulnerables de la sociedad atravesados por las problemáticas habitacionales de la época (precarización de la vivienda e infraestructuras, obsolescencia de las edificaciones, etc.).

El contexto gallego, en el marco que se realizará la investigación, plantea las mismas problemáticas habitacionales que el conjunto nacional. Nada menos que el 77% de la población de la localidad de A Coruña vive en barrios residenciales construidos entre los años 60 y 70, como resultado del gran crecimiento poblacional de las ciudades, debido al movimiento de mano de obra del rural a las nuevas industrias urbanas (Piñeira, 2016). Este crecimiento demográfico en A Coruña o Vigo potenció el chabolismo, pero también

⁸Durante el año 1964 los préstamos destinados a vivienda en Madrid suponían el 23,42% del total nacional (Sambricio, 2003).

en estas principales urbes gallegas se palpa la importancia de las viviendas de construcción pública. En A Coruña, se llegaron a construir hasta siete promociones (principalmente en entornos periféricos) que forman parte del tejido urbano actual de la ciudad, algunos de ellos son la Sagrada Familia, Labañou y Palavea (Cardesín, 2005).

Imagen 1. Calle Ecuador (Viviendas del Carmen) en 1977.



Fuente: Archivos aportados por la AA. VV. de Labañou.

Ya en democracia el patrimonio edificado que estaba en manos del Estado fue transferido a las Comunidades Autónomas⁹ (en adelante CC. AA.). En esta época la situación de las Casas Baratas mejoró notablemente, en gran parte debido al “resultado directo de un formidable movimiento vecinal” (Miquel, 2003, p.261). Al descentralizar la propiedad de la vivienda, las autoridades locales y autonómicas prestaron una mayor atención a las acuciantes necesidades de este tipo de barriadas, bajo la presión de un movimiento reivindicativo por la vivienda digna y adecuada a través de “un poder popular fuerte, capaz de obligar a un Gobierno de centro-derecha a realizar una política de vivienda de izquierda” (Miquel, 2003, p. 261).

Entre los años 90 y los 2000 la vivienda protegida sufrió un fuerte descenso tras sus máximos de producción en el tardofranquismo. En estos años se reducen las ayudas y al

⁹Una de las particularidades de los procesos de rehabilitación en España tiene relación con las diferentes entidades administrativas del Estado: local, autonómico y central. Las políticas de vivienda beben de subvenciones directas de los tres pilares, pese a estar las competencias de vivienda transferidas a las CC.AA.

apoyo de la construcción de VPO¹⁰. En este período las viviendas protegidas supusieron un 31,5% del total de viviendas construidas y suponen en la actualidad menos de un 10% (Calo, 2015).

Entre 2006-2012, los años que comprenden la burbuja inmobiliaria y la consecuente crisis económica, el descenso de construcción de vivienda protegida fue de un 82,4% (Díaz, 2017). Pese a las dificultades que sigue presentando el acceso a la vivienda, la construcción de vivienda pública sigue sin ser una de las principales políticas llevadas a cabo en España. El último dato de construcción de VPO según el Ministerio de Fomento (2019) es de 1.051 viviendas protegidas (un 54,30% menos que el año anterior).

Tabla 3. Cuadro resumen de las Políticas de vivienda durante el régimen franquista.

Año	1956-1960	1964-1967	1968-1971
Contexto	I Plan Anual de Vivienda Primeros años del I Plan de Desarrollo Económico	Plan Nacional de Vivienda I Plan Desarrollo Económico	II Plan Desarrollo Económico
Legislación	Ley de Viviendas de Renta Limitada		
Alcance	Proyectadas: 550.000	Proyectadas: 3.000.000	Proyectadas: 1.132.500
Objetivos	Reconstrucción del país Acabar con la infravivienda y el chabolismo	Fomentar el sector de la construcción	
Repercusión	Alta	Alta	Media

Fuente: Elaboración propia

3.3. Repaso de la política de rehabilitación en España. Motivos, desarrollo y consecuencias.

Tras la contextualización de las Casas Baratas se ha de mencionar que son uno de los mayores retos en el campo de rehabilitación urbana; y por ello, cabe analizar las distintas políticas de rehabilitación en España. La necesidad de actuación sobre los barrios construidos entre los años 40 y 70, muy posteriores a, por ejemplo, los centros históricos,

¹⁰Nos encontramos en una situación de bonanza económica y el interés en la VPO es mínimo. Se estaban produciendo importantes beneficios económicos en los sectores que giran en torno a la vivienda libre, que daría lugar a la burbuja inmobiliaria.



es acuciante y afecta principalmente a barrios de vivienda estatal de la etapa dictatorial; es el caso de las Viviendas del Carmen, objeto de estudio de la investigación. Estos barrios son fruto de un contexto de necesidad en el que se buscaba un aumento cuantitativo de la oferta de vivienda, cumpliendo las demandas mínimas, sin estándares de confort con los reducidos costes disponibles (Del Val, 2011).

La rehabilitación urbana comienza con un diagnóstico pluridisciplinar que permite el conocimiento del barrio y busca la “revitalización de zonas degradadas que permitan detener el deterioro del tejido urbano y social” (Del Val, 2011, p.7), tratando de reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica. Los barrios de promoción pública son un foco de actuación en cuanto a rehabilitación urbana, teniendo en cuenta que según Del Val, (2011):

Las amenazas que existen en este tipo de áreas urbanas tienen que ver con la retirada de las mismas del mercado de vivienda y con la posibilidad de que queden condenadas a procesos de marginación, pero también con la infrautilización, o incluso el abandono, de infraestructuras y equipamientos, lo que evidenciaría un uso insostenible del suelo urbano, en términos sociales, económicos y ambientales (p.17).

Tanto el desarrollo urbano como la rehabilitación han sufrido cambios en su concepción a lo largo de la historia de la ciudad. El desarrollismo, sustentado en un crecimiento en términos de expansión masiva, está siendo sustituido de forma paulatina por procesos de corrección que tienen como objetivo la recuperación física de los edificios y los ambientes urbanos, y poniendo el punto de vida en la ciudad ya existente (Del Val, 2011).

Los procesos derivados de la rehabilitación no tienen un carácter homogéneo. Por un lado, la rehabilitación muestra notables beneficios socioeconómicos¹¹ en las comunidades a las que afectan. Sin embargo, cabe la posibilidad de que estos bloques de vivienda sean objeto de procesos especulativos ya que, según Aldrey (2007), “la concesión de una ARI y la intervención rehabilitadora integral de un barrio supone de forma automática un incremento notable del valor de las viviendas situadas en el” (p.10). Otro factor en pro de

¹¹Los beneficios están sujetos a la particularidad del caso; pero, en términos generales, los procesos de rehabilitación reactivan y dinamizan la actividad empresarial en los barrios, fomentan la cohesión social y tienen consecuencias medioambientales muy positivas (Rubio Del Val y Molina, 2010).



la especulación es la mayor condición de centralidad de estos barrios debido a la expansión de las ciudades (Aldrey, 2007).

Junto a estos procesos especulativos existen diversas problemáticas y riesgos. La concentración de inversión pública en un barrio precede a su revalorización, en ocasiones dando lugar a procesos de exclusión y/o expulsión de los residentes, proceso que se conoce como gentrificación (Del Val y Molina Costa, 2010).

La rehabilitación de viviendas se conforma en la actualidad como uno de los pilares básicos para la política habitacional de los países europeos, ya que, el seguimiento de la Agenda 2030¹² plantea las ciudades como foco de actuación clave. A nivel europeo emergen nuevos actores urbanos como la “Iniciativa Comunitaria URBAN” -creada en 1994- en la que participaron 29 municipios españoles, que fueron sujeto de diez de los programas puestos en marcha. En este marco existen otros múltiples proyectos de financiación bajo las propuestas de la Comisión para el Fondo de Cohesión y los Fondos Estructurales (2007-2013) (Rubio del Val y Molina, 2010). La mayoría de estas iniciativas tienen como prioridad las mejoras ambientales y la regeneración urbana hacia un modelo más sostenible, dejando en un segundo plano la dimensión social de la vivienda. Los principales planes de rehabilitación urbana de la UE tienen como finalidad la transición sostenible de la ciudad, pero no siguen un patrón de mejora social de la situación de la vivienda pública.

Volviendo al caso español, los programas de rehabilitación de la vivienda pública son regulados en la actualidad por las CC. AA. (Figura 1). Estos según Rubio del Val y Molina (2010) tiene como objetivo principal “acelerar el proceso de acceso a la propiedad sin esperar al vencimiento de los plazos, vendiendo las viviendas a sus inquilinos tras ser recibidas a principios de los años ochenta” (p.23).

La rehabilitación de vivienda en España ha vivido etapas diferenciadas con objetivos muy dispares. Los focos de actuación de la política de rehabilitación han sido las modificaciones más notables a lo largo del tiempo. Las primeras políticas públicas buscan la mejora de los cascos urbanos por su valor histórico, pero también en esta etapa se

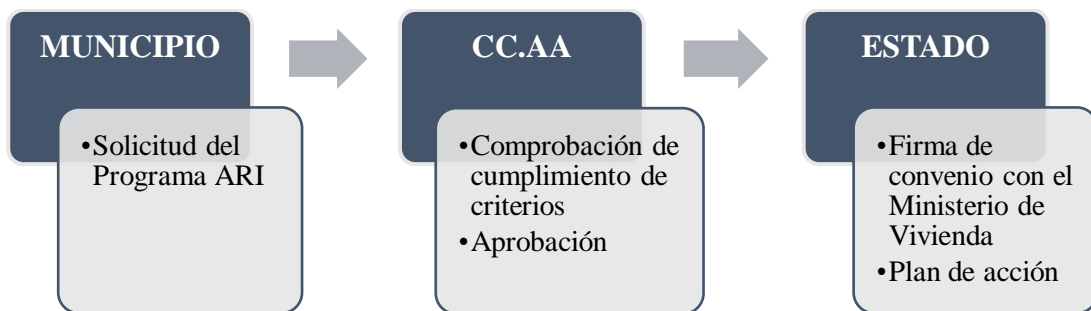
¹²La Agenda 2030, promulgada a través del “Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo”, es una propuesta de seguimiento de los Estados Miembros. Integra los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible para los desafíos sociales, económicos y medio ambientales que afectan a la población mundial. El ODS 11 al que se hace referencia tiene como foco la ciudad (“Ciudades y Comunidades Sostenibles”).

inscribe la creación -en 1983- del “Programa de Áreas de Rehabilitación Integral¹³” dirigida a centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

Los programas ARI tratan de mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética (en relación con las energías renovables). Estas propuestas parecen dar lugar a cambios integrales de los barrios, no exentas de riesgos referidos a procesos de especulación y gentrificación:

Por otra parte, uno de los mayores riesgos que comporta concentrar las inversiones públicas en un determinado barrio para su rehabilitación es, paradójicamente, que se produzcan procesos de exclusión social y expulsión de la población residente por la revalorización de los inmuebles, fenómeno conocido como gentrificación (Rubio del Val y Molina Costa, 2010, p.17)

Figura 1. Procedimiento de concesión de Área de Rehabilitación Integral.



Fuente: Elaboración propia. Basado en Aldrey (2007).

En las primeras décadas de democracia los movimientos vecinales cambian la tendencia y fijan la atención en los barrios residenciales. Como última etapa, con la ayuda de las iniciativas de la Unión Europea, los programas de rehabilitación tienen como objeto de actuación barrios degradados o vulnerables. Se inscribe en este contexto el “Programa de Áreas de Renovación Urbana” en 2008 que tiene como plan de actuación la demolición y sustitución de edificios en los barrios que lo precisen (Castrillo et al., 2013).

¹³Las ARI son la base principal de actuaciones de rehabilitación en entornos urbanos por parte del Instituto Galego da Vivenda e Solo (institución autonómica). En términos generales, salvo casos excepcionales, las ARI se declaran por resolución del Instituto Galego da Vivenda e Solo, tras la petición del ayuntamiento en el que se inscribe el área.



La rehabilitación de las Viviendas del Carmen se inscribe en el marco del “Programa ARI” cuyo principal objetivo es, según España (citado por Castrillo et al., 2013):

Mejorar los tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que necesiten la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda o de intervención de urbanización y reurbanización de sus espacios públicos. (p.67)

Las características del barrio, así como la rehabilitación que ha sufrido de forma concreta, se tratarán a continuación.

3.4. Casas Baratas y rehabilitación en A Coruña: el caso de las Viviendas del Carmen, Labañou.

El grupo de las Viviendas del Carmen forma parte de las construcciones llevadas a cabo en el período de posguerra bajo la tutela del INV con programas de colaboración con corporaciones locales o provinciales. Las Casas Baratas comenzaron a poblar de forma paulatina la ciudad en los años 50 aportando “al régimen un barniz legitimador” (Cardesín, 2005, p. 310), pero sin solucionar la problemática habitacional del momento.

El área de las Viviendas del Carmen (2,5 hectáreas), construida entre los años 50 y 60, fue declarada ARI el 27 de abril de 2006, incluyendo a 271 viviendas objeto de rehabilitación. Las Viviendas del Carmen se encuentran fuera del mercado libre y son propiedad del Ayuntamiento de A Coruña, forman parte del régimen de propiedad de alquiler social. La agrupación sigue los elementos comunes de las construcciones públicas de la época: es un barrio residencial delimitado y concentrado. Se sitúa en la periferia urbana, atravesada por antiguos núcleos rurales (San Pedro de Visma), y se encuentra bien delimitado por vías de acceso (Ronda de Outeiro y Avenida Gran Canaria).

Imagen 2. Las Viviendas del Carmen vía satélite.



Fotografía satélite de las Viviendas del Carmen (color rojo). Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2019)

El tipo de vivienda se configura como “el propio de las Casas Baratas: cuatro pisos y vivienda en la planta baja de cada bloque” (Díaz, 2017, p. 21). El vecindario cuenta con numerosos servicios -pese a no tener una gran dimensión- y se conforma alrededor de un centro médico, un centro cívico y unas pistas deportivas. Dentro del barrio del Carmen existen dos tipos de vivienda: una vivienda grande con cuatro habitaciones y terraza (situadas en las esquinas del bloque) y una vivienda pequeña sin terraza y con tres habitaciones.

Imagen 3. Bloque tipo del grupo del Carmen.



Fuente. Elaboración propia.

La degradación y la falta de recursos de estos servicios son algunas de las reivindicaciones históricas de los vecinos del barrio¹⁴. La rehabilitación del año 2009/2010 fue integral en las fachadas exteriores, con nuevos materiales y cubriendo las terrazas para un mayor aislamiento (Imagen 5). En cuanto al interior de las viviendas, el proceso de rehabilitación se dio de forma paulatina y diferenciada en cada domicilio.

Imagen 4. Rúa Mauro Silva, principal calle del conjunto de Viviendas del Carmen.



Elaboración propia. Rúa Mauro Silva tras la rehabilitación, la principal arteria de las Viviendas del Carmen. Al final se puede ver el centro cívico.

Con más detalle, en cuanto a las mejoras arquitectónicas en los bloques de edificios destacan la inclusión de ascensores en cada edificio, un avance de gran envergadura teniendo en cuenta, como se observará, el notable envejecimiento del barrio. También se destacan los cambios en las fachadas, los tejados y los patios interiores. Los ventanales es otro de los cambios más visibles (Imagen 5), los nuevos ventanales están compuestos por materiales que aportan un mayor aislamiento térmico y acústico a las viviendas.

Las principales obras llevadas a cabo en cuanto a infraestructuras exteriores han sido la renovación de la calzada, dotando al barrio de mayor accesibilidad (Imagen 6) mediante la implantación de rampas, además de escaleras para acceder al recinto urbano. Junto a la

¹⁴Véanse las siguientes noticias en prensa que ilustran tales demandas: “El centro de salud de Labañou, sin servicios de pediatría hasta el día 7 de enero”. La Opinión de A Coruña (03 de enero de 2020), en <https://www.laopinioncoruna.es/coruna/2020/01/04/centro-salud-labanou-servicio-pediatria/1465248.html>. “Objetivo Labañou: el mantenimiento”. La Opinión de A Coruña (15 de abril de 2019), en <https://www.laopinioncoruna.es/elecciones/municipales/2019/05/15/objetivo-labanou-mantenimiento/1401983.html>.

reforma de los accesos podemos comprobar la mayor dotación de zonas verdes y ajardinadas.

Imagen 5. Conjunto de imágenes: cambios en la fachada antes y después de la rehabilitación (2000-2020).



Fuente: Imagen superior: Archivos aportados por la AA. VV. de Labañou. Imagen inferior: Elaboración propia.

Imagen 6. Cambios en la accesibilidad al barrio del Carmen.



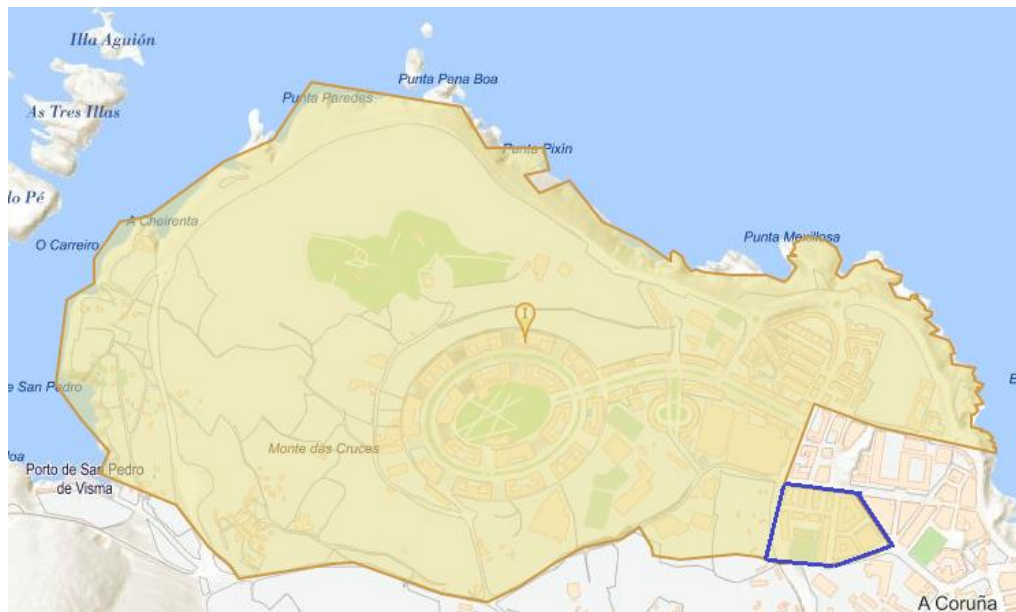
Fuente: Izquierda: Fotografía Carlos Pardellas en La Opinión. Derecha: Elaboración propia. A continuación, analizaremos la vulnerabilidad urbana y su impacto en la barriada del Carmen. Ya que es un elemento central a la hora de entender las consecuencias de la rehabilitación arquitectónica del barrio.

3.4.1. Vulnerabilidad y ciudad: el caso de las Viviendas del Carmen

Según Alguacil y Camacho (2013) el concepto de vulnerabilidad es un concepto multidisciplinar, que en su sentido más general se refiere a la posibilidad de recibir un daño o ser afectado por algo. En el plano habitacional, la vulnerabilidad urbana es un concepto que se refiere a la potencialidad de una población, de un determinado espacio social/urbano, a ser afectada por algunas circunstancias adversas. Dicho con otras palabras, este término alude a unas determinadas condiciones de riesgo o desventaja que harían posible la entrada de estas personas en una situación crítica de desigualdad social.

En 1991, las “Estadísticas de Vulnerabilidad” del Ministerio de Fomento declararon las Viviendas del Carmen como una sección vulnerable, siendo englobada dentro de una unidad funcional mayor, el barrio de Labañou (Imagen 7). El Informe del Ministerio (1991) definió el área como una zona popular y de rentas bajas, con una calidad edificatoria y de espacio público deficiente y degradado; no obstante, calificó como buena la accesibilidad del barrio.

Imagen 7. Área declarada “Barrio Vulnerable” por el Análisis urbanístico del Ministerio de Fomento.



En naranja el área declarada Barrio Vulnerable en 1991, y en azul las Viviendas del Carmen.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La vulnerabilidad social de naturaleza urbana se identifica en torno a cuatro ejes básicos de tipo sociodemográfico, socioeconómico, residencial y subjetivo (Ministerio de Fomento, 1991). Dentro de estos ejes se insertan los distintos fenómenos sociales que se valoran a la hora de determinar a un área como vulnerable. Los tres ítems que se utilizan a la hora de declarar un Área Estadística Vulnerable son:

- Índice de estudios.
- Índice de paro.
- Carencias infraestructurales en las viviendas.

Si al menos uno de estos tres indicadores supera el valor establecido como mínimo de referencia el Área se establecerá como vulnerable, esto es, cuando uno de los tres indicadores supera en un 50% a la media nacional. El ítem (1) “Índice de estudios” se



valora en cuanto a los niveles formativos con los que cuenta la población de estudio. Los bajos niveles formativos suelen seguir dinámicas de reproducción social y se relacionan con las clases con menos recursos, este fenómeno favorece las problemáticas de abandono y fracaso escolar en jóvenes y se relaciona con la precariedad laboral en las profesiones de baja cualificación. El ítem (2) “Índice de paro” es relevante ya que el desempleo es el segundo motor elemental de la desigualdad y exclusión social (FOESSA, 2019). El ítem (3) “Carencias infraestructurales en la vivienda” hace referencia a viviendas que no cuenten con aseo o baño, sin agua corriente o sin baño o ducha.

Tabla 4. Indicadores de vulnerabilidad del Sector de Labañou en comparación con el conjunto nacional (1991).

1991	Sector Labañou	TOTAL NACIONAL
Tasa de paro	28%	14,20%
Población sin estudios	16%	15,30%
% de viviendas con deficiencias	1,9% (3,20% ¹⁵)	1%

Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos del Ministerio de Fomento, 1991.

En el año 1991, el informe de análisis urbanístico de barrios vulnerables en España del Ministerio de Fomento (1991), presenta datos del Sector de Labañou en el que se encuadran las Viviendas del Carmen (Imagen 7). Se analizarán, a continuación, los datos del sector de Labañou ya que no existen datos desagregados a un ámbito geográfico menor.

El sector de Labañou supera al total nacional en los tres ítems. Tanto la tasa de paro como el porcentaje de viviendas con deficiencias toman un valor porcentual el doble de alto que los valores que toma el total nacional en estos dos ítems (Tabla 4). Los resultados que obtiene el Sector en estas variables, y su comparativa con los resultados nacionales, es lo que define en este año al sector como un área vulnerable. Por tanto, las Viviendas del Carmen formaban parte de un tejido urbano vulnerable.

En el año 2001 se realizó un Censo detallado con un alcance inframunicipal que permite la obtención de datos por secciones censales, esta metodología permite adecuar los datos a barrios o áreas urbanas menores. Todo esto implica la posibilidad de evaluar unos datos más precisos y ajustados a las Viviendas del Carmen, dejando a un lado el sector de

¹⁵Este dato resulta de la suma de las viviendas sin agua corriente, sin W.C, sin baño o ducha o sin cocina. El dato del total nacional corresponde únicamente a las viviendas sin baño o ducha que en el Sector de Labañou corresponde a la cifra fuera de paréntesis.

Labañou y tomando ahora los datos concretos de la sección censal que más se ajusta a este barrio¹⁶.

Tabla 5. Evolución de los indicadores de vulnerabilidad de las Viviendas del Carmen en comparación con el conjunto nacional (2001).

2001	Viviendas del Carmen	TOTAL NACIONAL
% de inactivos	45,01%	37,10%
Población sin estudios	14,42%	18,24%
Estado de conservación edificios	El 100% de los hogares tiene un estado de conservación "Bueno".	El 90,90% de los hogares tiene un estado de conservación "Bueno".
% mayores de 75 años	8,56%	7,4%

Fuente: Elaboración propia, datos del Censo de Población y Vivienda de 2001.

Atendiendo, pues, a estos datos censales, ninguno de los indicadores supera en un 50% a la media nacional, por lo que el barrio pierde su condición de vulnerabilidad (Tabla 5). Es más, algunos indicadores, como el porcentaje de población sin estudios o el porcentaje de edificios en buen estado, arrojan cifras más positivas que las correspondientes al total nacional¹⁷. No obstante, en el año 2001 había indicadores que mostraban una situación social compleja: el volumen de población mayor de 75 años y de población inactiva era sensiblemente superior al nacional. Esto es, las Viviendas del Carmen estaban notablemente envejecidas, lo cual evidenciaba las necesidades existentes -anteriores a la rehabilitación- de mejoras en la accesibilidad a edificios y viviendas.

Todos los ítems de la tabla, resultado del Censo de 2001, forman parte del cuestionario previsto para entrevistar a los vecinos (Anexo 9.1), pero debido a las limitaciones expuestas con anterioridad no se puede realizar una estimación de estos indicadores de vulnerabilidad para el año 2020. Por tanto, no se puede realizar un análisis temporal de la evolución de dichos indicadores, teniendo como punto de inflexión la rehabilitación de 2009/10.

¹⁶La sección censal que más se ajusta al barrio de las Viviendas del Carmen presenta el siguiente código: 1503005008.

¹⁷Hay que poner en duda la validez de este dato censal y su registro, máxime teniendo en cuenta que en el año 2000 no se había acometido la rehabilitación integral del barrio. En el análisis de resultados se expondrán otros datos exploratorios que cuestionan la rotundidad de este dato.

4. HIPÓTESIS

En síntesis, las Casas Baratas son barrios que en numerosas ocasiones presentan una degradación arquitectónica severa que afecta de forma directa a la vida social de sus vecinos. Las Viviendas del Carmen reproducen esta idiosincrasia y fueron declaradas ARI en 2006. En 2010 se lleva a cabo una profunda rehabilitación arquitectónica de los edificios. En relación a estos sucesos y a los objetivos de la investigación, el estudio planteaba en un primer momento, las siguientes hipótesis:

- La rehabilitación integral de las Viviendas del Carmen ha tenido un claro efecto en la mejora de sus actuales indicadores de vulnerabilidad urbana.
- La rehabilitación integral del barrio ha cambiado la estructura social del vecindario.
- La rehabilitación integral del barrio ha conseguido una mejora en la percepción de la calidad de vida del vecindario.

Recordemos que la rehabilitación urbana busca no solo detener el deterioro arquitectónico de un barrio, sino el refuerzo de su cohesión social, y por lo tanto cambios en su estructura social y vecinal (Del Val, 2011). Además, la rehabilitación integral de barrios degradados siempre trae como consecuencia una mejora de infraestructuras que repercute directamente en los ítems que valoran la vulnerabilidad urbana de los barrios y, por ende, en la mejora de la calidad de vida de los residentes.

Estas hipótesis no serán refutadas, adelantamos, al no haber podido completar una muestra estadísticamente representativa de la población (como se explicará en el epígrafe de la metodología). Por este motivo, no se han podido establecer, insistimos en esta cuestión, estimaciones de los indicadores de vulnerabilidad urbana, o tampoco se han podido obtener datos fiables sobre la percepción en los cambios de valor inmobiliario de las viviendas.



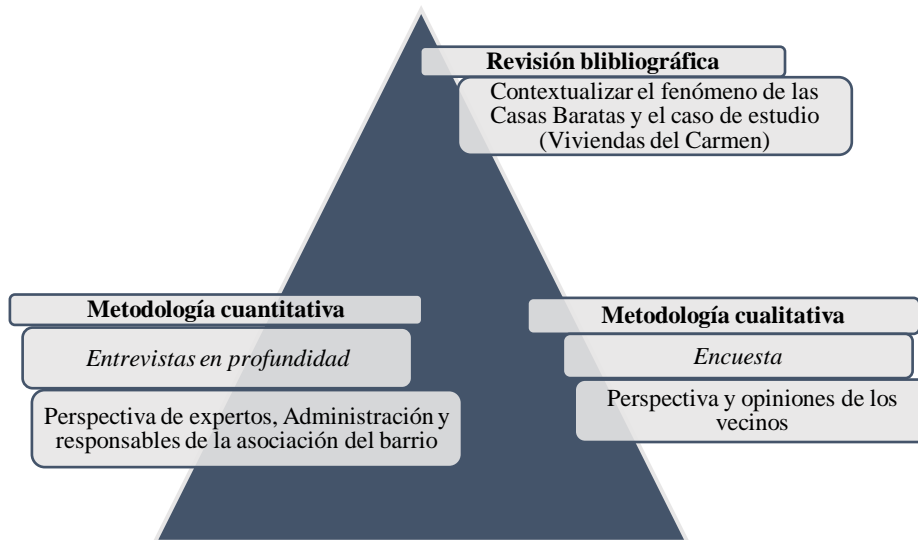
5. FUENTES Y METODOLOGÍA

La principal fuente de datos que se ha utilizado ya en anteriores epígrafes ha sido el Padrón Continuo del INE para establecer el número de habitantes dentro de la sección censal en la que se inscribe las Viviendas del Carmen.

También se ha consultado el Censo de Población y Vivienda de 2001 para obtener, como se ha visto en anteriores epígrafes, los indicadores de vulnerabilidad urbana de las Viviendas del Carmen, y poder compararlos con los correspondientes a las cifras nacionales. Se ha priorizado el uso del Censo de 2001 debido a las limitaciones metodológicas del Censo de Población y Vivienda de 2011, que no dispone de datos -o estimaciones fiables- por sección censal. También en el análisis de la vulnerabilidad urbana de la barriada se ha utilizado el Catálogo de Barrios Vulnerables del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana (Análisis de Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana de 1991) y el informe del Ministerio de Fomento “Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España” de 1991.

Tras la revisión de las fuentes de datos utilizadas, pasaremos a abordar la metodología mixta que se ha implementado en la investigación. La base de esta metodología mixta es la triangulación intermétodos, que se entienden como complementarios, en el estudio de un fenómeno concreto. Esto implica la implantación de distintos abordajes en este estudio tanto cualitativos como cuantitativos (Forni y De Grande, 2019). El uso de esta estrategia tiene como objetivo la recolección de datos tratando de encontrar el contraste entre distintos puntos de observación del fenómeno (Figura 2).

Figura 2. Organización de la investigación siguiendo la triangulación de métodos.



Fuente: Elaboración propia.

Los principales referentes para el desarrollo de esta metodología mixta dentro del campo de la sociología urbana son la investigación de Díaz (2017) y Mesa (2019), que evalúan distintas problemáticas de la vivienda a través de dos estudios de caso (en el barrio de Recimil en Ferrol y en la Cidade Vella en A Coruña) dentro del contexto gallego.

5.1. Diseño de la metodología cuantitativa: encuesta y muestra

En primer lugar, el desarrollo de la metodología cuantitativa de la investigación se realiza mediante un cuestionario, con el objetivo de evaluar su opinión respecto a la situación actual del barrio del Carmen y describir los cambios en la calidad de vida del vecindario. Para alcanzar esto se realizará un análisis comparativo entre la situación arquitectónica del barrio antes y después de la rehabilitación ya contextualizada y explicada. Este análisis comparativo es el que nos permitirá entender qué impacto tiene el proceso de rehabilitación en la mejora de la calidad de vida de los vecinos y en los cambios en la estructura social del barrio.

Los principales estudios de referencia cuya metodología se fundamenta en un análisis cuantitativo de las percepciones vecinales en espacios intraurbanos son los ya mencionados de Díaz (2017) y Mesa (2019). Ha resultado también de utilidad la investigación y los resultados del trabajo de Meiss, Del Caz y Tordesillas (2013), y su

evaluación de la rehabilitación del barrio de La Rondilla¹⁸, Valladolid. Por último el trabajo de Breymann (2014) en su evaluación de la rehabilitación del barrio de Embajadores, Madrid, ha servido también de apoyo para esta investigación.

Para el diseño muestral, la población es de 2.240 habitantes según el Padrón Continuo del año 2019. La población hacia la que se dirige el cuestionario es a residentes de las Viviendas del Carmen mayores de veinte años, esto es, que ya residían en ellas antes de la rehabilitación de 2009/2010. El diseño muestral busca el número de encuestas ideal para obtener una muestra representativa de la población objeto de estudio. Se ha realizado mediante una técnica de muestreo probabilístico estratificado mediante afijación proporcional teniendo en cuenta las variables de sexo y edad. Siendo $p=q=0,5$, con un error absoluto del 7,5% y una probabilidad del 95%, el diseño muestral óptimo determina la realización de 157 encuestas (Tabla 6).

Tabla 6. Elaboración de la muestra.

DISEÑO MUESTRAL						
Estratos (Edad y sexo)	Hombres		Mujeres		Total	
	(N_i/N)	n_i	N_i/N	n_i	N_i/N	n_i
20-34	0,131	21	0,079	12	0,210	33
35-64	0,303	48	0,235	37	0,538	85
65 o más	0,093	15	0,158	25	0,251	39
Total	0,528	83	0,472	74	1,000	157

Fuente: Elaboración propia

En un momento inicial se plantea llevar a cabo personalmente la totalidad de los cuestionarios. Se establece como el trabajo de campo más razonable ya que es un cuestionario con una extensión considerable y las vías telemáticas planteaban dos problemáticas potenciales: el envejecimiento del barrio y, por lo tanto, la presencia de personas no familiarizadas con la tecnología y un alto número de personas sin Internet o aparatos tecnológicos en el hogar. Finalmente, como se ha explicado en la introducción y debido al contexto actual de alarma sanitaria, este trabajo de campo no se ha podido llevar a cabo. La alternativa viene de la mano de la realización de los cuestionarios por dos vías para llegar al mayor número de personas posibles: mediante un cuestionario online

¹⁸Es interesante señalar que las características del barrio de La Rondilla son estrechamente similares al estudio de caso de la presente investigación: barriada social de construcción pública durante el tardofranquismo, y sujeta a la figura del ARI para su rehabilitación en el año 2011.

realizado en Google Formularios, compartido vía e-mail; y mediante la realización del cuestionario vía telefónica.

El punto de partida son algunos contactos conseguidos antes de la situación de alarma y la aportación de la Asociación de Vecinos de Labañou, que han hecho llegar el cuestionario al vecindario. La premisa inicial, antes de la situación de alarma, era la difusión del cuestionario de forma presencial entre los/as residentes, cuestión que ha sido imposible.

Tabla 7. Relación entre diseño del cuestionario y los objetivos e hipótesis planteadas.

Bloques del cuestionario	Objetivos	Hipótesis
Bloque introductorio acerca de la situación en el barrio (P. 2.1-2.14)	Describir los procesos sociales que han sido consecuencia del proceso de rehabilitación en las Viviendas del Carmen	La rehabilitación integral de las Viviendas del Carmen ha tenido un efecto claro en la mejora de sus actuales indicadores de vulnerabilidad urbana.
Bloque acerca de la Comunidad y el vecindario (P. 5.1-5.6)	Comparar los perfiles socioeconómicos de los residentes de las Viviendas del Carmen antes y después de la rehabilitación.	La rehabilitación integral del barrio ha cambiado la estructura social del vecindario.
Bloque acerca de las infraestructuras del barrio (P. 3.1-3.5)	Evaluar la opinión vecinal respecto a la situación actual del barrio y sus actitudes hacia el proceso de rehabilitación de las Viviendas del Carmen.	La rehabilitación integral del barrio ha conseguido una mejora en la percepción de la calidad de vida del vecindario.
Bloque sobre la rehabilitación en el barrio (P. 4.1-4.9)		

Fuente: Elaboración propia

El cuestionario (véase Anexo I) se ha elaborado en siete bloques temáticos que tratan de responder a objetivos e hipótesis de la investigación (Tabla 7). Finalmente, el número de cuestionarios conseguidos son 15. Por tanto, los resultados que se derivaran de este parte de la investigación serán meramente descriptivos y exploratorios, y podrían plantear las bases para una investigación futura más exhaustiva. Este análisis substituirá al análisis estadístico de tipo explicativo inicialmente planteado (fundamentado en análisis bivariantes -chi cuadrado o r de Pearson- o multivariante -análisis de regresión o ANOVA-) que se pretendía realizar para abordar las hipótesis de investigación.

Otro de los cambios que se han introducido en la investigación, debido a esta limitación del trabajo de campo, viene de la imposibilidad de calcular los indicadores de vulnerabilidad urbana para el año 2020. Como hemos tratado anteriormente, las Viviendas del Carmen se inscribían en un área considerada, en 1991, de vulnerabilidad



urbana. Tras perder esta categoría en 2001 y 2011, esta investigación contaba con el objetivo de realizar una estimación de las variables que caracterizan un área vulnerable. Al no obtener unos resultados significativos, tales estimaciones quedan descartadas a la hora de desarrollar el análisis de la vulnerabilidad urbana del barrio y una de las principales hipótesis (H1: “La rehabilitación integral de las Viviendas del Carmen ha tenido un claro efecto en la mejora de los actuales indicadores de vulnerabilidad urbana”).

5.2. Diseño de la metodología cualitativa: entrevistas en profundidad.

Con el fin de obtener distintas perspectivas sobre la idiosincrasia pasada y presente del barrio se ha contado con dos perfiles diferenciados para realizar dos entrevistas: un miembro de la Asociación de Vecinos de Labañou, y un residente en las Viviendas del Carmen. Por último, un perfil de experta que corresponde a una arquitecta especialista en rehabilitación, que nos aportara el conocimiento acerca de los procesos de rehabilitación en vivienda pública y su repercusión en los vecindarios del contexto gallego.

Las entrevistas se han realizado de forma semiestructurada, esto quiere decir que se utilizan unos bloques previos de preguntas para el entrevistado (que responden a los objetivos concretos de la investigación), pero con la posibilidad de que surjan nuevas cuestiones a medida que avanza la entrevista. Los estudios de referencia de Díaz (2017) y Mesa (2019) ya mencionados, también lo son para la metodología cualitativa del estudio. Además, también partimos de la propuesta de Conde (2009) para abordar, desde un punto de vista temático, el análisis del discurso de las entrevistas.

En un primer lugar se pretendía obtener la perspectiva de dos perfiles más que completarían la investigación, y cerrarían todos los agentes sociales que intervienen en el barrio. Siguiendo un modelo muy similar de entrevista -con un cuestionario previo muy similar (véase anexo I)- se contaba, en un primer momento, con la participación de la directora del Centro Cívico de Labañou, situado en el centro de la barriada del Carmen. Esta entrevistada nos aportaría su visión acerca de la comunidad y el barrio, y sus variaciones sociales tras la rehabilitación. También, por los motivos ya explicados, no se ha podido contactar con ninguna persona relacionada con la Consellería de Vivenda y Rehabilitación del Concello de A Coruña. Este perfil buscaba la perspectiva de una persona del Ayuntamiento que mostrase su visión técnica y experta acerca de la rehabilitación integral del barrio la gestión durante ese proceso de las demandas vecinales.

Tabla 8. Casillero tipológico de los perfiles de entrevista.

Perfil	Perspectiva/aportación	Objetivos relacionados
Tesorero de la Asociación de Vecinos de Labañou y residente en las Viviendas del Carmen (Anexo 9.2)	Representación de la opinión vecinal y sus reivindicaciones	Evaluar la opinión vecinal respecto a la situación actual del barrio y sus actitudes hacia el proceso de rehabilitación de las Viviendas del Carmen. Comparar los perfiles socioeconómicos de los residentes de las Viviendas del Carmen antes y después de la rehabilitación
Arquitecta experta en rehabilitación de vivienda (Anexo 9.3)	Experto/a de rehabilitación en España, contraste con otras situaciones en el contexto gallego	Evaluar con detalle las mejoras arquitectónicas e infraestructurales del conjunto de las viviendas derivadas de la rehabilitación.
Directora del Centro Cívico de Labañou.	Vecindario, involucración y participación en el barrio.	Describir los cambios percibidos en la calidad de vida del vecindario tras el proceso de rehabilitación en las Viviendas del Carmen.
Trabajador público de la Consellería de Rehabilitación e Vivenda del Concello da Coruña	Administración e instituciones públicas, su perspectiva sobre el barrio y sus acciones sobre éste.	Evaluar con detalle las mejoras arquitectónicas e infraestructurales del conjunto de las viviendas derivadas de la rehabilitación.

Fuente: Elaboración propia.

El análisis de la información extraída de las entrevistas en profundidad realizó mediante un análisis temático homogéneo según las pautas de Conde (2009), subordinado a los bloques ya descritos, con el objeto de unir el análisis de contenido con el análisis cuantitativo y marco teórico. Por tanto, se localizan los verbatim que son prototípicos de cada bloque con el fin de tomar la literalidad del discurso de la persona entrevistada.

Tabla 9. Relación entre el diseño de la entrevista y los objetivos e hipótesis planteadas.

Bloques de la entrevista	Objetivos	Hipótesis
Bloque introductorio acerca de la situación en el barrio	Describir los procesos sociales que han sido consecuencia de la rehabilitación en las Viviendas del Carmen	La rehabilitación integral de las Viviendas del Carmen ha tenido un claro efecto en la mejora de sus actuales indicadores de vulnerabilidad urbana.
Bloque acerca de los procesos de rehabilitación en España	Analizar de forma general el fenómeno de rehabilitación en España.	
Bloque sobre el proceso de rehabilitación, actitudes y opiniones del vecindario	Evaluar la opinión vecinal respecto a la situación actual del barrio y sus actitudes hacia el proceso de rehabilitación de las Viviendas del Carmen	La rehabilitación integral del barrio ha conseguido una mejora en la percepción de la calidad de vida del vecindario.
Bloque acerca del barrio y el vecindario	Comparar los perfiles socioeconómicos de los residentes del barrio antes y después de la rehabilitación	La rehabilitación integral del barrio ha cambiado la estructura social del vecindario.

Fuente: Elaboración propia

6. ANÁLISIS EXPLORATORIO DE DATOS

Como se ha detallado en la metodología, los datos obtenidos finalmente no han sido los previstos en un primer momento de la investigación, por lo que se ha procedido a realizar un análisis descriptivo y exploratorio bajo las premisas y las referencias mencionadas anteriormente.

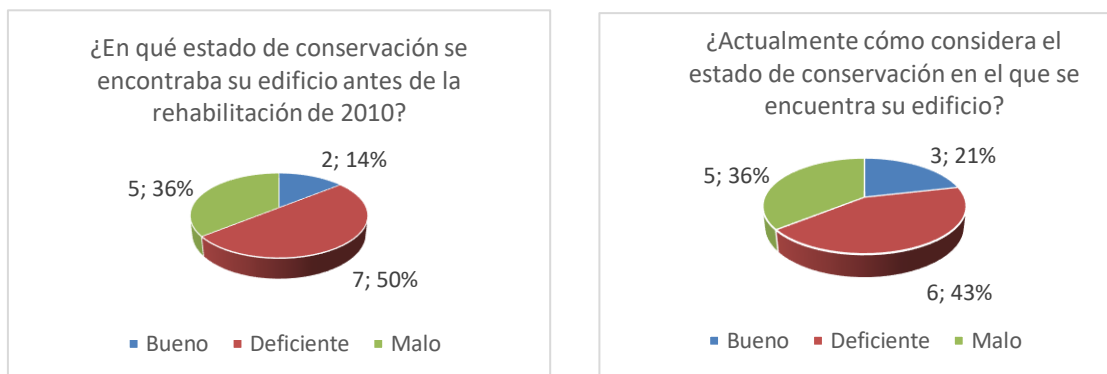
Con las cautelas debidas, en primer lugar, cabría detallar un perfil sociodemográfico tipo del barrio siguiendo los datos obtenidos en las encuestas. Esto indica que las Viviendas del Carmen es un barrio con una población feminizada (73,3% de mujeres según los datos) y envejecida (53 años de media). La población ocupada (46,7%) está compuesta principalmente por trabajadores manuales o autónomos, con estudios medios (un 40% cuentan con estudios primarios o secundarios, mientras que el 46,7% con estudios de Bachillerato o Formación Profesional). En esencia, esta es una estructura social prototípica de este tipo de viviendas que están históricamente ligadas a satisfacer las problemáticas habitacionales de las clases populares (Díaz, 2017).

6.1. Análisis del estado general del barrio de las Viviendas del Carmen

En primer lugar, analizaremos de forma descriptiva la situación general del barrio, desde distintas perspectivas, según la valoración de los residentes. En cuanto al estado del edificio en las dos líneas temporales planteadas (antes y después de la rehabilitación de 2009/10), los/as vecinos/as lo consideran deficiente.

En la actualidad (Gráfico 1) el porcentaje de personas que consideran que el estado del edificio es “Bueno” sube en casi 7 puntos porcentuales respecto del momento anterior a la rehabilitación. Desciende, por tanto, el número de personas que considera que el estado del edificio es “Malo”. En cualquier caso, llama la atención que casi la mayoría de los encuestados/as (43%) manifiestan que el estado actual de su vivienda es deficiente.

Gráfico 1. Comparativa entre la opinión acerca del estado de conservación del edificio antes de la rehabilitación y en la actualidad.



Fuente: Elaboración propia.

Como punto de partida explicativo, tales deficiencias percibidas parece que pueden nacer de la necesidad de que la vivienda se adapte en mayor medida a los avances y a las nuevas formas de vida (muy diferentes, evidentemente, a las del contexto histórico en el que nacen las Casas Baratas). Esta cuestión por explorar con más profundidad es cada vez más acuciante para el vecindario, y puede ser uno de los motivos por los que los residentes no lleguen a considerar idónea su vivienda:

“Yo creo que la clave en la vivienda está en dotar a las viviendas de condiciones contemporáneas, o sea: de todo aquello que requerimos hoy en una vivienda como si fuese una vivienda nueva (...) O sea, nuestros niveles de demanda con la vivienda, bueno con lo que está pasando ahora mismo con esta crisis, por ejemplo, nos hemos dado cuenta todavía más, ¿no?, por si no éramos conscientes. Cada vez las exigencias del confort en la vivienda son mayores (...)”.

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)

En cuanto a la valoración del barrio como unidad de residencia, es decir, como área en la que se desarrollan las principales actividades económicas y sociales de la vida cotidiana, se valora positivamente la comunicación del barrio con el resto de la ciudad (Gráfico 2). La buena conectividad del barrio y su cercanía al centro es, sin duda, el ítem mejor valorado. La buena comunicación y movilidad del barrio es fundamental a la hora de tener una percepción positiva de residir en él:

“Yo creo que se nota especialmente en el hecho de que, la gente, aunque tuviese opción a cambiarse de barrio no lo hace. Yo creo que eso es la prueba de esto. Que por lo que sea una vivienda queda vacía, y que rápidamente pueda ser ocupada porque alguien considera que es mejor vivir allí que irse a... A otro lugar, pues fuera igual de la ciudad a un barrio que a lo mejor es más nuevo pero que no está... No tiene las condiciones que tiene éste”.

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)



Por todo esto la comunicación del barrio se valora positivamente, siendo el único ítem que mejora su puntuación media tras la rehabilitación del barrio (Gráfico 2). La única problemática que presenta el barrio en materia de conectividad son algunas deficiencias de los servicios de transporte público: las quejas se dirigen hacia la frecuencia del transporte público no al número de líneas que pasan por el barrio.

En cuanto a las mejoras generales que sufren los edificios tras una rehabilitación integral, cabe tener en cuenta esta opinión de la experta en rehabilitación:

“Pero en todo caso la rehabilitación, a día de hoy, siempre es un éxito en el sentido en el que siempre va a mejorar las condiciones térmicas, acústicas, etc. Una, porque no tendría sentido rehabilitar sin mejorar las condiciones técnicas, y porque sinceramente hay una normativa que obliga a que hoy en día cualquier obra nueva y cualquier rehabilitación ha de cumplir unas exigencias mínimas. (...) Con lo cual las condiciones de vida van a ser mejores siempre, pase lo que pase”.

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)

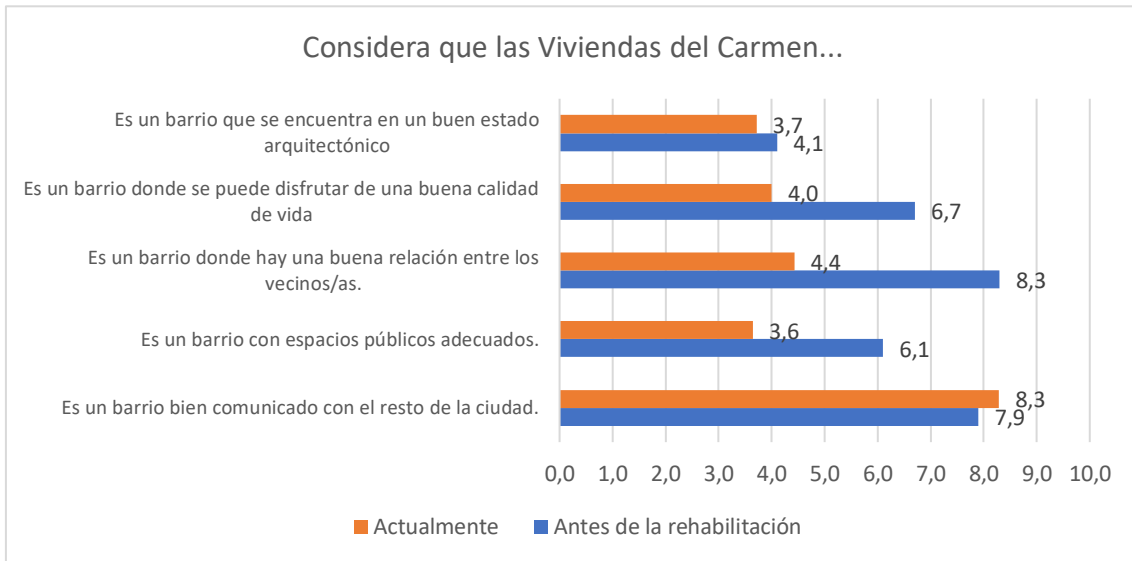
Por tanto, ante las condiciones de vida que se presuponen como mejoradas tras la rehabilitación integral (Del Val, 2011), se ha preguntado acerca de la mejora de la calidad de vida. Curiosamente, los residentes han visto su calidad de vida, según los datos, empeorada de forma notable (Gráfico 2). De nuevo, hay que tomar los resultados con cautela, pero podemos entender que la disminución percibida en la calidad de vida del vecindario puede tener relaciones no exploradas con otros ítems como la pérdida de seguridad en el barrio.

“Porque hay tráfico de drogas, botellón, peleas, etc. (...) Es raro que no vengan tres o cuatro veces la ambulancia a la semana... El tráfico de drogas está despuntando”.

(E2: Entrevista miembro de la AA. VV. de Labañou)

Por último, en cuanto a la caracterización del barrio, uno de los ítems que más desciende en su valoración tras la rehabilitación, es la adecuación de espacios públicos. Esta circunstancia tiene como piedra angular la mala situación y degradación del parque central de las Viviendas del Carmen, sobre el que se erige el barrio, que, según los vecinos, se ha visto perjudicado por problemas de convivencia con nuevas familias del barrio.

Gráfico 2. Caracterización del barrio del Carmen antes y después de la rehabilitación según los residentes (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).



Fuente: Elaboración propia

6.2. Rehabilitación de las Viviendas del Carmen: aciertos y necesidades.

A continuación, se analizarán las opiniones de las infraestructuras del barrio y la valoración sobre los cambios directos que han sufrido las viviendas, así como los edificios y zonas comunes de la barriada tras la rehabilitación.

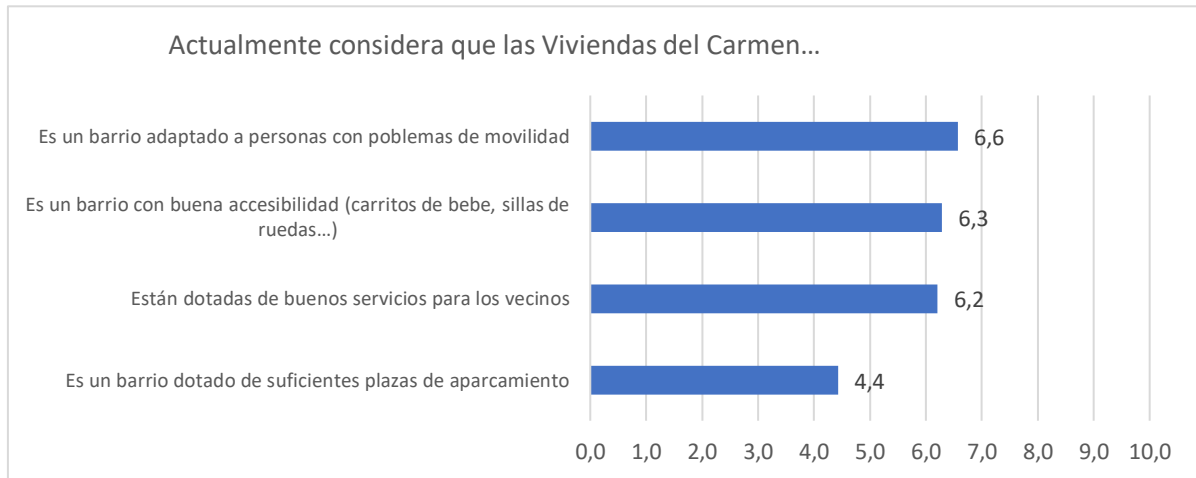
En primer lugar, en cuanto a las infraestructuras, los/as residentes encuestados/as consideran al barrio bien equipado y con buenos servicios (Gráfico 3), exceptuando los problemas generados por la falta de aparcamiento.

“No llegan... No llegan... y las plazas de aparcamiento pues es eso... es algo que echan de menos.”

(E2: Entrevista miembro de la AA. VV. de Labañou)

La mejora de la accesibilidad del barrio tras incluir rampas en las entradas principales del barrio (Imagen 4) explica que el ítem mejor valorado sea el de la adaptación a personas con problemas de movilidad (Gráfico 3).

Gráfico 3. Caracterización del barrio del Carmen según sus infraestructuras (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se realizará un análisis mínimo de las mejoras de la rehabilitación (Gráfico 4 y 5) tanto en los edificios como los cambios dentro de las viviendas propias de los residentes. No se ha podido establecer, por el escaso número de encuestas conseguidas, un análisis de correlaciones de Pearson entre dichas mejoras y la percepción de la calidad de vida del barrio.

En lo referente a los edificios, el ítem “ascensores” es el más mejorado según los residentes. Las consecuencias de este ítem en la calidad de vida de los residentes se han destacado en las entrevistas:

“Los ascensores fue una gran ayuda. Los pusieron con la obra está de 2010. Mi padre pudo disfrutar de ellos, pero imagínate una persona para bajar en silla de ruedas y todo eso, bajar por las escaleras. Eso fue una gran obra los ascensores (...). Lo que más echaba de menos la gente es el ascensor. Desde que hay ascensores la gente está encantada. Después... haber es un promedio de edad muy mayor... 70 años casi todos”.

(E1: Entrevista a miembro de la AA. VV. de Labañou)

La eficiencia energética perseguida por la rehabilitación está fundamentalmente ligada con el nuevo funcionamiento de placas solares en el barrio. Sin embargo, dicho cambio no parece haber sido bienvenido (Gráfico 4).

“Las placas solares dieron muchos problemas, porque hubo una vez que estuvimos hasta tres semanas sin agua caliente”.

(E1: Entrevista miembro de la AA. VV. de Labañou)



En cuanto al aislamiento térmico o la insonorización tampoco explica una mejora sustancial percibida según los vecinos (Gráfico 4). Este dato habría que analizarlo en profundidad en el futuro, puesto que ambos elementos y los problemas relacionados con la precariedad de los materiales utilizados en la construcción de las Casas Baratas y la vivienda de esta época (Sambricio, 2001), son la piedra angular de las problemáticas arquitectónicas que sufren este tipo de construcciones, y que influyen directamente en la calidad de vida del vecindario.

“Técnicamente son edificios que se han construido de materiales de la época, normalmente materiales más bien pobres. Con un acondicionamiento térmico, acústico, muy malo”.

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)

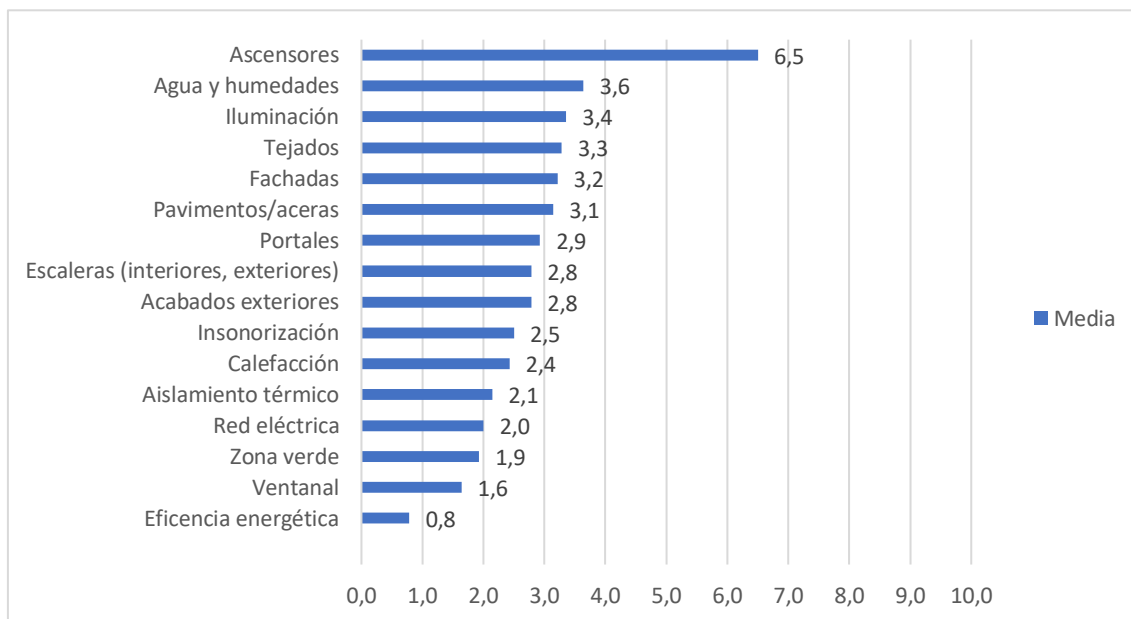
En los ítems que se refieren a las mejoras “exteriores” de los edificios (acabados exteriores, cercas, pavimentación, etc.) sigue obteniéndose puntuaciones bajas (Gráfico 4).

En último lugar, aunque en las encuestas es el segundo ítem con la puntuación más alta, las entrevistas dan cuenta de la persistencia de este problema tras la rehabilitación:

“El tema de las humedades, eso es una guerra perdida que estamos con ella...Han quedado mal desde la reforma. Lo están mirando, pero claro dicen que no hay dinero, que no hay dinero y ya ves”.

(E1: Entrevista miembro de la AA.VV. de Labañou)

Gráfico 4. Evaluación de las mejoras arquitectónicas en los edificios tras la rehabilitación (siendo 0 “Nada mejorado” y 10 “Muy mejorado”).



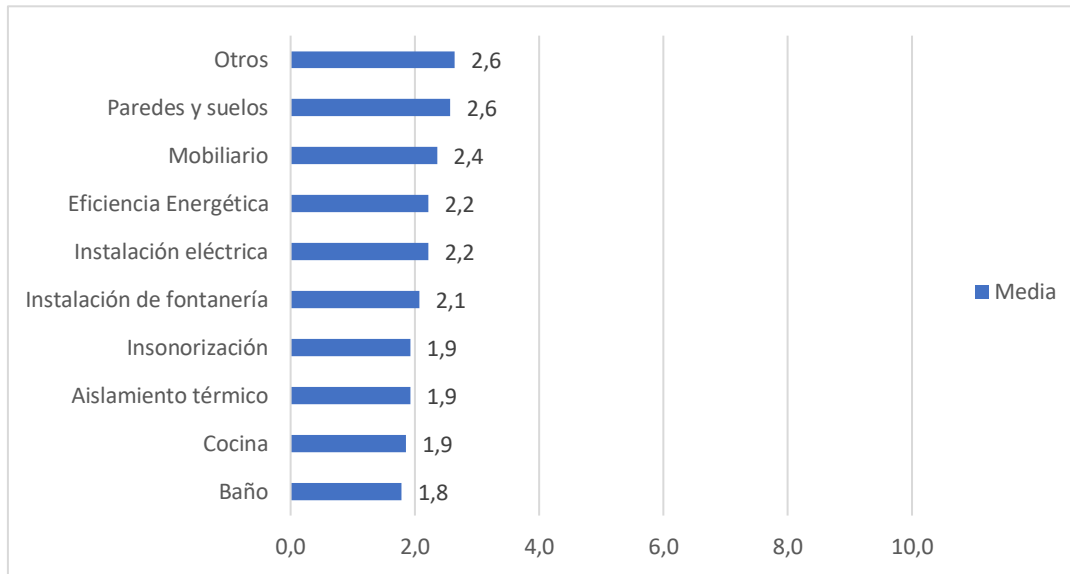
Fuente: Elaboración propia

En la cuanto a las mejoras en la vivienda la opinión general del vecindario es que han mejorado menos que los edificios y las zonas comunes (Gráfico 5). Es recurrente, en este sentido, la reivindicación de una mayor atención por parte de la Administración. La mayoría de los/as vecinos/as afirma haber llevado a cabo reformas en su vivienda propia por cuenta ajena y de forma individual cuando, realmente, es el deber del Concello de A Coruña:

“El que más y el que menos cambiar el baño, la bañera por platos de duchas, etc. Hay gente que aún se lo están haciendo ahora, se lo están acondicionando. Yo lo tuve que pagar de mi bolsillo, como muchos vecinos”.

(E1: Entrevista miembro de la AA. VV. Labañou)

Gráfico 5. Evaluación de las mejoras dentro de la vivienda tras la rehabilitación (siendo 0 “Nada mejorado” y 10 “Muy mejorado”).



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la influencia percibida de la situación arquitectónica en el día a día percibido por el vecindario los datos exploratorios han empeorado curiosamente tras la rehabilitación del barrio (Tabla 10). Aunque teóricamente las mejoras arquitectónicas tras una rehabilitación integral se dan por supuesto, insistimos nuevamente en que existen otros factores explicativos (no abordados) que pueden explicar el grado de éxito o no de estas actuaciones:

“¿Qué pasa? Que hay unas limitaciones económicas, que... lo que propician es que normalmente las inversiones en este tipo de barrios sean las mínimas posibles, ¿no? Y que... yo creo que plantearse que no solamente se deben de atender las necesidades básicas sino cuando sea posible hacer intervenciones que transformen esos barrios (...) en lugares pues donde se viva bien”.

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)

El deterioro urbano y social de estos vecindarios de titularidad pública pueden estar ligados a situaciones de abandono institucional (Cortés, 1995b), aspecto a determinar con más detalle en futuras investigaciones.

Tabla 10. Opinión vecinal acerca de la influencia de la situación arquitectónica del barrio antes y después de la rehabilitación.

	Muy negativamente	De modo negativo	De modo positivo	Muy positivamente
Antes de la rehabilitación	0%	42,9%	57,1%	0%
Actualmente	7,1%	50%	42,9%	0%

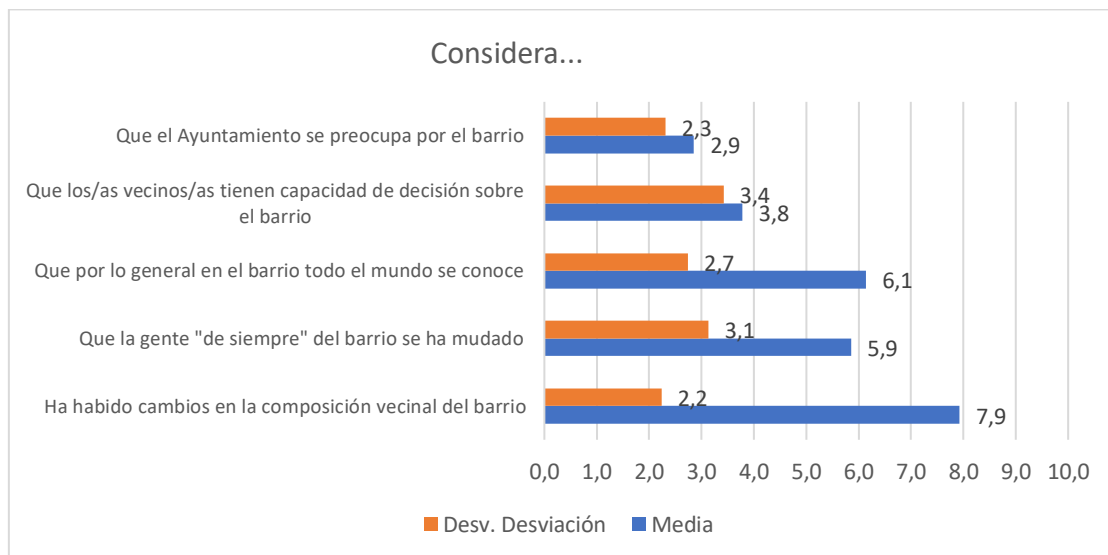
Fuente: Elaboración propia

6.3. Vecindario y comunidad: la vivienda y barrio como objetos vividos.

En cuanto a la composición del barrio, la mayoría de del vecindario considera que en el barrio todos se conocen (también entra en relación con esta variable que el 80% de los encuestados vive en el barrio desde hace más de 30 años). En contraposición con esto, la gran mayoría considera que ha notado cambios en la composición del barrio (Gráfico 6). Estos cambios parecen referirse, según el testimonio de los vecinos, principalmente a la llegada de familias de etnia gitana en riesgo de exclusión y cuya acogida e integración en el barrio no se ha dado de forma positiva. Por tanto, estos procesos de cambio quedan fuera del alcance explicativo de la rehabilitación arquitectónica realizada en las Viviendas del Carmen.

Puesto que las viviendas son de titularidad municipal, y el conjunto de las Viviendas del Carmen no forman parte del mercado inmobiliario libre, cabe puntualizar que no se ha producido ningún tipo de proceso de gentrificación (Del Val, 2011).

Gráfico 6. Opiniones de los residentes acerca de la comunidad y el vecindario (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la capacidad de decisión sobre el barrio y la actuación de las instituciones, los vecinos los valoran negativamente (Gráfico 6). En este sentido, los aspectos que se destacan acerca de las dificultades económicas de la Administración y su actuación sobre este tipo de barrios han cobrado especial relieve en la entrevista a la experta en



rehabilitación, que explica la dificultad de llevar a cabo un proceso de rehabilitación sin contar con el vecindario.

“Pero establecer mecanismos de mantenimiento y mecanismos de control *a posteriori*, yo creo que ese paso todavía no lo hemos dado. Yo creo que eso sería algo realmente interesante introducir ya como una exigencia de los instrumentos de planeamiento, y en particular los que son sobre rehabilitación.”

(E2: Entrevista arquitecta experta en rehabilitación)

7. CONCLUSIONES PROVISIONALES Y BALANCE DEL PROCESO DE APRENDIZAJE

7.1. Conclusiones provisionales de la investigación

En primer lugar, debemos tener en cuenta que las conclusiones de la investigación se llevan a cabo de forma provisional y exploratoria debido a las problemáticas metodológicas explicadas con anterioridad.

A continuación, revisaremos el cumplimiento de los objetivos planteados inicialmente en el estudio. Los objetivos ligados a la reflexión teórica se han cumplido. Sin embargo, los objetivos relacionados con los resultados metodológicos no se han podido cumplir o se han cumplido parcialmente, principalmente, por la falta de representatividad estadística de la muestra finalmente conseguida.

Tabla 16. Evaluación del cumplimiento de los objetivos de la investigación.

Objetivos	Evaluación de objetivos
Estudiar de forma histórica y socioeconómica el fenómeno de las Casas Baratas en España.	ALTO
Analizar de forma general el fenómeno de rehabilitación en España.	ALTO
Evaluar la opinión vecinal respecto a la situación actual del barrio y sus actitudes hacia el proceso de rehabilitación de las Viviendas del Carmen.	BAJO
Evaluar con detalle las mejoras arquitectónicas e infraestructurales del conjunto de las viviendas derivadas de la rehabilitación.	MEDIO
Describir los cambios percibidos en la calidad de vida del vecindario tras el proceso de rehabilitación en las Viviendas del Carmen.	BAJO
Comparar los perfiles socioeconómicos de los residentes de las Viviendas del Carmen antes y después de la rehabilitación.	BAJO

Fuente: Elaboración propia.

Esta investigación ha tratado de ahondar acerca de los procesos y las consecuencias de una rehabilitación arquitectónica integral en una barriada de Casas Baratas. En el estudio de caso concreto que nos ha ocupado, centrado en las Viviendas del Carmen (A Coruña), las consecuencias de la rehabilitación que se investigan se tratan de relacionar con la posible superación de una situación estructural de vulnerabilidad urbana.



Para ello, en primer lugar, se ha realizado una contextualización de las Casas Baratas y los fenómenos de rehabilitación en España, profundizando en la etapa franquista debido al auge de la construcción de vivienda pública y social en estos años. A continuación, se ha realizado una descripción del barrio objeto de estudio, junto a una explicación detallada de la figura del ARI, marco institucional de acción bajo el que se ha rehabilitado la barriada del Carmen. La caracterización de este barrio pasa por la descripción de sus elementos básicos, su situación geográfica y su morfología urbana.

En último lugar, en cuanto a la composición teórica de la investigación, se ha realizado una descripción detallada del concepto “vulnerabilidad urbana”. A través de este concepto se describe la situación socioeconómica de las Viviendas del Carmen y los problemas que las caracterizan: un alto índice de paro, bajos recursos económicos, dificultad de acceso a la educación y carencias infraestructurales en las viviendas. Tras esta descripción, se ha querido investigar cual ha sido el impacto de la rehabilitación arquitectónica llevada a cabo en el año 2010 en este vecindario, y las mejoras derivadas en los indicadores explicativos de vulnerabilidad urbana.

Metodológicamente es una investigación de carácter mixto que utiliza métodos tanto cuantitativos como cualitativos. El abordaje cualitativo, por medio de entrevistas semiestructuradas, se dirige a perfiles que tengan relación y conozcan la situación del barrio del Carmen. A través del análisis del discurso se ha extraído información relevante para poder avanzar en las hipótesis y objetivos de la investigación. El abordaje cuantitativo, por medio de la realización de una encuesta, se ha dirigido a los residentes del vecindario que hayan vivido antes y después de la rehabilitación. Esta encuesta se ha llevado a cabo mediante un cuestionario online, vía Formularios Google, y telefónico.

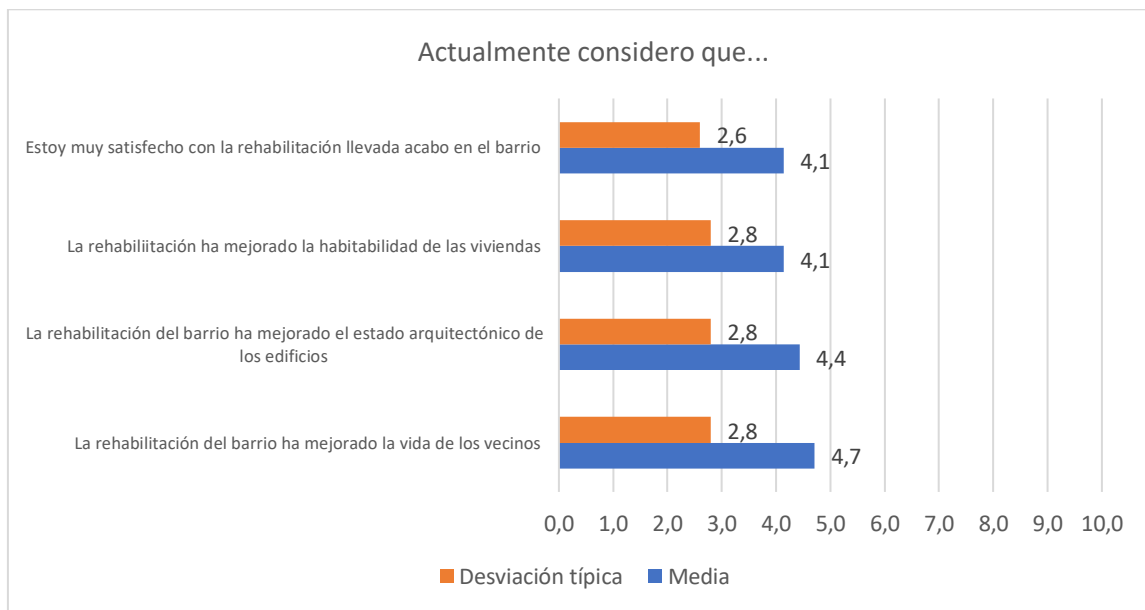
En cuanto a las hipótesis planteadas a raíz de la reflexión teórica y el análisis de los datos, no se han podido refutar ya que el trabajo carece, debido a las consecuencias explicadas de la pasada crisis sanitaria, de una muestra estadística representativa de la población. Pero sí podemos sintetizar que nuestras hipótesis tratan de evaluar hasta qué punto la rehabilitación integral del barrio habría traído consigo una serie de cambios: mejoras en la calidad de vida percibida de los residentes, modificaciones en la estructura social del barrio, e impactos cuantificables en la mejora de los índices de vulnerabilidad urbana.

A modo de conclusión, en el Gráfico 7 podemos observar algunos indicios que resumen los datos analizados -y exploratorios- a lo largo del trabajo: la rehabilitación acometida

en el barrio del Carmen no ha generado percepciones claramente positivas sobre las mejoras arquitectónicas derivadas y un posible aumento de la calidad de vida.

Las limitaciones de la investigación no permiten realizar otras afirmaciones acerca de la situación actual del barrio (por ejemplo, haber conocido, a través de correlaciones de Pearson, qué reformas arquitectónicas son las que mejor explican un aumento percibido en la calidad de vida), y llaman a ser cautelosos ante los resultados de dicho análisis.

Gráfico 7. Resumen de las opiniones vecinales hacia la rehabilitación de 2009/10 (siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”).



Fuente: Elaboración propia.

En cualquier caso, estos resultados provisionales guardan relación con una de las ideas extraídas de las entrevistas realizadas: la necesidad de adaptabilidad de las viviendas va más allá de una rehabilitación arquitectónica. Los resultados provisionales muestran un inmovilismo en cuanto a la mejora percibida de la calidad de vida de los residentes, es decir, no ven su calidad de vida mejorada con claridad. Esta percepción y el contexto actual en el que la vivienda ha sido el lugar de desarrollo de las actividades cotidianas de forma exclusiva nos ha llevado a reflexionar acerca de la relevancia de la vivienda en el día a día.

Las necesidades de los residentes no son estáticas y, por lo tanto, las necesidades que tenían antes de la rehabilitación ya han evolucionado (e incluso persisten algunas a las que no se ha dado solución). Estas necesidades son cambiantes y son a las que se ha de adaptar la vivienda como “objeto vivido” (Cortés, 1995b), que se van modificando



conforme se dinamizan los procesos vitales, la estructura familiar, la situación socioeconómica o la edad de los residentes de la vivienda.

La rehabilitación ha de adaptarse a los tiempos y su diseño edificatorio debe tener en cuenta las características socioeconómicas y culturales de sus futuros residentes (Cortés, 1995b). Un primer paso, caminando hacia la mejora de la adaptabilidad de la vivienda, sería el fomento de los mecanismos de control y seguimiento de las rehabilitaciones que no frustre las expectativas de sus residentes ante su imaginario de lo que debe de ser una vivienda adecuada a sus necesidades. En definitiva, las rehabilitaciones arquitectónicas tienen que verse legitimadas por procesos participativos en los que los residentes afectados tengan margen de decisión para priorizar acciones concretas de mejoras constructivas, frente a otras posibles.

7.2. Apuntes y valoraciones finales de la investigación.

Finalmente, evaluaremos de forma general la investigación. En primer lugar, es evidente que se ha de mencionar todas las limitaciones de la investigación derivadas de la pasada crisis sanitaria, que han generado unos resultados más endebles de lo esperado. En torno a estas limitaciones metodológicas giran la mayoría de las debilidades de la investigación. Por otro lado, para suplir estas problemáticas se ha tratado de realizar una reflexión teórica y una revisión bibliográfica sólida y extensa.

Esta forma de continuar con la investigación se puede ver, por ejemplo, en la forma de estudiar la vulnerabilidad urbana. Al no conseguir los datos esperados con los que obtener una muestra estadística representativa de la población objeto de estudio, no se han podido realizar estimaciones de los principales indicadores de vulnerabilidad urbana. Ante esta carencia analítica, se ha tratado de realizar un análisis más pormenorizado de tales indicadores a través de fuentes secundarias de datos.

La alternativa al cuestionario presencial inicialmente previsto ha sido la realización de un cuestionario online y telefónico. Las primeras dificultades llegan a la hora de adaptar dicho cuestionario presencial a una plataforma online. Por ejemplo, la mayor dificultad ha sido la adaptación de un cuestionario denso, pensado en un primer momento para ser presencial, a una herramienta online como es Formularios Google que necesita de un contenido con mayor atracción visual y más ameno. Otros factores como la brecha digital



y generacional de un barrio envejecido, estamos seguros de que han repercutido negativamente a la hora de encarar el cuestionario online. En cualquier caso, la situación de alarma explica, evidentemente, que ninguno de los dos formatos alternativos del cuestionario tuviese el éxito esperado; tras la utilización de los pocos datos de contacto que se tenían con algunos vecinos -y conseguidos justo antes del inicio de la pandemia-, fue muy difícil contactar con otros residentes de forma no presencial y conseguir que tuviesen tiempo para la realización del cuestionario.

El último punto débil por señalar, y en estrecha conexión con lo dicho anteriormente, es la falta de análisis bivariantes o multivariantes de los datos, habida cuenta del bajo número de encuestas conseguidas. Por tanto, esta investigación presenta un análisis exploratorio falto de una dimensión explicativa.

Tabla 17. Fortalezas, debilidades y aprendizaje personal del estudio.

Fortalezas	Debilidades	Aprendizaje personal
La investigación se sustenta en una bibliografía sólida	Escasa bibliografía acerca de la Casas Baratas en Galicia y España. Escasa información acerca del estudio de caso.	Conocimiento de nuevas fuentes de información y bibliografía
Empleo de una metodología mixta	Limitaciones circunstanciales en la metodología	Familiarización con nuevos métodos de recogida de datos
Temática actual y novedosa en cuanto al estudio de caso concreto. Buena acogida por parte del vecindario hacia la iniciativa del estudio.	Resultados endebles debido a las limitaciones metodológicas	Estructuración de ideas y mayor conocimiento de tratamiento de datos

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, la principal fortaleza del trabajo es el planteamiento de una metodología mixta que, en un contexto adverso para la realización del trabajo de campo, ha enriquecido la información obtenida y las diferentes perspectivas que el vecindario observa sobre el barrio del Carmen. En cuanto a la temática, hay que señalar que en el contexto gallego no existe ninguna aproximación sociológica a los efectos derivados de una rehabilitación arquitectónica integral. Por tanto, y es una cuestión que me gustaría destacar, podríamos decir que este trabajo de fin de grado abre un camino analítico inédito en el contexto académico de Galicia

Finalmente, podría destacar que en el futuro me gustaría dar un paso más en la investigación, y poder completar el análisis que se planteaba inicialmente de la situación en el barrio del Carmen. Creo que de esta investigación tienen una evidente aplicabilidad para mejorar la situación futura de las Viviendas del Carmen: obtener un diagnóstico



pormenorizado de las necesidades de los residentes, que puede mejorar en el futuro las carencias detectadas de la rehabilitación arquitectónica acometida en el año 2010.

8. BIBLIOGRAFÍA

- Aldrey, J.A. (2007). A rehabilitación integral dos garríos degradados fóra dos ámbitos dos cascos históricos: Metodoloxía de análise na memoria-programa das ARI. *Revista de Xeografía Territorio e Medio Ambiente*, 7, 5-26. Recuperado de https://minerva.usc.es/xmlui/bitstream/handle/10347/3755/pg_005026_xeografica7.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Alguacil, A. et al. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI*. Madrid, España: Cáritas Española Editores.
- Alguacil, J. y Camacho, J. (2013). La vulnerabilidade urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 27, 73-94. DOI: <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>
- Azpiri, A. (2003). De la ley de casa baratas de 1911 a la de 1921. En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 54-57). TOMO I. Barcelona, España: Editorial Ariel.
- Bassett, K. y Short, J. (1980). *Housing and residential structure. Alternative approaches*. Londres y Nueva York: Routledge.
- Breyman, H. (Junio, 2014). La satisfacción residencial como herramienta de evaluación de proyectos de rehabilitación urbana. *VI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Bogotá.
- Calo, E. (2015). *El sistema residencial en España: componentes, funcionamiento y necesidades de vivienda*. (Tesis doctoral). A Coruña, España: Universidade da Coruña. Recuperado de <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/15915>
- Cardesín, J.M. (2005). Capítulo 10. La sociedad gallega en el franquismo. En De Juana, J. y Prada, J. (Eds.), *Historia contemporánea de Galicia* (pp. 295-322), Barcelona, España: Editorial Ariel.
- Carro, A. (3 de enero de 2020) El centro de salud de Labañou, sin servicio de pediatría hasta el día 7 de enero. *La Opinión*. Recuperado de <https://www.laopinioncoruna.es/coruna/2020/01/04/centro-salud-labanou-servicio-pediatría/1465248.html>
- Castrillo, M. y Jiménez, M. (2013) Y ahora, ¿qué? Crisis y rehabilitación de barrios en España. *Bitácora*, 2, 65-41.
- Colau, A. & Alemany, A. (2012) *Vidas Hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona, España: Cuadrilátero libros.
- Conde Gutiérrez, F. (2009). *Análisis sociológico del sistema de discursos*. Madrid, España: CIS.
- Cortés, L. (1995a). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid, España: Editorial Fundamentos.



- Cortés, L. (1995b). *Pensar la vivienda*. Madrid, España: Talasa Ediciones.
- Díaz, M. (2017). *El barrio de Recimil: un estudio de caso sobre las consecuencias sociológicas de la obsolescencia urbana* (Trabajo de fin de Máster). A Coruña, España: Universidade da Coruña. Recuperado de https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/19606/DiazLeira_Manuel_TFM_2017.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Forni, P. & De Grande, P. (2019). Triangulación y métodos mixtos en las ciencias sociales contemporáneas. *Revista Mexicana de Sociología*, 82(1), 159-189. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/337730224_Triangulacion_y_metodos_mixtos_en_las_ciencias_sociales_contemporaneas
- Fundación FOESSA. (2019). *Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Recuperado de <https://www.caritas.es/>
- Leal, J. (1979). Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. *Reis: Revista española de investigaciones sociológicas*, 8, 89-102.
- Meiss, A., Del Caz, R, & Tordesillas, A. (2013). Rehabilitación de barrios de vivienda social: el ARI de La Rondilla en Valladolid. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 45(175), 65-81. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/277008243_Rehabilitacion_de_barrios_de_vivienda_social_el_ARI_de_La_Rondilla_en_Valladolid
- Mesa, N. (2019). *Análisis de los procesos de peatonalización: percepción vecinal y gentrificación en la Ciudad Vieja de A Coruña*. (Trabajo de fin de Grado). A Coruña, España: Universidade da Coruña. Recuperado de <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/23601>
- Ministerio de Fomento. (1991). *Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España. Sobre la Vulnerabilidad Urbana*. Recuperado de https://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/C88DB66D-8669-497C-BEE4-442AE027E2FB/111287/SOBRE_vulnerabilidad.pdf
- Miquel, L. (2003). Alumbramiento, plenitud, decadencia y fin de una política social de vivienda (1977-1984). En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 261-264). TOMO II. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.
- Muñoz, R. (2003). La vivienda durante el I y el II Plan de Desarrollo. En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 177- 179). TOMO II. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.
- Pereira, A. (2003). La Ley Salmón. En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 179-182). TOMO I. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.
- Piñeira, M.J. (2016). The effect of the crisis on vulnerable neighbourhoods: an approximation of the Spanish context through a case study (A Coruña, Galicia). *Crisis, globalization and social and regional imbalances in Spain*. 136-148. DOI: [10.7419/162.02.2016](https://doi.org/10.7419/162.02.2016)



- Rodríguez, M. (15 de mayo de 2019). Objetivo Labañou: el mantenimiento. *La Opinión*. Recuperado de <https://www.laopinioncoruna.es/elecciones/municipales/2019/05/15/objetivo-labanou-mantenimiento/1401983.html>
- Rubio del Val, J. (2011). Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación. *Informes de la Construcción*, 63, 5-20. DOI: <https://doi.org/10.3989/ic.11.060>
- Rubio del Val, J. y Molina, P. (2010) Estrategias, retos y oportunidades en la rehabilitación de polígonos de vivienda construidos en España entre 1940 y 1980. *Ciudades*, 13, 15-37. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.13.2010.15-37>
- Sambricio, C. (2003). Los orígenes de la vivienda obrera en España: Higienismo, reformismo y normalización de lo vernáculo. En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 261-264). TOMO I. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.
- Sambricio, C. (Ed.) (2003). *Un siglo de vivienda Social (1903/2003)*. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.
- Vega, M. L. y Hurtado, E. (2003). Las viviendas de tipo social, de rentas mínima y reducida. En Sambricio, C. (Ed.), *Un siglo de vivienda social (1903/2003)*. (pp. 44-46). TOMO II. Barcelona, España: Editorial Nerea, S.A.

9. ANEXOS

9.1. Anexo I: Modelo de cuestionario

Buenos días/tardes. Soy Cristina Iglesias, estudiante de la UDC de Grado en Sociología, y estoy realizando un Trabajo de Fin de Grado acerca del estado actual de las Viviendas del Carmen. Por este motivo solicito su colaboración y se lo agradezco de forma anticipada. Le garantizamos el absoluto anonimato de sus respuestas en el más estricto cumplimiento de las Leyes sobre secreto estadístico y protección de datos personales.

1. PREGUNTA FILTRO		
1. ¿Reside usted, a día de hoy, en las Viviendas del Carmen?	Sí	No
1.1. ¿Residía usted en las Viviendas del Carmen antes de su rehabilitación en el año 2010?	Sí	No
1.2. ¿Hace cuántos años que reside en las Viviendas del Carmen?	Hace 5 años	
	Hace 10 años	
	Hace 20 años	
	Hace 30 años	
	Hace más de 30 años	

2. INTRODUCCIÓN	
Siendo 0 "Nada de acuerdo" y 10 "Muy de acuerdo", indique su opinión sobre los siguientes ítems	

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.1. Actualmente considera que las Viviendas del Carmen son un barrio que se encuentra en buen estado arquitectónico.											
2.2. Actualmente considera que las Viviendas del Carmen un barrio donde se puede disfrutar de una buena calidad de vida.											
2.3. Actualmente considera las Viviendas del Carmen como un barrio con espacios públicos adecuados.											
2.4. Actualmente considera las Viviendas del Carmen como un barrio seguro.											
2.5. Actualmente considera las Viviendas de Carmen como un barrio bien comunicado con el resto de la ciudad.											
2.6. Actualmente considera que en las Viviendas del Carmen hay una buena relación entre los vecinos.											

	Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
2.7. ¿Actualmente cómo considera el estado de conservación en el que se encuentra su edificio?				

Siendo 0 “Nada de acuerdo y 10 “Muy de acuerdo”, indique su opinión sobre los siguientes ítems.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.8. Antes de la rehabilitación considera que las Viviendas del Carmen conformaban un barrio en buen estado arquitectónico.											
2.9. Antes de la rehabilitación considera las Viviendas del Carmen un barrio donde se podía disfrutar de buena calidad de vida.											
2.10. Antes de la rehabilitación considera las Viviendas del Carmen como un barrio que contaba con espacios públicos adecuados.											
2.11. Antes de la rehabilitación considera las Viviendas del Carmen, antes de la rehabilitación, como un barrio seguro.											
2.12. Antes de la rehabilitación considera las viviendas de Carmen como un barrio bien comunicado con el resto de la ciudad.											
2.13. Antes de la rehabilitación considera que en las Viviendas del Carmen existía una buena relación entre los vecinos.											

	Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
2.14. ¿En qué estado de conservación se encontraba su edificio antes de la rehabilitación de 2010?				

3. INFRAESTRUCTURAS

Siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Muy de acuerdo”, indique su opinión sobre las siguientes afirmaciones

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3.1. Actualmente considera las Viviendas de Carmen un barrio dotado de suficientes plazas de aparcamiento.											
3.2. Actualmente considera las Viviendas del Carmen un barrio con buena accesibilidad (para carritos de bebé, sillas de ruedas, etc.)											
3.3. Actualmente considera las Viviendas del Carmen como un barrio adaptado a personas con problemas de movilidad.											
3.4. Actualmente considera que las Viviendas del Carmen están dotadas de buenos servicios para los vecinos.											

3.5. ¿Qué mejora en cuanto a servicios, equipamientos aportaría al barrio?

1. REHABILITACIÓN

Siendo 0 "Nada de acuerdo" y 10 "Muy de acuerdo", indique su opinión sobre las siguientes afirmaciones

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.1. Actualmente estoy muy satisfecho con la rehabilitación llevada a cabo en el barrio											
4.2. Actualmente considero que la rehabilitación ha mejorado el estado arquitectónico de los edificios											
4.3. Actualmente considero que la rehabilitación ha mejorado la habitabilidad de las viviendas.											
4.4. Actualmente considero que la rehabilitación del barrio ha mejorado la vida de los vecinos											

4.5. A continuación, se expondrá una lista de mejoras en los edificios del barrio tras la rehabilitación en 2010, siendo 0 "Nada mejorado" y 10 "Muy mejorado."

Ítems	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.5.1 Ascensores											
4.5.2 Agua y humedades											
4.5.3 Iluminación											
4.5.4 Tejados											
4.5.5 Fachadas											
4.5.6 Pavimentos/Aceras											
4.5.7 Portales											
4.5.8 Escaleras (interiores y exteriores)											
4.5.9 Acabados exteriores											
4.5.10 Insonorización											
4.5.11 Calefacción											
4.5.12 Aislamiento térmico											
4.5.13 Red eléctrica											
4.5.14 Zona verde/ajardinada											
4.5.15 Ventanal											
4.5.16 Eficiencia energética (placas solares, etc.)											

4.6. A continuación se expondrá una lista de mejoras en su vivienda propia, siendo 0 “Nada rehabilitada” y 10 “Totalmente rehabilitada”.

Ítems	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.6.1 Baño											
4.6.2 Cocina											
4.6.3 Aislamiento térmico											
4.6.4 Insonorización											
4.6.5 Instalación de fontanería											
4.6.6 Instalación eléctrica											
4.6.7 Eficiencia energética (nueva caldera, radiadores, etc.)											
4.6.8 Mobiliario											
4.6.9 Paredes y suelos											
4.6.10 Otros											

4.7. ¿Qué le gustaría mejorar de su vivienda?

	Muy negativamente	De modo negativo	De modo positivo	Muy positivamente
4.8. ¿Cómo le influía en su día a día la situación arquitectónica del barrio anterior a la rehabilitación de 2010?				
4.9. ¿Cómo le influye en su día a día la situación arquitectónica del barrio tras la rehabilitación de 2010?				

5. COMUNIDAD Y VECINDARIO

Siendo 0 “Nada de acuerdo” y 10 “Totalmente de acuerdo” muestre su grado de acuerdo con estas afirmaciones

Ítems	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.1. He notado cambios en la composición vecinal del barrio.											
5.2. Considera que la gente “de siempre” del barrio se ha mudado.											
5.3. Considera que por lo general en el barrio todos se conocen.											
5.4. Considera que los vecinos tienen capacidad de decisión sobre el barrio.											
5.5. Considera que el Ayuntamiento se preocupa por el barrio.											

5.6. ¿Conoce la Asociación de Vecinos?	Sí		No	
5.6.1 Ha sido útil la actuación de la Asociación en las problemáticas del barrio.	Nada	Poco	Algo	Mucho

6. TIPO DE VIVIENDA Y PRECIOS				
6.1. Su actual residencia, ¿es de alquiler o la tiene en propiedad?	Alquiler			
	Propiedad			
6.1.1 (Sólo si marca Alquiler) ¿Qué precio paga al mes por su vivienda alquilada? (cifra aproximada)				
6.2. ¿Cuánto cree que se paga por comprar un piso-tipo en las Viviendas del Carmen?				
6.3. ¿Y dentro de 5 años cuánto cree que se pagará?				
6.4. ¿Cree que la rehabilitación de 2010 ha aumentado el valor inmobiliario de las viviendas en propiedad?	Nada	Poco	Algo	Mucho

7. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS

7.1. SEXO	
Hombre	
Mujer	

7.2. EDAD

7.3. CONDICIÓN DE INMIGRANTE	Sí	No

7.4. NIVEL DE ESTUDIOS DEL ENCUESTADO/A	
Analfabetismo o Sin estudios	
Estudios Primarios	
Educación Secundaria	
Bachillerato o FP	
Universidad, Postgrado, Especialización, etc.	
Otros	
NS/NC	

7.5 RESIDENTES EN LA VIVIENDA	
Una sola persona	
Pareja	
Padres e hijos (nº hijos)	
Familia numerosa (+ de 5)	
Otros	
NS/NC	

7.6. SITUACIÓN ACTUAL	
Estudiante	
Parado/a	
Ocupado/a	
Jubilado/a	
Ama/o de casa	
Otros	
NS/NC	

7.7. (Sólo si marca Ocupado/a) Ocupación (especificar con detalle)

7.8. ¿Tiene usted algún problema de movilidad?	Sí	No
--	----	----

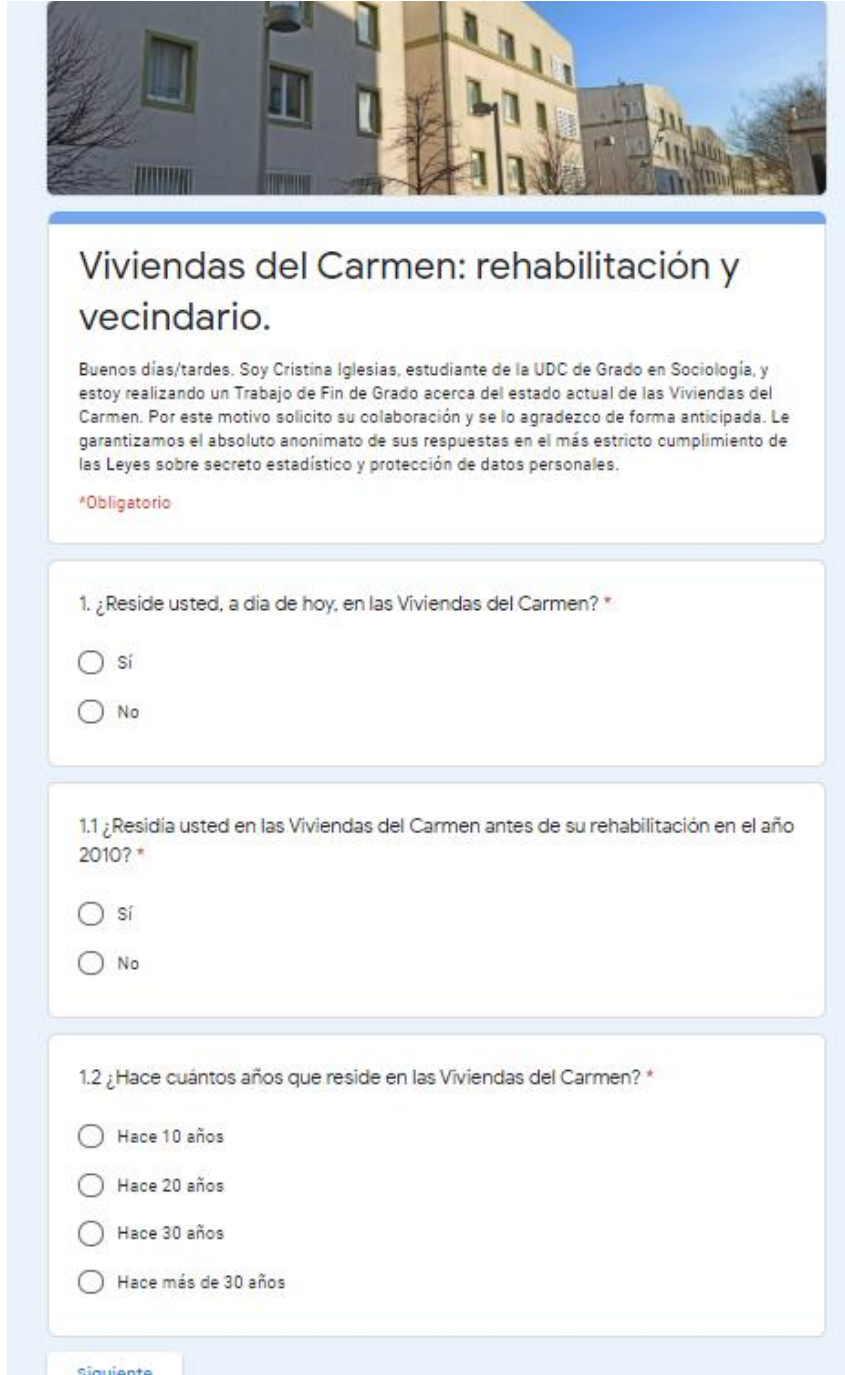
7.9. En los últimos años, ¿ha notado como su situación económica ha empeorado?			
Nada	Poco	Bastante	Mucho

9.2. Anexo II: Enlace del cuestionario online vía Google Formularios

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfdNnMK33gfvfCsIk4_1WMAIE_er8_fjkZ6J69dY-gSj8vi_Q/viewform?usp=sf_link



9.3. Anexo III: Presentación del cuestionario online vía Google Formularios



Viviendas del Carmen: rehabilitación y vecindario.

Buenos días/tardes. Soy Cristina Iglesias, estudiante de la UDC de Grado en Sociología, y estoy realizando un Trabajo de Fin de Grado acerca del estado actual de las Viviendas del Carmen. Por este motivo solicito su colaboración y se lo agradezco de forma anticipada. Le garantizamos el absoluto anonimato de sus respuestas en el más estricto cumplimiento de las Leyes sobre secreto estadístico y protección de datos personales.

***Obligatorio**

1. ¿Reside usted, a día de hoy, en las Viviendas del Carmen? *

Sí

No

1.1 ¿Residía usted en las Viviendas del Carmen antes de su rehabilitación en el año 2010? *

Sí

No

1.2 ¿Hace cuántos años que reside en las Viviendas del Carmen? *

Hace 10 años

Hace 20 años

Hace 30 años

Hace más de 30 años

[Siguiente](#)

4.6. A continuación se expondrá una lista de mejoras en su vivienda propia, siendo 0 "Nada rehabilitada" y 10 "Totalmente rehabilitada". (Mover la barra inferior si es necesario para encontrar el valor) *

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Baño	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cocina	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aislamiento térmico	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Insonorización	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Instalación de fontanería	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Instalación eléctrica	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Eficiencia energética (caldera, radiadores, etc.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mobiliario	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Paredes y suelos	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Otros	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

4.7. ¿Qué le gustaría mejorar de su vivienda?

Tu respuesta

4.8. ¿Cómo le influía en su día a día la situación arquitectónica del barrio anterior a la rehabilitación de 2010? *

Muy negativamente

7.6. SITUACION ACTUAL. *

- Estudiante
- Parado/a
- Ocupado/a
- Jubilado/a
- Ama/o de casa
- Otros
- NS/NC

7.6.1. (Sólo si Ocupado/a) ¿Cuál es su ocupación? (Especificar).

Tu respuesta _____

7.7. En los últimos años, ¿ha notado como su situación económica ha empeorado? *

- Nada
- Poco
- Bastante
- Mucho

[Atrás](#)

[Enviar](#)

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. [Notificar uso inadecuado](#) - [Términos del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

Google Formularios

9.4. Anexo VI: Imágenes

9.4.1. Reducción de las plazas de aparcamiento



Fuente: Elaboración propia.

9.4.2. Evolución del parque de las Viviendas del Carmen (1977, 2000, 2020)



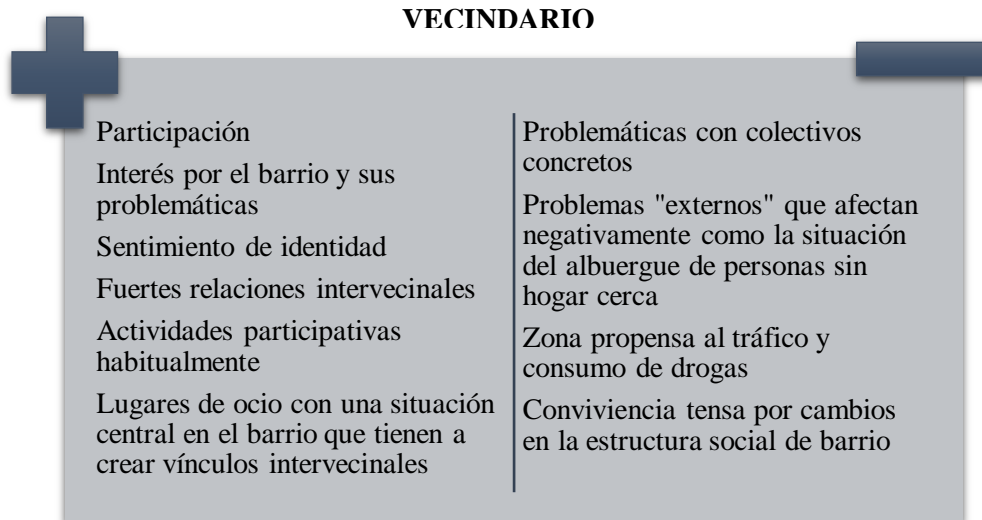
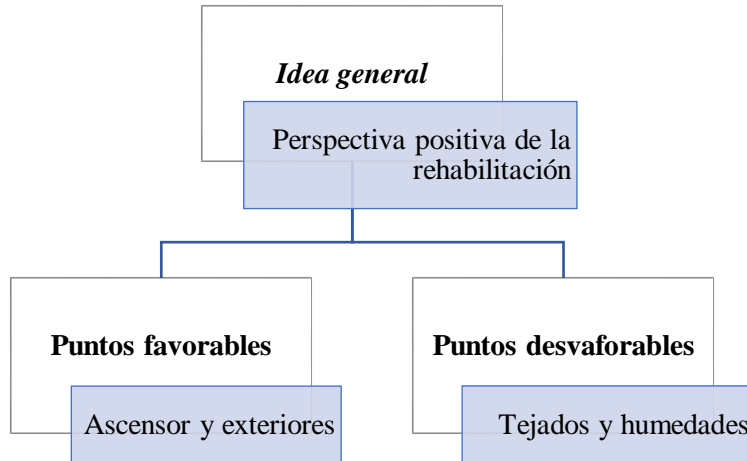
Fuente: Archivos aportados por la AA. VV. de Labañou



Fuente: Elaboración propia.

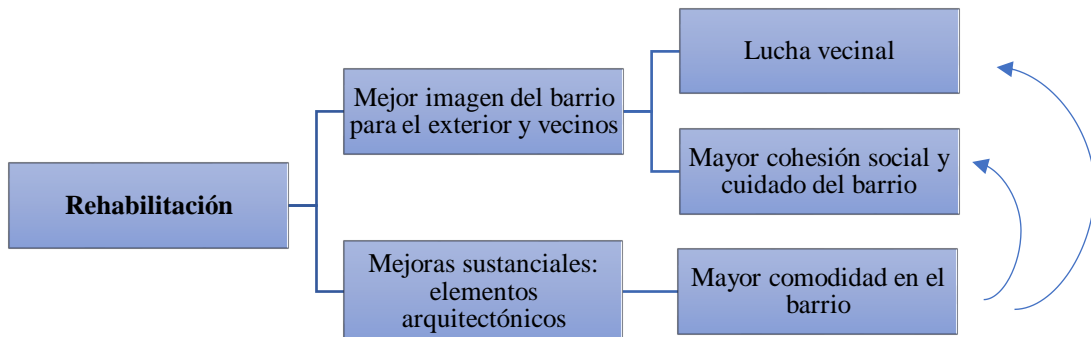
9.5. Anexo VII: Esquemas-resumen de las ideas extraídas de las entrevistas¹⁹

9.5.1. Esquema-resumen entrevista miembro de la AA. VV. de Labañou

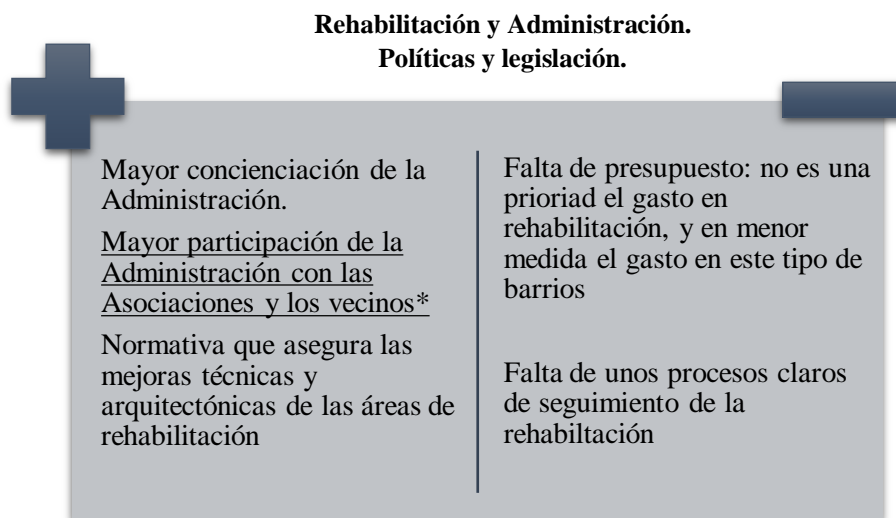


¹⁹ Las transcripciones de las entrevistas se adjuntarán en un CD junto con la copia material del Trabajo de Fin de Grado.

9.5.2. Esquema-resumen entrevista arquitecta experta en rehabilitación



*Un proceso que se retroalimenta.



*Idea relacionada por la Entrevista 1 acerca de la actuación de la Administración en el barrio.

9.6. Anexo VIII: Guiones de entrevistas.

9.6.1. Entrevista miembro de la AAVV de Labañou

Bloque 1. Introducción. La situación en el barrio.

1. ¿Cuál es su visión general del barrio en la actualidad?
2. ¿Cuáles serían, a su modo de ver, los principales problemas del barrio?

Bloque 2. El proceso de rehabilitación: actitudes y opinión.

3. En 2010, el barrio fue objeto de una importante rehabilitación. ¿Cuál es la opinión general de los vecinos/as respecto a la rehabilitación? ¿La consideran positiva, negativa, insuficiente...?
4. ¿Considera que la rehabilitación ha tenido repercusión en aspectos importantes de la calidad de vida de los/as vecinos/as del barrio? ¿Cuáles? ¿La rehabilitación ha sido suficiente para solucionar sus principales problemas?
5. ¿Cuáles son los principales aspectos arquitectónicos que se han mejorado en la rehabilitación? ¿Qué ha quedado por hacer?
6. ¿De qué modo la Administración (municipal, autonómica, etc.) ha participado en la rehabilitación? ¿Cree que la Administración, históricamente, se ha interesado por políticas sociales o arquitectónicas para mejorar la realidad del barrio?

Bloque 3. Barrio y vecindario

7. ¿Ha disminuido o aumentado la población que reside en el barrio desde la rehabilitación? ¿Cree que algunos/as vecinos/as desean abandonar el barrio? ¿Por qué?
8. Tras la rehabilitación, ¿ha cambiado notablemente la composición del barrio? ¿Conviven en el vecindario los/as mismos/as, los/as de “toda la vida”?
9. Desde que se ha hecho la rehabilitación, ¿se ha revalorizado el precio de las viviendas del barrio?
10. ¿Existe buena relación entre los/as vecinos/as? ¿Ha cambiado esta relación antes y después de la rehabilitación?

9.6.2. Entrevista arquitecta experta en rehabilitación

Bloque 1. Rehabilitación en España.

1. En la ciudad de A Coruña ¿cuáles son los principales puntos que necesitan de una rehabilitación?
2. ¿Qué supone para los barrios degradados ser declarados como ARI?
3. ¿La declaración de una zona como ARI supone su rehabilitación total? ¿Existe un seguimiento tras la rehabilitación?
4. ¿Cuáles son las diferencias entre la inversión y las políticas en cuanto a la rehabilitación privada y la pública?



5. ¿Cree que las distintas corporaciones municipales de los últimos años han tenido en cuenta las opiniones de los/as residentes del barrio para cambiar su situación?
6. ¿Se han dado, especialmente en Galicia, situaciones de abandono por parte de la Administración a barrios de Casas Baratas?
7. ¿Cuáles son los principales problemas de las barriadas de propiedad pública?
¿Qué soluciones se podrían dar?

Bloque 2. Rehabilitación y vecindario.

8. ¿En el caso de los edificios de las Casas Baratas? ¿Cómo cree que afecta la rehabilitación a los vecinos?
9. ¿Qué resultados tienden estas rehabilitaciones en el vecindario?
10. ¿Tienden a ser exitosas y suficientes para las necesidades básicas de los/as vecinos/as?
11. ¿Cree que la rehabilitación integral de un barrio puede solucionar algunos de sus problemas sociales (drogas, inseguridad, marginación, etc.)?