

# DIAGNÓSTICO SOCIO-RESIDENCIAL DEL CASCO ANTIGUO DE ESTELLA-LIZARRA



Fundación Secretariado Gitano

Octubre 2021-marzo 2022

# Índice

---

<b>1. PRESENTACIÓN.</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXTO Y FUNDAMENTACIÓN.</b>	<b>6</b>
2.1. EJE RESIDENCIAL.....	7
2.2. EJE COMERCIAL. ....	9
2.3. EJE COMUNITARIO/OCIO NOCTURNO. ....	11
2.4. EJE TURÍSTICO.....	12
<b>3. METODOLOGÍA.</b>	<b>14</b>
3.1. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....	15
3.2. DESARROLLO DEL ESTUDIO.....	16
3.3. CALENDARIO. ....	18
<b>4. ANÁLISIS SOCIAL.</b>	<b>19</b>
<b>5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS</b>	<b>60</b>
5.1. CONCLUSIONES .....	60
5.1.1. URBANISMO/VIVIENDA.....	60
5.1.2. ACTIVIDAD COMERCIAL Y LOCALES.....	64
5.1.3. POBLACIÓN. ....	66
5.1.4. CONVIVENCIA VECINAL Y COMUNITARIA.....	67
5.2. PROPUESTAS.....	71
5.2.1. PROPUESTAS GENERALES. ....	71
5.2.2. PROPUESTAS ESPECÍFICAS. ....	73
<b>6. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES.</b>	<b>88</b>
<b>7. ANEXOS</b>	<b>89</b>

# 1. PRESENTACIÓN.

---

El Diagnóstico que aquí presentamos analiza la situación socio residencial de un área específica del Casco Antiguo estellés (en adelante CA), el delimitado por las iglesias de San Juan y San Miguel. Se trata de la zona del Barrio de San Juan perimetrada por las calles Comercio, Valdeallín, Navarrería, y Zapatería, incluyendo además la parte de la plaza de los Fueros cercana a la Iglesia de San Juan. Este espacio es popularmente conocido como “lo viejo”.



El presente estudio responde al interés del Ayuntamiento de Estella por conocer en profundidad la situación social y residencial de una zona que aparentemente concentra en sus calles disfunciones que afectan en distinto grado al conjunto del Casco Antiguo, agravadas por problemas comunitarios debido a su especialización como espacio de ocio nocturno.

Según la hipótesis de partida, esta zona concentraría un parque significativo de vivienda vacía y algunos inmuebles deteriorados ocupados por familias vulnerables, mientras se observa la caída de la actividad comercial, una concentración paralela de locales y actividades de ocio nocturno y el ejercicio residual de actividades ilegales ligadas al tráfico de drogas.

La confluencia de estos factores contribuiría a redefinir negativamente la realidad de este espacio, afectando a la calidad de vida de sus residentes, devaluándolo y estigmatizándolo y contribuyendo al declive general del CA estellés.

La realización de este Estudio-Diagnóstico complementa el esbozo de intervención pública en la zona a través de apuestas concretas como la recuperación para uso público de un solar en la calle Navarrería o la intervención regeneradora en el frontón de Estella-Lizarra. Una intervención inicialmente localizada pero extensible al conjunto del CA, que comienza a ser entendido y valorado como lo que realmente es, un bien patrimonial en sí mismo, resultado y testimonio de la historia de Estella-Lizarra, susceptible de seguir contribuyendo al desarrollo de la ciudad.

Este diagnóstico toma como referencia la reciente revisión del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Viejo de Estella-Lizarra/Lizarra* (PEPRI) y se nutre de las aportaciones y debates que tuvieron lugar en el marco del *Ágora PEPRI*, jornadas de reflexión que se desarrollaron entre el 11 y el 12 de noviembre de 2021 en Estella-Lizarra.

El trabajo realizado tiene como objetivo recoger las opiniones de sus residentes elaborando, a partir de los datos y del relato construido por sus gentes, propuestas de intervención concretas que permitan una mejor utilización de sus recursos, potencien la conexión con el entorno y contribuyan a mejorar de la convivencia y la adaptación a la nueva realidad socioeconómica.

Expondremos en su primer apartado los ejes de análisis utilizados: vivienda, comercio, relaciones comunitarias-ocio nocturno y turismo, éste último entendido como input potencial tanto para la subzona como para el CA y el conjunto de la ciudad. Analizamos a continuación, la situación de los diferentes sectores, inscribiendo su situación local en la situación general del sector y confrontando las estructuras existentes con las necesidades y demandas actuales.

En un segundo apartado, se explicita la metodología de trabajo, orientada a la obtención de una visión global tanto de la zona como de sus residentes. En todo momento hemos tratado de conjugar el análisis de las situaciones particulares con una visión genérica. En el marco del estudio se han encuestado a 50 familias residentes y hemos entrevistado a diferentes agentes sociales que conocen y participan en la vida comunitaria de la zona y del CA. Tanto las encuestas como las entrevistas se han estructurado en torno a los ejes de análisis definidos y han tenido en cuenta aspectos individuales, vecinales y comunitarios.

A continuación, desglosamos y analizamos los resultados obtenidos en el trabajo de campo, confrontando los datos con las hipótesis de partida y resaltando las aportaciones, contradicciones,

matices y relaciones que nos proporcionan los datos extraídos. Finalmente elaboramos una batería de propuestas que partiendo de la actual situación puedan contribuir a la reactivación y regeneración de la zona.

El análisis que hemos llevado a cabo pone de manifiesto que la situación de esta zona del Barrio de San Juan, limítrofe con San Miguel, la más “cerrada” y lineal del CA estellés, tradicional área de recreo y ocio nocturno, considerada como sector “menor” del CA, se ve afectada en la actualidad por el envejecimiento de la población originaria, la existencia de una bolsa de vivienda vacía y el cese de actividades comerciales tradicionales.

Por otro lado, la zona sigue concentrando el sector de diversión y ocio nocturno, generador, siempre, de molestias vecinales, agravadas en los últimos años por la externalización de consumos, las consecuencias de la pandemia y la extensión de conductas incívicas. De tal manera que la escasa actividad que mantiene este espacio en vez de servir como elemento de vitalización y cohesión, contribuye aún más al deterioro de la zona.

La existencia de una bolsa de vivienda vacía, mientras en Estella-Lizarra aumenta exponencialmente la demanda de alquiler; la crisis del comercio minorista en una ciudad hasta ahora centrada en el comercio, y el deterioro de la convivencia a pesar de que “lo viejo” ha perdido peso como sector recreativo, son situaciones un tanto paradójicas que remiten a la inadaptación de las estructuras existentes a la nueva situación económica y social de la zona, el CA y Estella-Lizarra. La necesidad de adaptarse a una nueva realidad implica necesariamente el desarrollo de iniciativas innovadoras, que aprovechando el capital residencial, patrimonial y turístico de su CA sirva para impulsar nuevos modelos de desarrollo.

No podemos concluir esta introducción sin agradecer a personas, familias y organismos su colaboración en la realización de este estudio, esperemos que los datos que aportamos les sirvan para desarrollar estrategias de desarrollo que impliquen a toda la ciudadanía.

## 2. CONTEXTO Y FUNDAMENTACIÓN.

---

Un primer paso en el análisis implica necesariamente inscribir la problemática que nos ocupa en un contexto más amplio para redimensionar la actual situación de “lo viejo”. En este aspecto, el primer dato a tener en cuenta es que las tendencias esbozadas en este espacio del CA estellés (infrautilización residencial, deterioro de inmuebles, pérdida del tejido comercial y concentración de actividades lúdicas ligadas al ocio nocturno) no son exclusivas de esta zona. En combinación y con cronología variable, rasgos similares son observables en numerosos CA de las principales localidades de Navarra y de la geografía española, trasladando espacialmente los cambios socioeconómicos, tecnológicos y culturales de las últimas décadas.

En la actualidad nos encontramos inmersos en un proceso inconcluso de cambio impulsado por la revolución tecnológica y los efectos de la globalización en la producción, comercio, consumo y flujos poblacionales. Se trata de transformaciones globales que han alterado el funcionamiento de las economías nacionales, generando oleadas de cambios que afectan a todos los sectores económicos, transformando los modos de vida y alterando la funcionalidad de los espacios urbanos que deben adaptar sus viejas estructuras a nuevas necesidades y demandas.

El reconocimiento de la generalidad de los problemas que afectan a los CA de pueblos y ciudades no implica resaltar una mera coincidencia, sino incidir en la dimensión y profundidad de sus causas, permitiendo detectar trayectorias a medio plazo, y proponer alternativas adaptadas tanto al presente como al futuro que ya se intuye.

Aunque desde los años 80, el S XX, la reflexión sobre los CA ha sido continua, las intervenciones efectivas han estado frecuentemente centradas en aspectos patrimoniales o arquitectónicos. Sin embargo, la intensidad de los cambios provocados por el desarrollo tecnológico, la llegada de nuevos flujos poblacionales, la transformación inconclusa del modelo comercial y el desarrollo del turismo de masas, han generado un replanteamiento de las nuevas funcionalidades de los CA.

En la actualidad numerosas administraciones locales vuelven su mirada hacia estos espacios, deteriorados arquitectónicamente y socialmente, y en ocasiones focos de conflictividad social, proponiendo iniciativas que, superando enfoques meramente arquitectónicos, se orientan a su revitalización integral, mediante la adaptación de sus viejas estructuras a la nueva realidad socioeconómica.

Este es el marco de referencia en el que se inscribe este diagnóstico sobre el área aparentemente más desvitalizada del Casco Antiguo estellés, y que coloquialmente se conoce como “lo viejo”. Para

aproximarnos a la situación de esta zona vamos a utilizar cuatro ejes de análisis: residencial, comercial, comunitario y turístico, teniendo siempre en cuenta que la situación de “lo viejo” está íntimamente ligada a la del conjunto del CA y al devenir general de Estella-Lizarra.

## 2.1. Eje Residencial.

Estella-Lizarra es el sexto núcleo urbano de Navarra, cabeza de merindad y comarca, especializado en la actividad comercial y la prestación de servicios y rodeado de un entorno rural básicamente agrícola, diverso y de alto valor paisajístico.

La ciudad ha crecido históricamente a partir de sus burgos medievales sin un punto central de referencia y en torno a vías paralelas al río Ega. Su ubicación en un terreno irregular ha condicionado a lo largo del tiempo su desarrollo urbanístico dificultando tanto la construcción como la circulación de vehículos, lo que ha contribuido a la estabilidad de su trazado urbano y el mantenimiento hasta fechas recientes de sus barrios tradicionales.

Esta contención urbanística, se ha visto reforzada por el mantenimiento de una población estable, lo que no ha excluido el crecimiento gradual de la ciudad en función de su desarrollo económico y la disponibilidad de suelo que ha permitido su particular topografía.

Al igual que en el resto de los centros urbanos españoles, en Estella-Lizarra el desarrollo económico de finales del siglo XX se tradujo en un trasvase de residentes desde su Casco Viejo a viviendas de nueva construcción situadas en la periferia de la ciudad, que ofrecían mejores prestaciones habitacionales y mayor accesibilidad. Una tendencia que se acentuó en los años 90 con el desarrollo de un pujante sector de la vivienda, altamente especulativo, centrado en la construcción de vivienda nueva en propiedad, expansión que finalizó oficialmente con la crisis sistémica de 2008, que significó el estallido de la burbuja inmobiliaria española.

Durante este periodo, la transición entre los dos siglos, el pujante mercado de la vivienda redefinió el mapa de pueblos y ciudades del conjunto de la geografía española, transformando también los referentes y las aspiraciones residenciales de la población. Durante este periodo se acentuó el abandono de los CA, tanto por traslado directo de residentes como por interrupción del reemplazo generacional.

En Estella-Lizarra como en numerosas localidades de Navarra, las nuevas generaciones que se incorporaban al mercado de la vivienda, además de estar condicionados por la propia rigidez de la

oferta, aspiraban y aspiran mayoritariamente a disponer de las prestaciones que ofrece la vivienda nueva. Tienen además dificultades para asumir las limitaciones, estructurales y de acceso rodado, que implica la vida en los CA, y no valoran, en general, la centralidad y los aspectos históricos y estéticos que dotan de valor a lo antiguo, mostrando, por lo general, escaso interés para permanecer en ellos, asumiendo los riesgos de una rehabilitación o reforma.

Como en otras localidades de Navarra, la pérdida de residentes originales y el desinterés habitacional por el CA se traduce en Estella-Lizarrá en un parque creciente de vivienda vacía cuyos propietarios tienden a conservar o vender sus viviendas, sin mostrar, en muchos casos, interés por mantenerlas adecuadamente o darles utilidad a través del alquiler.

La distribución de la vivienda vacía en el CA estellés y su conservación afecta de manera muy desigual a sus distintas áreas. No parece afectar en estos momentos al Barrio de San Pedro, es visible puntualmente en zonas del barrio de San Miguel y San Juan, intensificándose aparentemente en las calles de “lo viejo”, límite entre ambos barrios.

A la existencia de este parque estancado de vivienda vacía, difícilmente cuantificable y cuya casuística se intuye diversa, se suma así una oferta creciente de vivienda a la venta que, en función de las limitaciones estructurales de las viviendas y del poco atractivo de la zona, la peor del CA según las inmobiliarias, aparentemente tienen difícil salida en el actual mercado residencial estellés. La existencia de esta bolsa de vivienda contrasta con la escasa oferta de vivienda en alquiler en toda la ciudad.

El fuerte desequilibrio entre una oferta, casi inexistente, y una demanda creciente, impulsa, también en Estella-Lizarrá, el aumento de precios y la concentración de los sectores sociales más vulnerables, en las viviendas de alquiler más baratas, situadas en las zonas menos amables de los Cascos Viejos.

La debilidad del sector del alquiler estellés tampoco es excepcional. Para valorar este aspecto es necesario tener en cuenta que, desde el franquismo, el modelo de acceso a la vivienda predominante en España es la propiedad. La centralidad de la propiedad como sistema de acceso a la vivienda además de impedir la creación de un parque solvente de alquiler público y privado, ha impedido el desarrollo de una “cultura del alquiler” entendida como asimilación generalizada del conjunto de derechos y obligaciones que estructuran las relaciones entre propietarios y arrendatarios.

Una cultura de este tipo implica también el desarrollo de una normativa que salvaguarde y estipule los derechos y deberes de ambas figuras, de sistemas de gestión adaptados que rompa la

desconfianza entre propietarios y arrendatarios, factor que creemos, sigue contribuyendo a contener la oferta de alquiler, sobre todo en localidades pequeñas.

Esta fragilidad del sistema alquiler contrasta con las necesidades residenciales actuales. Los efectos derivados de la crisis de 2008: inestabilidad y precariedad del empleo, estancamiento de los salarios, contención y restricción de los créditos bancarios se han prolongado en el tiempo, penalizando a los grupos sociales que se incorporaban al mercado de la vivienda y provocando una **reorientación de la demanda de vivienda de la compra hacia el alquiler**.

La contracción entre oferta limitada y demanda creciente de alquiler genera tensiones en todos los centros urbanos, provocando: una rápida **subida de los alquileres, y un paralelo endurecimiento de las condiciones de acceso**, exigencia de avales, fianzas, garantías de empleo y salario, selección de perfiles familiares, etc. Una situación que **penaliza** especialmente a **jóvenes** que se quieren emancipar y a **sectores sociales vulnerables**, acentuando la demanda de alquileres bajos y protegidos.

Esta situación adquiere especial relevancia en ciudades como Estella-Lizarra, con un mercado residencial anclado en la propiedad, sin apenas oferta de alquiler, con limitaciones espaciales para la construcción y limitada oferta de vivienda pública.

A la hora de valorar la situación es necesario tener en cuenta que cerca del 30% de la población de Estella-Lizarra tiene menos de 30 años y que la ciudad recibe un flujo **inmigratorio** constante desde finales de los noventa que ayuda a contener la pérdida de población, tanto en Estella como en su comarca, contribuye al desarrollo económico, introduce nuevas referencias culturales, crea nuevas necesidades y contribuye a mantener el tejido comercial del CA.

## 2.2. Eje comercial.

La actividad económica de Estella-Lizarra ha girado siempre en torno al comercio. A lo largo de su historia, la ciudad ha desarrollado una intensa actividad comercial primero localmente, en su calidad de cruce de caminos y paso del Camino de Santiago, y en épocas más recientes como centro comarcal y de servicios.

Esta centralidad del comercio en la vida económica de la localidad es especialmente relevante tras el declive de la actividad industrial que impulsó el desarrollo de la ciudad en los años 70-80. Sin embargo, en los últimos años el sector comercial estellés, localizado en las vías centrales del CA ha

sufrido un importante retroceso, primero con la instalación de grandes superficies en la entrada de la ciudad y más recientemente, por la generalización del comercio online y los efectos derivados de la pandemia, cierre de negocios e intensificación del comercio a través de la red.

También en este caso, las transformaciones comerciales que enfrenta la ciudad se inscriben en un proceso más amplio que implican la redefinición del sector comercial a nivel global. Nos enfrentamos a un proceso marcado por la mundialización de los flujos, la concentración de capitales y la generalización del comercio online, lo que está generando un nuevo tipo de comercio y la creciente combinación de comercio físico y online, “phigital”.

En Estella-Lizarra la crisis del comercio minorista tradicional afecta especialmente a su CA, que concentraba hasta hace muy poco un denso tejido comercial, pero lo trasciende invadiendo progresivamente otras zonas de la ciudad. El declive se inició por las áreas menos céntricas, como “lo viejo” pero avanza por las calles centrales del CA, rodeando la plaza de los Fueros y la intersección con el Paseo de la Inmaculada, dejando un reguero de locales vacíos. Cierran también algunos comercios tradicionales que daban carácter y formaban parte de la personalidad del CA estellés, mientras algunos, todavía activos, enfrentan la falta de reemplazo generacional.

Este declive solo se ve atemperado por la tímida creación de nuevos modelos de negocio y el mercado semanal, la apertura de algún comercio regentado por inmigrantes, y la permanencia de los que logran mantenerse a pesar de la caída de actividad. Lo que si parece observarse es un cierto baile en la ubicación de algunos comercios en función de los alquileres y las prestaciones de los locales y una caída significativa de la actividad, sobre todo del sector textil, tras la pandemia.

Al igual que sucede con las viviendas desocupadas, el cese de actividad comercial conlleva en la mayor parte de los casos, el descuido de los locales, lo que refuerza la impresión de abandono y transmite una imagen negativa del entorno.

El deterioro de la red comercial tradicional que estructuraba la vida comunitaria de estas calles repercute negativamente en la vida de los residentes, complica la gestión de su vida cotidiana, debilita la vida comunitaria y vacía las calles, desvitalizando el espacio mientras los locales vacíos, muchas veces descuidados, transmiten una señal de decadencia.

Enfocamos así una segunda tensión, la realidad física de una bolsa creciente de locales vacíos, que altera la funcionalidad tradicional de la zona privándola de vida, sin que se esbocen o germinen nuevas iniciativas o usos para esos espacios abandonados en consonancia con la nueva situación socioeconómica.

### 2.3. Eje Comunitario/Ocio nocturno.

Aparentemente la única excepción a la caída de la actividad comercial, en el CA sería la proliferación de locales relacionados con el ocio nocturno en “lo viejo”. Sin embargo, este tipo de actividades terciarias en vez de dinamizar este espacio altera la vida comunitaria, generando molestias vecinales que llegan a provocar la salida del CA de residentes hasta ahora incondicionales de la zona.

En Estella-Lizarra, las calles de “lo viejo” han sido siempre el punto de encuentro y de socialización a través de la restauración y el ocio ligado al consumo de alcohol. Tradicionalmente esta zona ha estado “especializada” en este uso, concentrando locales que funcionaban tanto de día como de noche, y que también generaban molestias entre el vecindario.

Lo que aparentemente se ha producido en los últimos años, es un desplazamiento de establecimientos y actividades diurnas fuera del CA, limitando así flujos y tránsitos diurnos mientras se mantienen establecimientos de ocio nocturno, cuyo número lejos de aumentar se ha reducido ligeramente. Paradójicamente, este descenso no ha implicado una disminución de las molestias sino su intensificación y una mayor alteración de la vida vecinal en las áreas próximas a los establecimientos.

A la hora de valorar esta situación y sus repercusiones en el bienestar comunitario, es necesario tener en cuenta las transformaciones en los modelos de ocio nocturno que se han producido en los últimos años. A la extensión de nuevas formas de consumo como el botellón se han sumado otros cambios de comportamiento provocados, primero, por las limitaciones al consumo de tabaco y más recientemente por las nuevas condiciones creadas por la pandemia de COVID 19. Todo ello ha implicado una externalización de los consumos, los servicios y las relaciones sociales, que conlleva una ocupación intensiva y en muchos casos desconsiderada tanto del espacio urbano como, en algunos casos, de espacios comunitarios privados de edificios cercanos.

Al aumento del ruido, que se prolonga hasta altas horas de la noche, de la suciedad que invade el espacio público y privado, se añaden puntualmente actitudes incívicas o agresiones verbales o físicas, que contribuyen a extender un sentimiento de desagrado y en ocasiones de inseguridad entre los vecinos. Los residentes afectados por las molestias señalan que, durante los dos últimos años, la pandemia ha modificado el tipo y la intensidad de las molestias generadas y que lo que antes eran molestias se han transformado en “conductas vandálicas”.

En todo caso, se trata de una situación vivida con dificultad por los residentes y que junto con el resto de factores, pérdida de población y tejido comercial, lleva a algunos de ellos a plantearse su

permanencia en “lo viejo”. Resulta paradójico que el único sector que mantiene cierto dinamismo no contribuya a la dinamización del espacio que ocupa, sino que agrave su crisis, sin que corto plazo se planteen soluciones que no sean de la minimización de daños

Mas allá de estos aspectos, la vida comunitaria en esta zona creemos que se caracteriza por su fragilidad, o tal vez su carácter difuminado respecto al resto de sectores que conforman el CA estellés. Frente al marcado carácter identitario de los residentes del Barrio de San Pedro, los de San Miguel organizados a través de su asociación de vecinos o los de la plaza de Santiago, los residentes de esta zona, perteneciente en la práctica, al barrio de San Juan, no muestran, salvo puntualmente, ni una identificación significativa con su entorno ni capacidad para organizarse y reaccionar frente a los problemas que manifiestan.

De hecho, es esta fragmentación comunitaria, en el marco de un CA pequeño como el estellés, lo que, visto desde fuera, resulta chocante y anacrónico además de disfuncional para los intereses actuales del CA en su conjunto y de Estella- Lizarra como centro urbano. Aunque los distintos barrios del CA son resultado del particular devenir histórico de la ciudad y presentan características diversas, actualmente comparten problemáticas y su desarrollo futuro aparece estrechamente ligado.

## 2.4. Eje Turístico.

Para completar este marco referencial, es necesario hacer referencia un aspecto fundamental de la Identidad de Estella-Lizarra. La ciudad cuenta con un importante patrimonio artístico resultado de la una rica historia que suscita el interés de especialistas de distintos ámbitos. Etapa clave del Camino de Santiago, la ruta jacobea ha modelado la ciudad a lo largo de los siglos, dotándola de un importante capital cultural y que contribuye a situarla como foco de interés turístico.

Junto al comercio, el Turismo es uno de los principales recursos económicos de la ciudad, pero al contrario que el comercio, sujeto a un proceso de redefinición, el turismo es actualmente un sector en expansión, que se caracteriza por su masificación, internacionalización, y búsqueda constante de nuevos destinos. La pandemia ha favorecido, a su vez, el desarrollo del turismo interno, de proximidad, mientras aumenta el interés por los espacios naturales y la producción local y comarcal.

Estella-Lizarra cuenta ya con un flujo turístico permanente ligado al Camino de Santiago. El camino Francés en el que se encuentra Estella-Lizarra canaliza más de 50% del total de peregrinos que recorren anualmente el país, y para esta extensa comunidad de paso, Estella-Lizarra además de parada es escaparate ciudadano, comarcal y regional.

La ciudad concentra además un turismo de proximidad procedente de comunidades limítrofes que frecuentan la comarca sobre todo en verano y un sector complementario atraído por actividades educativas o culturales y un volumen creciente de visitantes que llegan atraídos por la información y propuestas de destinos a través de la Web.

Durante los últimos años la visibilidad turística de Estella-Lizarra ha aumentado, posicionándose como destino deseable en listados o guías, y situándose como **valor turístico emergente**, lo que puede abrir un abanico de posibilidades para la ciudad. Potenciar el capital turístico de Estella-Lizarra implica necesariamente superar la conceptualización y fragmentación actual del CA estellés, redefiniéndolo como unidad patrimonial en sí misma, producto histórico-cultural de distintas épocas y elemento clave en la identificación y diferenciación de la ciudad. De esta manera, el conjunto del CA daría continuidad, complementaría y reforzaría el valor turístico de las zonas monumentales de la ciudad, situados a ambos márgenes del río Ega.

Un cambio de este tipo implica asumir la inadecuación de las estructuras existentes, incluso las simbólicas, a un sector turístico que se diversifica; cambios que aconsejan pasar de una actitud meramente receptiva a una actitud captadora mejorando las prestaciones de la ciudad, ampliando su oferta, estableciendo itinerarios que integren sus diferentes escenarios, y creando flujos capaces de dinamizar tanto su actividad económica como la vida de las calles.

### 3. METODOLOGÍA.

---

Ante la evidente desvitalización del tejido residencial y comercial en “lo viejo” o la intensificación de las molestias generadas por el ocio nocturno, el Ayuntamiento de Estella-Lizarra plantea la necesidad de realizar este diagnóstico para clarificar la situación socio residencial de sus habitantes y recoger, de alguna manera, sus voces, sus opiniones.

Se trata de reflejar la situación de la zona y los aspectos más destacados del entorno urbano en el que se inscribe, evaluando la disponibilidad de vivienda y locales vacíos, y diagnosticando sus disfunciones más evidentes. Al mismo tiempo, el Ayuntamiento está interesado en evaluar las repercusiones en la vida vecinal de las actividades de ocio nocturno, propias de este espacio, que contribuyen a devaluar “lo viejo”.

Este diagnóstico preliminar se complementará con la elaboración de una serie de propuestas tendentes a:

- lograr una mejor utilización de los recursos residenciales existentes.
- plantear vías para de regeneración de su red comercial y locales vacíos.
- la mejora de la convivencia entre sus residentes y ocupantes nocturnos.

Los ejes que han estructurado las encuestas y entrevistas realizadas, orientadas a analizar el intervalo entre las situaciones personales o familiares y las comunitarias han sido:

- *Residencial-Urbanístico*. Valoración del nivel de conservación de las viviendas en la zona, evaluación somera de vivienda vacía y vivienda en venta. Viviendas en alquiler, ocupantes, estado y mantenimiento de las viviendas.
- *Comercial*. Valoración de la actividad comercial, locales vacíos, estado, mantenimiento, nuevas iniciativas.
- *Relaciones Comunitarias y ocio nocturno*. Nuevas formas de socialización y ocupación del espacio público, fragmentación identitaria y organizativa.
- *Turístico*. Dimensión económica en expansión, potencial motor de reactivación tanto de nuestra “microzona” como del conjunto del CA.

La metodología de trabajo se ha basado en dos pilares fundamentales: participación de las familias, y coordinación y recogida de información a través de diferentes personas que, a título personal o en representación de asociaciones y servicios, se han prestado a aportar información relevante para este estudio.

### 3.1. Técnicas de Investigación.

Las herramientas y técnicas de investigación que se han utilizado para llevar a cabo el trabajo son las siguientes:

1. *Encuesta*. Entre finales de noviembre de 2021 y enero de 2022 se ha realizado una encuesta a 50 hogares que han proporcionado información cuantitativa sobre los distintos aspectos de la vida de las familias residentes, procedencia, viviendas, entorno, etc. Los datos se han recogido en una base de datos que ha servido para elaborar un informe cuantitativo que nos proporciona una visión global del mismo. Lamentablemente tenemos que señalar que no ha sido fácil lograr la participación ciudadana en tan poco tiempo y con la sexta ola de Covid en plena expansión. En la zona se contabilizan 578 viviendas y 776 personas empadronadas en la zona, y aun teniendo en cuenta el enorme parque de vivienda vacía, la representatividad numérica de los cuestionarios planteados es ciertamente limitada, aunque queda parcialmente compensada por la cercanía de las personas interrogadas con los problemas planteados.

Por este motivo, la información que presentamos es prospectiva, propia de un estudio piloto.

2. *Visitas domiciliarias* que nos han permitido conocer de primera mano la situación residencial de algunas de las familias residentes en el barrio, proporcionándonos tanto información cuantitativa como cualitativa. Hemos conocido de cerca situaciones complicadas invisibles desde el exterior y que no se adaptan ni a normativa ni a formulario alguno.
3. Así mismo, durante la realización del trabajo de campo se ha llevado a cabo una serie de *entrevistas en profundidad* a residentes e informantes cualificados conocedores de los distintos aspectos que conforman situación de esta zona. Hemos mantenido contacto con una veintena de agentes sociales relacionados con la problemática de la zona:
  - Miembros de la PAH
  - Técnicos de vivienda del Ayuntamiento de Estella
  - Técnico ORVE
  - Técnico de los servicios sociales

- Técnico de la Casa de la Juventud
- Técnicas de las oficinas de vivienda
- Propietarios de comercios de la zona (librería, infantil, tienda de productos naturales)
- Propietaria de viviendas alquiladas
- Artesanos de distintas generaciones
- Representantes de la Asociación de Vecinos del Barrio de San Miguel
- Vecinos
- Personal de locales de ocio nocturno

La información de estas personas ha sido fundamental para inscribir la situación actual de la zona en el devenir temporal y en su relación con el resto de espacios que conforman el CA estellés.

La información recabada se ha volcado en la síntesis de este estudio, además de recogerse las inquietudes, propuestas, sugerencias de los agentes sociales interrogados.

### **3.2. Desarrollo del Estudio.**

Tras la toma de contacto entre el Ayuntamiento de Estella-Lizarra y la Fundación Secretariado Gitano, se procedió a la elaboración del proyecto y su presentación a finales de septiembre de 2021. Una vez aceptada la propuesta, a finales octubre la presentamos en la Comisión de Urbanismo de dicho Ayuntamiento, dando a conocer el proyecto y los objetivos planteados.

A partir de esta reunión consideramos necesario asistir a las jornadas del AGORA PEPRI, jornadas de reflexión que tuvieron lugar el 11 y el 12 de noviembre de 2021 en Estella-Lizarra, donde se analizaron enfoques y modelos de intervención, regeneración y revitalización sostenible en las ciudades actuales y su aplicabilidad en el desarrollo de Estella-Lizarra.

A continuación, procedimos a la elaboración el cuestionario a proponer a los encuestados, y una primera aproximación a los agentes sociales susceptibles de completar la información necesaria para elaborar un diagnóstico y las correspondientes propuestas.

El cuestionario interrogaba sobre:

- Datos personales básicos: procedencia, tiempo de residencia en Estella-Lizarra, etc.
- Datos Residenciales: tipo de vivienda, régimen de tenencia, tiempo de residencia, superficie, estado de la vivienda, nivel de equipamiento.
- Alquiler, tipo, cuantía, ayudas percibidas.
- Conocimiento de los recursos existentes: censo, bolsa, etc.
- Nivel de satisfacción residencial, problemas de habitabilidad, labores de reforma o rehabilitación.
- Espacio y vida vecinal. Problemas detectados, relaciones vecinales y espacios de encuentro.
- La calle y el espacio comunitario. Valoración e la situación global, problemas detectados, calendario y horarios de potenciales molestias, repercusiones en la vida personal, etc.

El trabajo de campo se desarrolló entre diciembre y enero y, a pesar de que el Ayuntamiento anunció nuestra llegada mediante carteles, no ha sido fácil obtener respuesta ciudadana con las encuestas. No es el caso de las entrevistas, a través de las cuales hemos podido captar el discurso y las percepciones complementarias, más amplias, espacial y temporalmente.

Tras la compilación de los datos obtenidos y su tratamiento, exponemos a continuación los resultados obtenidos, qué nos dicen de los residentes en la zona, como valoran su entorno, de qué manera se integran y él y cuáles son sus expectativas.

### 3.3. Calendario.

El trabajo desarrollado para la elaboración del presente diagnóstico ha seguido la siguiente cronología:

CRONOGRAMA						
	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO
Presentación y difusión del proyecto						
Asistencia a Jornadas AGORA PEPRI						
Elaboración del cuestionario						
Trabajo de campo						
Análisis de los datos y del trabajo de campo						
Redacción del diagnóstico y de las propuestas						

## 4. ANÁLISIS SOCIAL.

---

Ubicada en un enclave excepcional, nuestra zona de estudio se encuentra entre la Iglesia de San Juan Bautista y la Iglesia de San Miguel Arcángel.



### 4.1. Observación directa.

El trabajo de campo comienza con la fase de observación. Durante un fin de semana, una socióloga del equipo hospedada en la calle Chapitel se adentra en las calles, fotografía las fachadas captando las primeras impresiones y, rápidamente, puede concluir que los mayores flujos de tránsito se sitúan en calle Mayor, calle Zapatería y calle La Estrella. Por el contrario, observa que las calles perpendiculares a éstas (Navarrería, El Puy, Carpintería y Valdeallín), permanecen vacías durante largos periodos de tiempo. El tránsito en la calle Comercio, por su parte, se diluye hacia la Plaza de Los Fueros.

Inicialmente, llaman la atención algunas fachadas muy deterioradas que lindan con otras reformadas (algunas de ellas con balcones muy lucidos y otras muy sencillas). En cualquier caso, todos los edificios ya rehabilitados destacan claramente.

En segundo lugar, es relevante la numerosa cantidad de carteles de “Se vende” encontrados en los balcones, lo que, unido al número de establecimientos cerrados, revela una zona deteriorada.

Entrada la noche, la socióloga realiza un registro de grabaciones de los puntos de ruido. En algunas zonas, desde una posición muy alejada, escucha a un grupo de personas cantando, y apunta que la percepción del bullicio es notable hasta casi el final de algunas calles. A su vez, por la mañana

documenta restos de suciedad que, junto con el alboroto, resultan ser dos problemas comunes de los residentes que viven cerca de bares dedicados al ocio nocturno.

Después de la fase de observación, comenzamos a contactar con los informantes clave. Éstos han sido seleccionados en función del eje de estudio, atendiendo a las cuestiones más relevantes. Para las dos primeras reuniones, elegimos a:

- La ORVE de Lizarra-Estella, con el objetivo de tener información sobre las rehabilitaciones que se han solicitado en los últimos años.
- La Plataforma de Afectados por la Hipoteca, con la idea de acercarnos a las personas que están teniendo problemas con sus viviendas, y saber de primera mano cuáles son los motivos.

Paralelamente, asistimos a las jornadas Ágora PEPRI, que nos dan una visión de los objetivos que persigue el Ayuntamiento en materia de innovación urbanística.

Posteriormente, el trabajo avanza con una encuesta piloto exhaustiva con la que recogeremos datos cuantitativos y cualitativos necesarios para este estudio.

## 4.2. Datos estadísticos generales.

Hay que señalar que se desconoce el número exacto de población que reside en la zona de estudio, dado que los datos censales disponibles se remontan a 2011 (se actualizarán este año), y que no se había detectado la cantidad de vivienda deshabitada.

El Instituto de estadística de Navarra (Nastat) ofrece los siguientes datos a fecha 1 de enero de 2021: la población en Lizarra-Estella es de 13.911 personas, de las cuales un 48,1% son hombres y un 51,9% mujeres. El porcentaje de personas extranjeras es del 11,7%, siendo la población procedente de América las más numerosa (el 47,8% de los extranjeros), seguida por las personas procedentes de África (el 32,6%), de otras partes de Europa (13,5%) y de Asia (6%).

La media de edad de sus habitantes es de 45,16 años. El porcentaje de población menor de 18 años es el 15,8%; la población entre 18 y 65 años es el 61,4% y la población mayor de 65 años es el 22,8%.

Las transacciones inmobiliarias en el 3T 2021, según los datos publicados por el Ministerio de Vivienda, son 28, de las cuales 2 son transacciones de vivienda nueva y 26 de segunda mano.

### 4.3. Investigación cuantitativa y cualitativa.

Tras la fase de observación inicial, procedemos a la realización de la encuesta a las personas que viven en el vecindario, la cual consta de 33 preguntas, con la intención de obtener información sobre:

- Su perfil sociodemográfico.
- El estado de sus viviendas.
- Las rehabilitaciones que han realizado y las ayudas que han percibido.
- Las relaciones entre ellos.
- Su percepción de la calle, sus problemas y su posible sensación de inseguridad.
- Su satisfacción como residente de esta parte del Casco Antiguo.
- Su nivel de uso de las nuevas tecnologías.
- Su posible dificultad para afrontar el pago de las facturas energéticas.

Con estos objetivos en mente, diseñamos la encuesta imaginando una escala, desde el individuo hasta el uso del espacio público.

Para asegurar la representatividad de la muestra, seleccionamos un número de edificios de distintas características en función de:

- su ubicación.
- su conservación.
- su deterioro.
- el estado de su portal.

Conforme avanza la fase de encuestas, el equipo de sociólogas y trabajadoras sociales encuentra las siguientes dificultades durante la recogida de datos de la muestra seleccionada:

- Ciertos portales carecen de timbre, no obteniendo respuesta en numerosas ocasiones a pesar de llamar enérgicamente.
- Varios portales tienen timbre pero que no abre automáticamente, lo cual supone un esfuerzo importante para las personas (mayores en su mayoría), que tienen que bajar varios pisos a abrir la puerta y permanecer a pie de calle. *Este dato preocupa especialmente porque incide en la cohesión social, ya que seguramente las personas de edad avanzada o con dificultades físicas no salgan de casa tanto como desearían.*

- Existe el temor a contagiarse de COVID, dado el incremento de casos (estudio realizado al comienzo de la sexta ola).
- Algunas personas se muestran reacias a realizar la encuesta, siendo las más desfavorecidas, junto con aquellas que querían exponer sus quejas, las que mayor interés han mostrado.

Debido a las dificultades encontradas, finalmente la fase de encuestas se realiza de forma aleatoria, incluyendo una o dos de cada portal encuestado. Para evitar sesgos por zonas, se mantiene una proporción entre las encuestas realizadas en cada una de ellas, ya que las calles Mayor, Comercio y Valdeallín son las menos afectadas por el ocio nocturno (aunque esta última tiene un punto en el que las cuadrillas suelen despedirse), y las calles Navarrería, Carpintería y el Puy recogen más quejas en torno a dicha problemática.

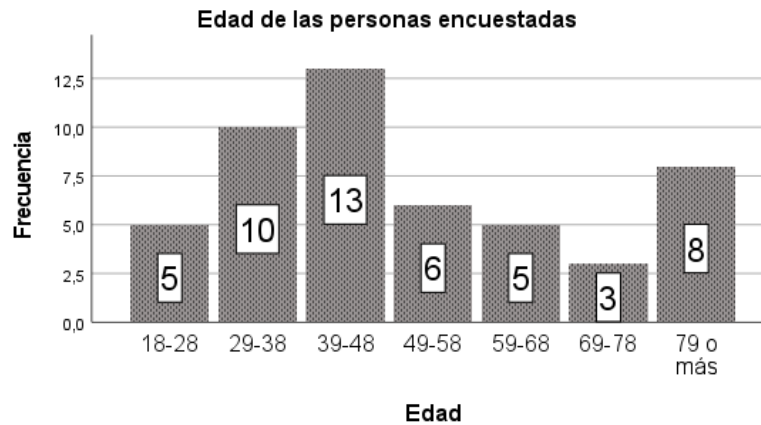
El estudio recoge además una parte cualitativa importante que permite ofrecer una fotografía más nítida de las vivencias, las necesidades y los cambios que requiere la zona.

#### 4.3.1. Datos sobre las personas encuestadas en la zona de estudio.

Nuestro sondeo, realizado a 50 personas, se compone de un 58 % de mujeres y un 42 % de hombres.

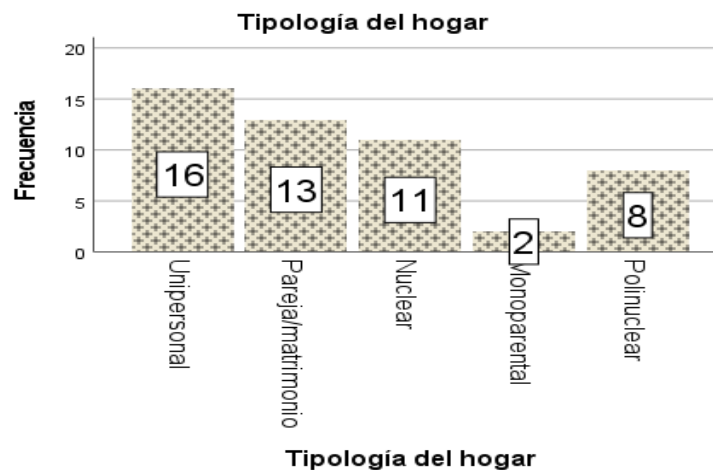


**Ilustración 1:** Sexo de las personas encuestadas.



**Ilustración 2:** Los vecinos por grupos de edad.

Según podemos deducir de la ilustración 2, el 56 % de las personas encuestadas tiene menos de 48 años. La media de edad de las personas encuestadas es de 50,9 años.

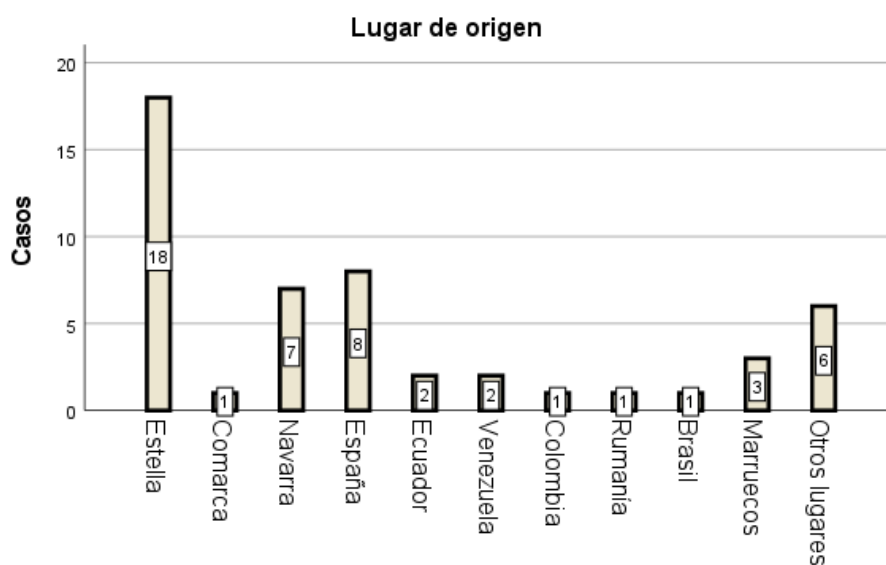


**Ilustración 3:** Los hogares según su tipología.

Según la *Encuesta Continua de Hogares*, en 2020, en Navarra, casi 70.000 hogares estaban formados por una única persona. Como podemos extraer de la ilustración 3, el porcentaje de hogares unipersonales recogidos en nuestra encuesta es un 3% mayor que el recogido en ese estudio: un 30% frente a un 27% (porcentaje que coincide con el obtenido en el Censo de población de 2011 en Lizarra-Estella). Por otra parte, en nuestra encuesta encontramos un porcentaje mucho mayor de hogares polinucleares que los constatados en el conjunto de Navarra.

En cuanto a la población extranjera en Lizarra-Estella, según los datos del Nastat, ésta supone un 11,7% del total. El colectivo más numeroso procede de América, seguido por el de África, Europa y, en menor medida, Asia.

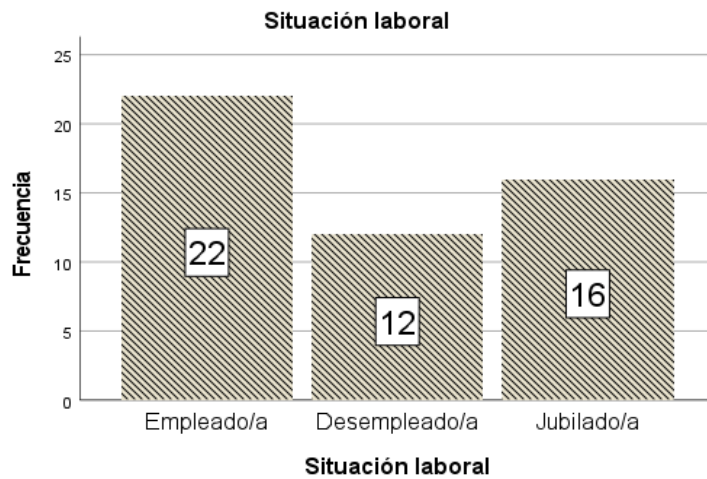
En la ilustración 4 mostramos los datos relativos a la procedencia de las personas encuestadas:



**Ilustración 4: Los vecinos según su procedencia.**

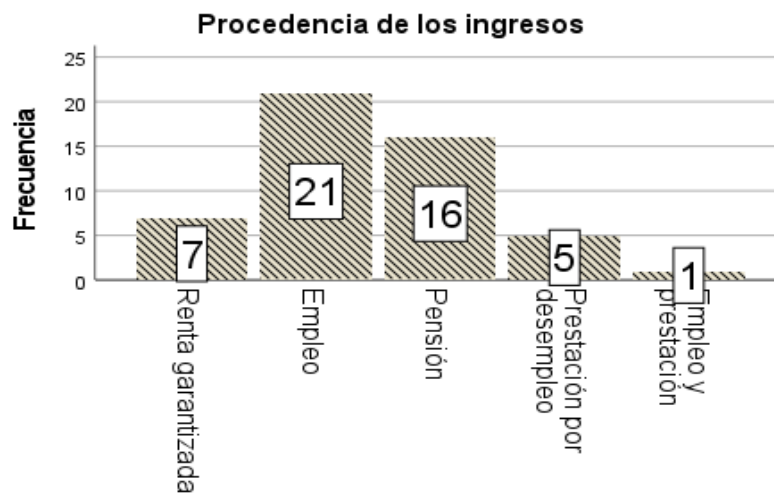
En nuestras visitas hemos conocido a personas de diversos orígenes, y todas ellas se sienten bien acogidas en Lizarra-Estella. No obstante, debido a la barrera lingüística, las personas marroquíes afrontan más dificultades en su día a día. Gracias al hecho de estar estudiando el castellano, ha sido posible realizar la encuesta completa a dos mujeres de este país.

Por otro lado, en relación con la situación laboral, tal y como se observa en la ilustración 5, encontramos mayor número de personas desempleadas o jubiladas (28 de las 50 personas que nos han atendido).

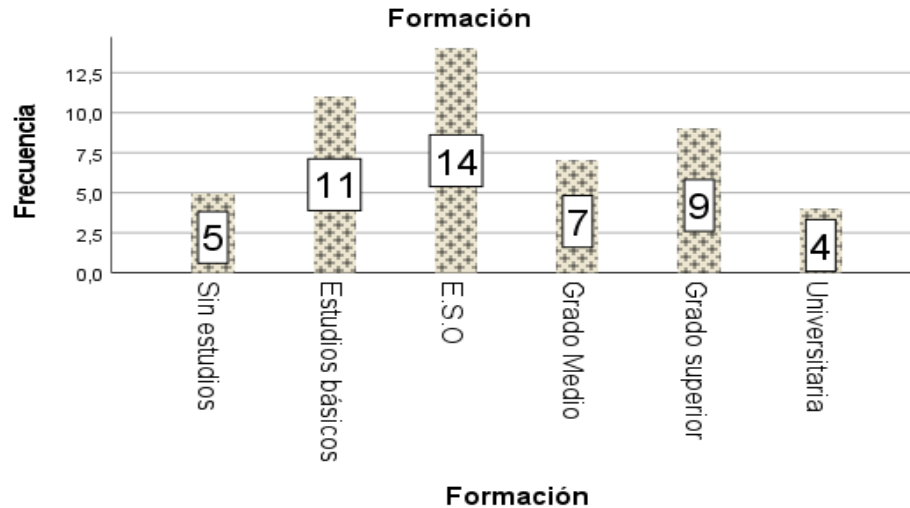


**Ilustración 5: Situación laboral de los encuestados.**

Como podemos apreciar en la ilustración 6, 21 de las 50 personas encuestadas están empleadas (una de ellas en situación de ERTE). En la ilustración 7, por otra parte, vemos que 34 de ellas tienen el título de Educación Secundaria Obligatoria, estudios de grado medio o estudios superiores.



**Ilustración 6: Procedencia de ingresos de los vecinos.**



**Ilustración 7:** Grado de formación de los vecinos.

La dificultad de algunas personas para cambiar de vivienda o para conseguir una vivienda digna está relacionada con su situación personal, como es el caso de aquellas que proceden de otros países. El Observatorio de la Realidad Social en Navarra recoge la percepción acerca de las características que pueden suscitar algún tipo de discriminación. En el informe Percepciones y actitudes en torno a la discriminación en Navarra, en torno a un 50% de los encuestados (con opción de respuesta múltiple) percibe como un problema el hecho de tener pocos recursos económicos a la hora de acceder a una vivienda de alquiler. Recogemos los datos en la tabla 8:

Dificultades para alquilar una vivienda	
Tener pocos recursos económicos	49,8%
Estar desempleado/a	38,2%
Ser extranjero	36,9%
Ser de etnia gitana	35,9%
Ser joven	24,4%
Tener una enfermedad mental	23,5%

**Ilustración 8:** Dificultades para acceder a una vivienda en alquiler.

Fuente: “Percepciones y actitudes en torno a la discriminación en Navarra”. Observatorio Realidad Social

La **discriminación de los propietarios hacia personas extranjeras** es uno de los grandes problemas que recogemos en el estudio, ya que muchas de ellas, a pesar de tener un trabajo estable y vivir en la zona desde hace años, no consiguen una vivienda habitable.

En la entrevista realizada a la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH) de Lizarra- Estella, la primera percepción en torno a la problemática de la vivienda es que se ha producido un cambio en el mercado y que, así como años atrás era habitual atender a personas que afrontaban serios problemas para pagar su hipoteca, hoy en día el principal problema que se percibe es la enorme dificultad de las personas con pocos recursos económicos para acceder a una vivienda de alquiler. Dicha situación está ocasionada por dos circunstancias: el elevado precio y la escasez de oferta.

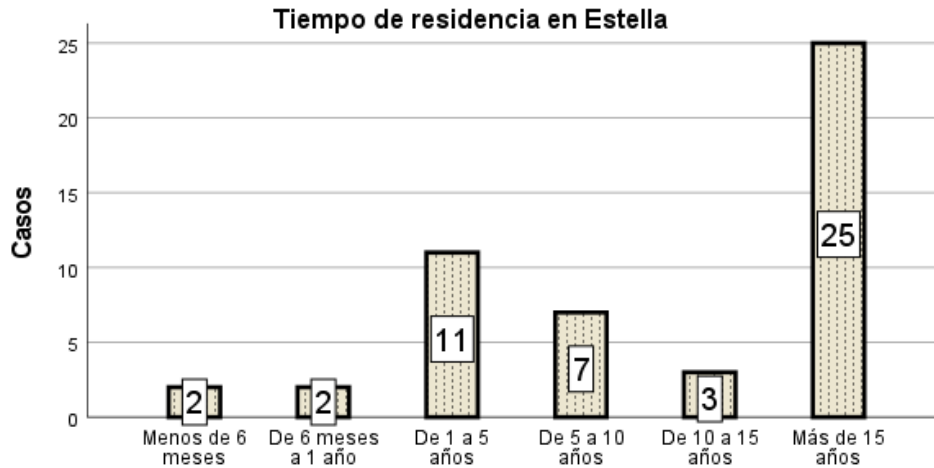
La discriminación es corroborada también por la PAH, quienes señalan que ser inmigrante o madre soltera son los dos motivos de rechazo más habituales en las citas con los propietarios, junto con ser perceptor de “renta garantizada”.

Un estudio llevado a cabo por la Red de lucha contra la pobreza y la exclusión (ilustración 9) concluye que el principal problema en el acceso a una vivienda es el precio, seguido de la inestabilidad laboral, la discriminación étnica, la percepción de “renta garantizada” y, por último, el hecho de tener hijos a tu cargo.

<b>Problemas en el acceso a la vivienda</b> Encuesta Red Navarra de lucha contra la pobreza y la exclusión (marzo 2020)	
Precio inasequible	52%
No tener un empleo estable	34%
• Requisitos: nómina	67,21%
• Requisitos: aval bancario	26,2%
Sufrir discriminación étnica	32%
Dificultades por ser perceptor/a de renta garantizada	10%
Dificultades por tener hijos/as	8%

**Ilustración 9: Problemas en el acceso a la vivienda.**

En cuanto al tiempo de residencia en Estella (ilustración 10), hemos conocido a personas que han llegado recientemente por motivos laborales. Su visión como “recién llegados” ha sido útil, aunque en cuestiones tales como las referentes al tejido comercial, la opinión de quienes han vivido los cambios nos ha aportado más información.



**Ilustración 10:** Los vecinos según su tiempo de residencia en Estella.

### 4.3.2. Vivienda.

Tras conocer los datos relativos al empleo, los ingresos y el tiempo de residencia, pasamos a abordar la situación de la vivienda. En la zona de estudio existe una oferta relativamente amplia de vivienda, siempre y cuando nos refiramos a la vivienda a la venta.

Tristemente, los portales inmobiliarios no ofrecen más que 10 viviendas en alquiler en Estella y difícilmente encontramos pisos por debajo de 500/600 €. La razón del **escaso número de pisos en alquiler (primer problema que presenta el estudio)** puede radicar en el hecho de que muchos propietarios/as desechan la idea de alquilar su vivienda por los inconvenientes que esto pudiera conllevar.

Esta reticencia, en algunos casos se supera por la bolsa de alquiler de Nasuvinsa, gracias a la cual el/la propietario/a deja de hacerse cargo de los posibles desperfectos de la vivienda, tiene asegurada su mensualidad y no debe preocuparse por buscar nuevos inquilinos, obteniendo de esta manera una atractiva continuidad en el arrendamiento (sería muy interesante realizar una amplia campaña de información sobre esta opción). Sin embargo, lamentablemente, en nuestra zona de estudio muchas viviendas tienen las características propias de un Casco Antiguo: algunas carecen de ascensor, no tienen buena orientación, no existe un sistema de calefacción o la distribución de las habitaciones es antigua respecto a la normativa de vivienda actual; descartándolas de este plan de Nasuvinsa.

En cuanto al precio mensual del alquiler, en nuestra muestra encontramos un alto porcentaje de inquilinos/as que pagan entre 300 y 400 euros (ilustración 11). Es reseñable apuntar que el precio más bajo registrado corresponde a lo que se denomina como “infravivienda”: viviendas que no deberían poder alquilarse por falta de salubridad o de seguridad en las zonas comunes (ésta es una de las preocupaciones más acuciantes que revela este estudio). De las 19 personas que encontramos en régimen de alquiler (ilustración 12), 6 de ellas pagan menos de 300 €/mes, de las cuales 3 están en situación de exclusión residencial. La **infravivienda es el segundo problema** que recogemos en el estudio.

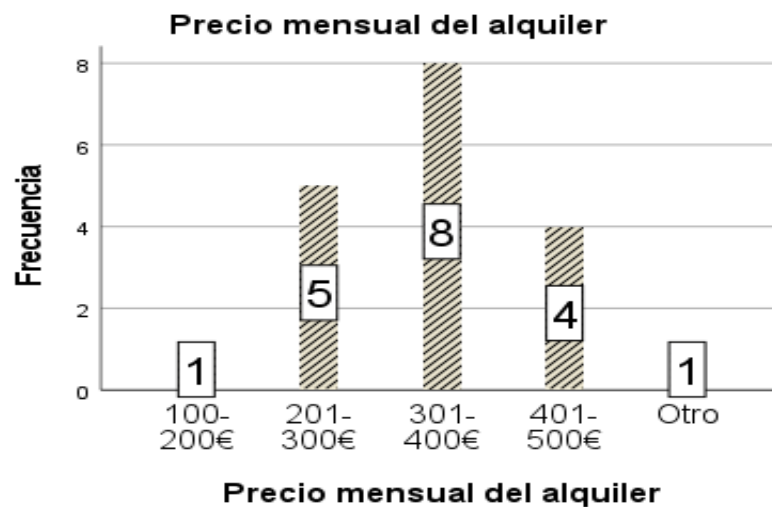


Ilustración 11: Precio mensual del alquiler.

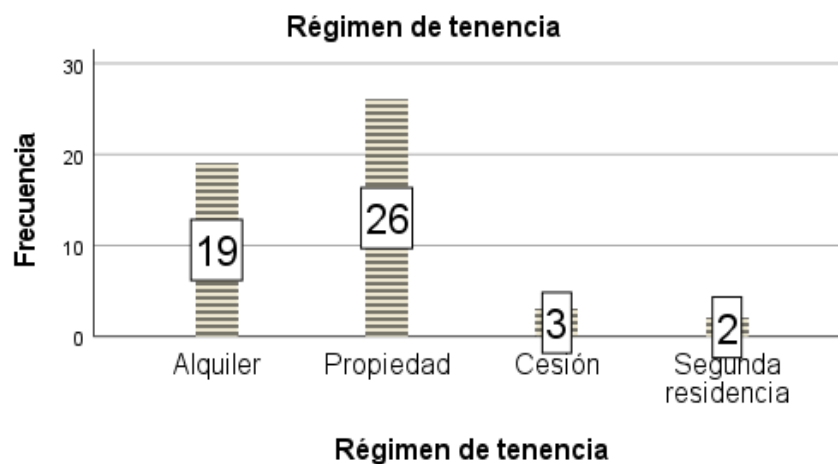
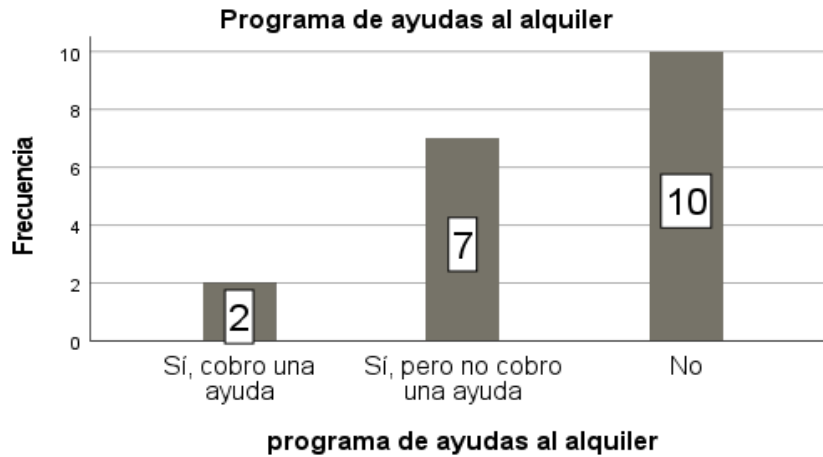
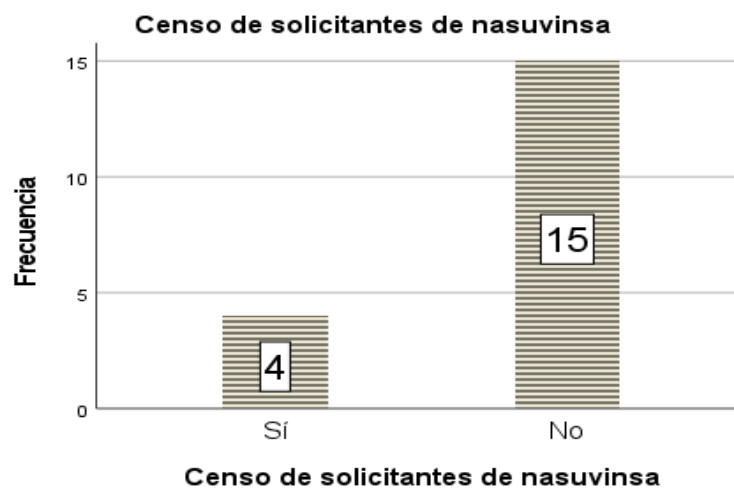


Ilustración 12: Régimen de tenencia.



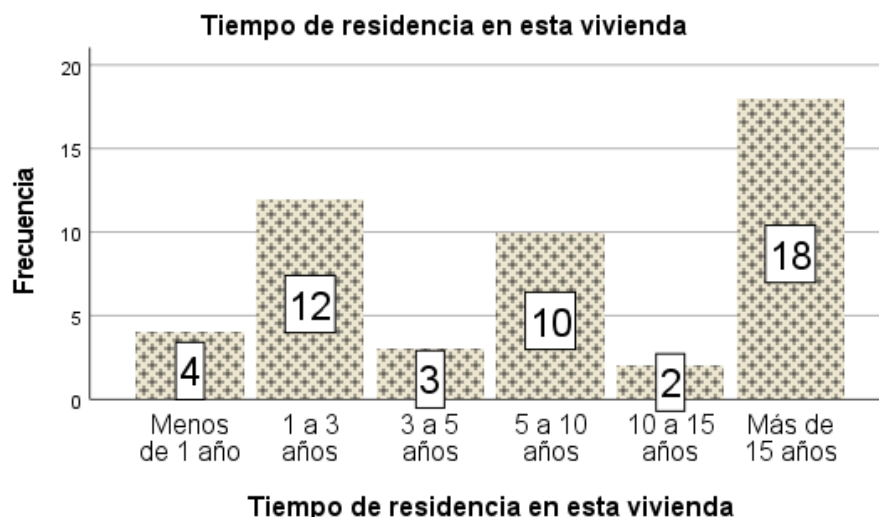
**Ilustración 13: Programa de ayudas al alquiler**

Como se puede apreciar en la ilustración 14, de las 19 personas que se encuentran en régimen de alquiler, 15 no están inscritas en el Censo de Nasuvinsa (y 10 de ellas desconocen los programas de ayudas). Además, bien por desinformación o por no cumplir los requisitos, tan sólo 4 de ellas se encuentran como solicitantes de vivienda:



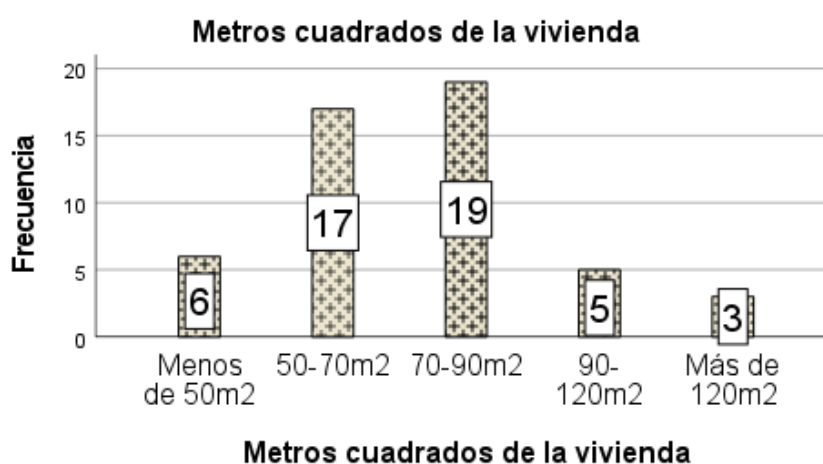
**Ilustración 14: Censo de solicitantes de Nasuvinsa**

También cabe mencionar que 30 personas llevan más de 5 años en la vivienda en la que nos han recibido (ilustración 15). Las 4 personas recién llegadas están en régimen de alquiler.



**Ilustración 15:** Tiempo de residencia de los vecinos en su vivienda actual.

Con respecto a la superficie de las viviendas, la mayoría de ellas se sitúa en torno a los 70 m<sup>2</sup> (ilustración 16). Este dato se ha recogido en base a la estimación del entrevistado o la entrevistada y, por lo tanto, es aproximado. *(La fase de encuestas comenzó algo antes de la sexta ola del Covid, pudiendo entrar en algunas casas. Sin embargo, tras el incremento de los contagios, el estudio prosiguió en los rellanos de las viviendas, motivo por el cual sólo pudimos anotar la información, sin tener la ocasión de corroborarla.)*



**Ilustración 16:** Superficie de las viviendas recogidas en el estudio.



**Ilustración 17:** Dormitorio junto a cocina con una pequeña ventana a un patio interior

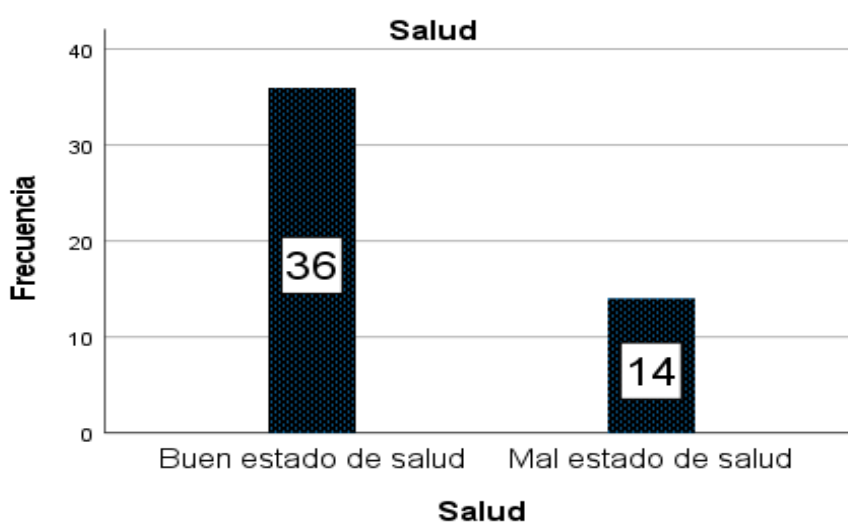
Las particularidades de algunas viviendas, caracterizadas por una distribución de otra época (con poca luz solar y escasa ventilación), unidas al desinterés de algunos propietarios por su mantenimiento, se traducen en insalubridad y falta de confort. En la ilustración 17, a modo de ejemplo, vemos un dormitorio con una pequeña ventana al que se accede desde la cocina, estancia que cuenta con una ventana más amplia, pero ambos cristales dan a un patio interior. La propietaria de este piso no ha realizado ninguna mejora (ni siquiera la más mínima), a pesar de que éste presenta humedades en todas sus paredes e incluso tiene una esquina por la que se filtra agua, como se puede apreciar en la ilustración 18. Los inquilinos relatan cómo han tenido que arreglar varios enchufes ellos mismos.



**Ilustración 18:** Humedades en habitaciones

Otra persona entrevistada nos ha explicado cómo su vivienda alquilada tiene una de las ventanas abalconadas deteriorada, lo que supone una falta de seguridad importante en un hogar con menores. La propietaria no se hace cargo del arreglo.

Como se puede deducir de los párrafos anteriores, el **tercer problema recogido por el estudio es la dejación de sus obligaciones por parte de los/as propietarios/as**, lo cual provoca un **deterioro significativo en el estado de salud de los adultos y los menores** por las malas condiciones de su vivienda (**cuarto problema destacable**).

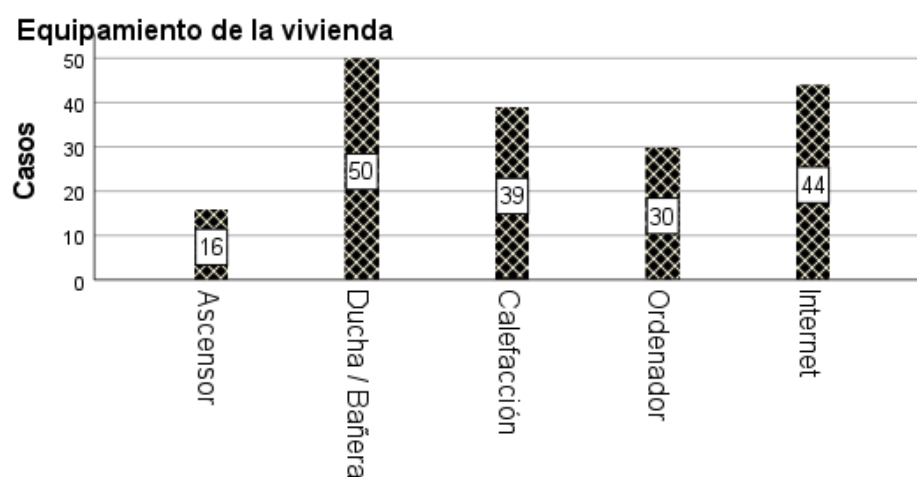


**Ilustración 19:** Estado de salud de los vecinos encuestados.

Hemos conocido el mal estado de salud de dos adultos y dos menores, hecho que hemos comentado con Lourdes (encargada del tema de vivienda en Lizarra-Estella) quien ha confirmado que estas situaciones han sido notificadas a los Servicios Sociales desde Pediatría al detectarse varios casos de menores (también de adultos) con afecciones de asma, sarpullidos, malestar y problemas de sueño; todo ello debido a las humedades y al frío provocados por la falta de calefacción en el hogar. Los datos generales representados en la ilustración 19 indican que el 28% de los encuestados considera que tiene problemas de salud.

En cuanto a la naturaleza de dichos problemas, los de las personas más mayores están relacionados con la depresión (bien por soledad o por encontrarse en situación de viudedad), con problemas cardíacos o los achaques propios de la edad avanzada. En personas más jóvenes vemos un caso puntual de ansiedad; algunas, con bajo estado de ánimo por las problemáticas de la calle o la vivienda, un caso de artritis reumatoide relacionada con las humedades; o circunstancias temporales como el caso de una vecina con falta de movilidad por una caída, que vive en un edificio sin ascensor.

Por otro lado, el grado de accesibilidad de la vivienda a la calle incide en el estado psicológico y también, en la inclusión vecinal y social, por lo que el hecho de disponer de un ascensor o de tener la posibilidad de instalarlo es relevante. En la ilustración 20 detallamos el nivel de equipamiento de las viviendas visitadas:



**Ilustración 20:** Nivel de equipamiento de las 50 viviendas visitadas.

El escaso número de viviendas con ascensor en los Cascos Antiguos de las ciudades es uno de los inconvenientes más habituales. La posibilidad de instalarlos en algunos edificios se hace casi imposible, como es el caso de aquellos que no cuentan con un patio interior sino con una estrecha belena, a la que suele dar alguna de las habitaciones. Hay otros edificios con mayor fortuna, en los que se han modificado los estrechos callejones durante su reconstrucción, permitiendo así crear un patio de luces en su interior.

Entre las calles El Puy y Navarrería se pueden apreciar ambos ejemplos: junto al solar hay dos edificios separados por una estrecha belena y, a la izquierda de la foto, un edificio nuevo que se construyó incluyendo un patio de luces en el interior. Gracias a esta modificación, los pisos bajos con terrazas interiores disfrutaban de luz solar.



**Ilustración 21:** Solar entre la calle Navarrería y la calle El Puy

Además del ascensor, otro elemento importante que facilita la accesibilidad es el portero automático. Hemos encontrado edificios que o bien no tienen timbre, o éste no funciona, o no es automático. En este último caso, las personas mayores tienen que bajar expresamente a abrir la puerta, algo que resulta cuanto menos, incómodo.

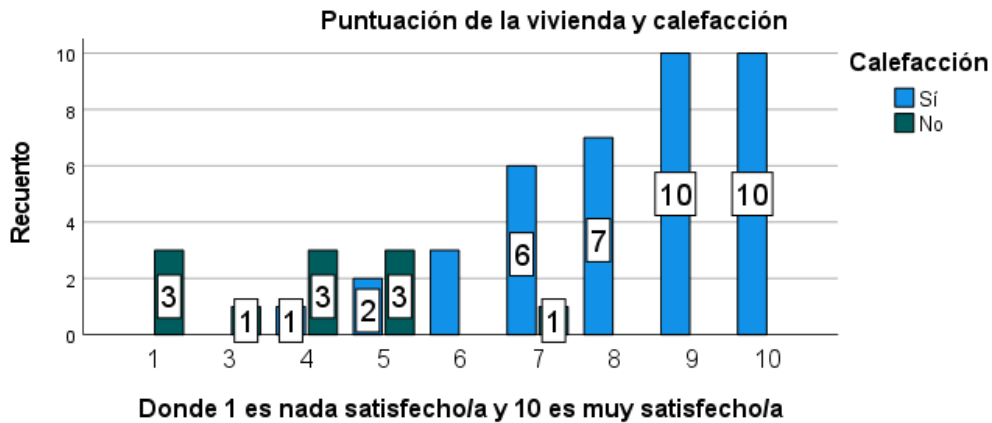
Respecto a las viviendas con calefacción (39 de 50), recogemos en el estudio las quejas acerca de los precios de las facturas energéticas, destinando la última parte del cuestionario a la preocupación por su coste y las posibles soluciones aportadas por la Asociación TEDER.

Concluimos el primer bloque del cuestionario preguntando a los residentes por el grado de satisfacción con su vivienda (ilustración 22).

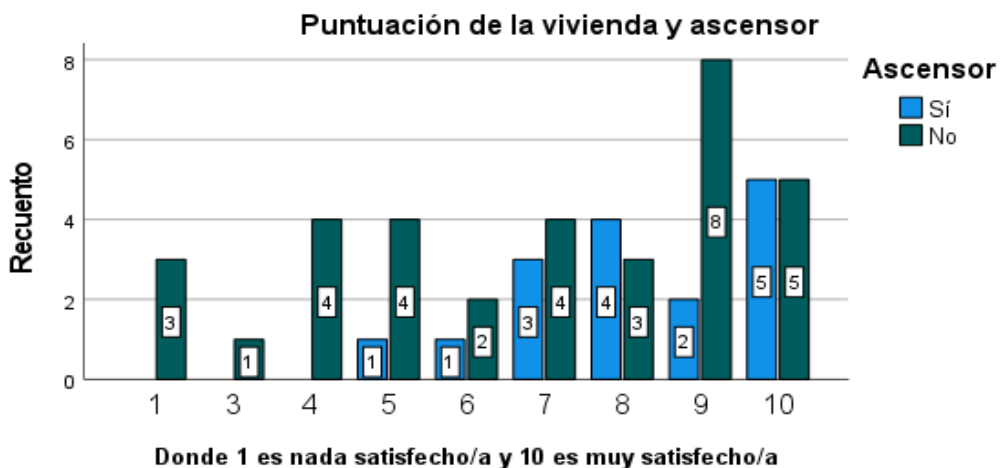


**Ilustración 22:** Grado de satisfacción de los encuestados con su vivienda.

Seguidamente, en la ilustración 23 observamos que las mayores puntuaciones se corresponden con hogares equipados con calefacción, por lo que podemos deducir que éste es uno de los factores determinantes a la hora de encontrarse satisfecho. Sin embargo, no ocurre lo mismo con el ascensor, como apreciamos en la ilustración 24, ya que un gran número de personas valora por encima de 7 su vivienda a pesar de carecer de él (quizá porque asumen que disponer de ascensor en un casco viejo no es lo habitual).



**Ilustración 23:** Cruce de datos entre el grado de satisfacción con la vivienda y la disposición de calefacción.



**Ilustración 24:** Cruce de datos entre el grado de satisfacción con la vivienda y la disposición de ascensor.

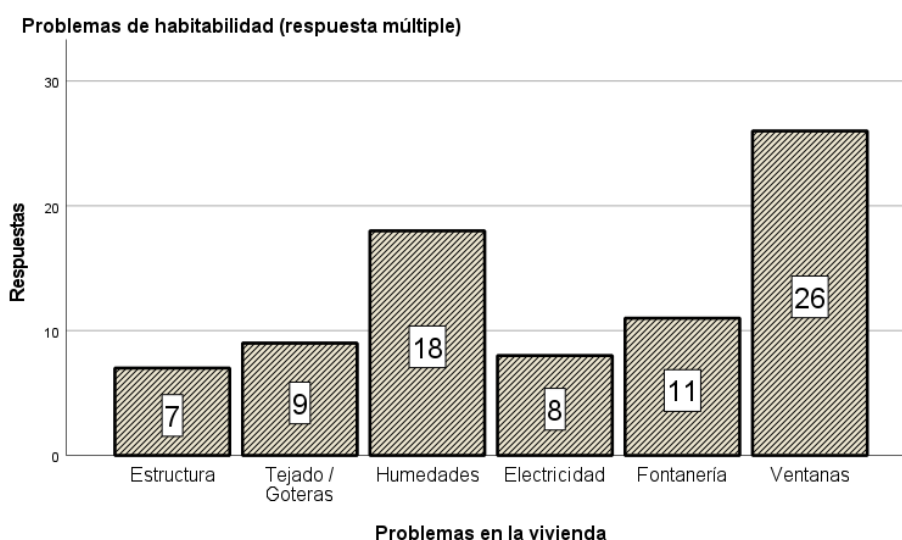
Respecto a las opiniones de mayor insatisfacción, tan sólo hemos encontrado un caso quizá objetivamente algo desproporcionado, ya que la entrevistada vive en un piso en alquiler que se halla en buenas condiciones, tanto en las zonas interiores como en las comunes, y cuya fachada está

rehabilitada. No obstante, el inconveniente principal que argumenta es la falta de espacio (vive con una niña pequeña y la superficie es de 50m<sup>2</sup>). Se la ve notablemente agobiada por este punto, por lo que tomamos nota del **quinto problema habitual en algunas zonas: pisos pequeños que no disponen de trasteros.**

### 4.3.3. Rehabilitaciones.

De entre todas las personas encuestadas, treinta personas afirman haber tenido problemas de habitabilidad en su vivienda. Los problemas que hemos querido identificar, mostrados en la ilustración 25, son los siguientes:

- Problemas estructurales del edificio.
- Deterioro en el tejado o goteras.
- Mal aislamiento/humedades.
- Peligros eléctricos.
- Fallos de fontanería.
- Mal aislamiento en las ventanas.



**Ilustración 25: Problemas de habitabilidad (respuesta múltiple).**

El mal aislamiento, unas ventanas deficientes y las consecuentes humedades, son los principales problemas de habitabilidad. Asimismo, detectamos problemas menores de fontanería o electricidad y también problemas estructurales o en el tejado.

Igualmente, tomamos nota de problemas añadidos en una pregunta abierta, de la que extraemos uno de los puntos clave a la hora de iniciar una rehabilitación: el grado de acuerdo dentro de la comunidad de vecinos.

### Otros problemas de habitabilidad

	Frecuencia
Válido Filtración agua sótano	2
Persianas en mal estado	1
Humedades en escalera	2
Sin luz en portal ni escaleras	1
Vivienda sin luz natural	3
Desacuerdo comunidad arreglar fachada	3
Total	12

**Ilustración 26: Otros problemas de habitabilidad (respuesta abierta).**

Esta pregunta de respuesta abierta permite ampliar la información. Algunos problemas de habitabilidad aportados por los residentes que pueden parecer anecdóticos *a priori*, resultan interesantes (y preocupantes) una vez comprobados personalmente.

Hemos enfrentado dificultades para acceder a algunos edificios que aparentemente estaban en mal estado. Por ejemplo, tuvimos la oportunidad de entrevistar a una familia en un edificio que carece de luz en todas sus zonas comunes, y cuyas escaleras quedan situadas al fondo del portal, quedando el interior totalmente oscuro (es necesario entrar con una linterna). Además, los peldaños de las escaleras están en mal estado (especialmente las del último piso) y una de las vecinas había sufrido una caída.

En general, este edificio en concreto presenta deficiencias graves. Las cuatro viviendas que lo componen (todas ellas alquiladas) no disponen de calefacción, tienen escasa luz solar y, consecuentemente, han surgido humedades en varias estancias.

Una problemática predecible a la hora de abordar la rehabilitación de un edificio deteriorado es precisamente la falta de acuerdo comunitario entre sus vecinos. Podemos encontrarnos con diversas casuísticas:

- Varias viviendas vacías.
- Mayor número de viviendas alquiladas que en propiedad.
- Falta de acuerdo entre vecinos/as.

Con la siguiente pregunta (ilustración 27) queremos saber si quienes han detectado algún problema lo han solucionado. De las 30 personas que afirman tener “inconvenientes” en sus viviendas, 22 no han realizado mejoras ni reformas.

### Ha tenido problemas de habitabilidad / Ha realizado reformas

Recuento

		Reformas		Total
		Sí	No	
Ha tenido problemas de hab	Sí	8	22	30
	No	7	13	20
Total		15	35	50

**Ilustración 27: Problemas de habitabilidad y reformas (tabla cruzada).**

Como vemos en la ilustración 28, en las viviendas en alquiler (19 casos) no se ha realizado ninguna mejora, bien por estar en buenas condiciones, o por el desinterés de sus propietarios.

### Reformas / Régimen de tenencia

Recuento

		Régimen de tenencia				Total
		Alquiler	Propiedad	Cesión	Segunda residencia	
Reformas	Sí	0	11	3	1	15
	No	19	15	0	1	35
Total		19	26	3	2	50

**Ilustración 28: Reformas y régimen de tenencia (tabla cruzada).**

En las siguientes ilustraciones (29 y 30) destacamos el número personas que desconoce las ayudas para la rehabilitación (36), así como el escaso número de vecinos que las ha utilizado (tan solo 4).

### Conoce las ayudas para rehabilitación / Régimen de tenencia

Recuento		Régimen de tenencia				Total
		Alquiler	Propiedad	Cesión	Segunda residencia	
Conoce las ayudas para rehabilitación	Sí	1	11	2	0	14
	No	18	15	1	2	36
Total		19	26	3	2	50

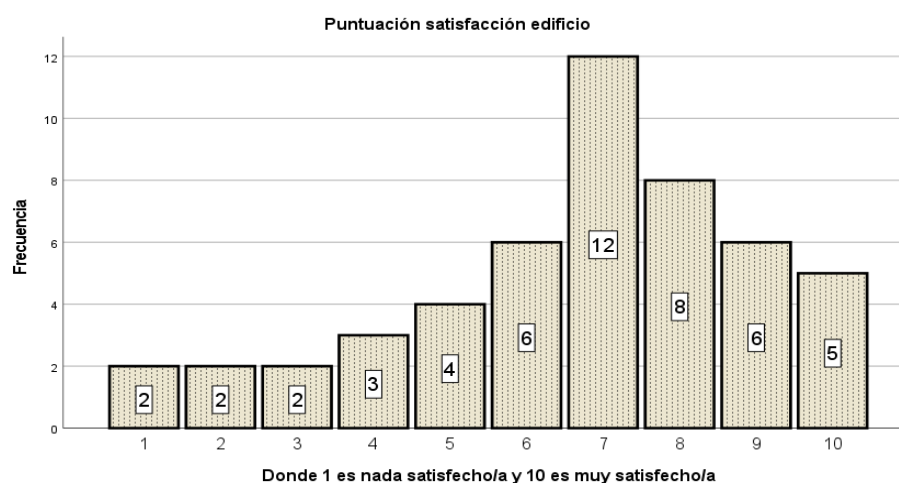
**Ilustración 29:** Conocimiento sobre las ayudas para la rehabilitación y régimen de tenencia (tabla cruzada).

### Ha utilizado ayudas para la rehabilitación / Régimen de tenencia

Recuento		Régimen de tenencia				Total
		Alquiler	Propiedad	Cesión	Segunda residencia	
Las ha utilizado	Sí	0	3	1	0	4
	No	19	23	2	2	46
Total		19	26	3	2	50

**Ilustración 30:** Utilización de las ayudas para la rehabilitación y régimen de tenencia (tabla cruzada).

Finalmente, preguntamos a los 50 vecinos sobre su grado de satisfacción con el estado de su edificio, apreciando que más de la mitad se encuentra satisfecha con el mismo (ilustración 31).



**Ilustración 31:** Grado de satisfacción con el estado del edificio.

#### 4.3.4. Vecindario.

Tras el bloque de rehabilitación, continuamos con los datos relativos al vecindario, los cuales se completan también con una parte cualitativa.

De esta manera, en la ilustración 32 detallamos las relaciones vecinales y las reuniones comunitarias. Las hemos puesto en relación con las posibles viviendas deshabitadas para valorar si en los edificios que no están íntegramente habitados hay más inconvenientes a la hora de proceder a una rehabilitación.

**Relaciones con sus vecinos / Todas las viviendas están habitadas**

Recuento

		Todas las viviendas están habitadas		Total
		Sí	No	
Relaciones con sus vecinos/as	Se ignoran	1	1	2
	Se saludan	12	7	19
	Conversan de vez en cuando	6	1	7
	Se ayudan en ocasiones	6	3	9
	Amistad	4	5	9
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>46</b>	

**Ilustración 32:** Edificio con posibles viviendas deshabitadas y relaciones entre los vecinos (tabla cruzada).

**Relaciones con sus vecinos / Reuniones**

Recuento

		Reuniones			Total
		Sí	No	Ns/Nc	
Relaciones con sus vecinos/as	Se ignoran	0	2	0	2
	Se saludan	4	13	2	19
	Conversan de vez en cuando	6	1	0	7
	Se ayudan en ocasiones	5	4	0	9
	Amistad	8	1	0	9
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	

**Ilustración 33:** Relaciones entre los vecinos y celebración de reuniones de la comunidad (tabla cruzada).

Observamos en la tabla 33 que las relaciones vecinales son buenas, no hay conflictos y, en algunos casos, tienen una relación amistosa. En algunas comunidades hay quejas porque generalmente los que tienen su casa en propiedad son los que se encargan de mantener limpias las zonas comunes.

### Régimen de tenencia / Reuniones

Recuento		Reuniones			Total
		Sí	No	Ns/Nc	
Régimen de tenencia	Alquiler	4	13	2	19
	Propiedad	18	6	0	24
	Cesión	0	1	0	1
	Segunda residencia	1	1	0	2
Total		23	21	2	46

**Ilustración 34: Régimen de tenencia y celebración de reuniones de la comunidad (tabla cruzada).**

Trece personas en régimen de alquiler afirman que no asisten a reuniones comunitarias, como vemos en la tabla 34. La situación de los vecindarios cuando hay varias viviendas alquiladas puede recoger quejas por falta de comunicación, por ello, es conveniente que las personas inquilinas participen de la comunidad para cuestiones menores y que los propietarios les mantengan informados de las reuniones.

Sabemos que el motor de las posibles mejoras son los arrendadores y los propietarios. Las comunidades de vecinos encuentran una dificultad mayor cuando varias viviendas están deshabitadas. Además, otro gran inconveniente es que las partes no se pongan de acuerdo.

Naturalmente, los edificios habitados por propietarios celebran con normalidad reuniones de comunidad. También se dan situaciones en las que el edificio no tiene daños estructurales, pero se encuentra deteriorado. La maravillosa ubicación de muchos de ellos, rodeados de un patrimonio cultural imponente, son argumentos más que suficientes para que sus residentes se animen a rehabilitarlo.

En la Calle La Estrella hemos dado con un caso singular. La propietaria de una vivienda preciosa y muy bien cuidada se siente muy frustrada porque la comunidad de propietarios (compuesta por otros dos pisos cuyas propietarias son hermanas) no se pone de acuerdo para rehabilitar la fachada. Ésta se encuentra en muy mal estado y ella considera que, por la ubicación tan cercana a la Plaza de Los Fueros, que es una zona de tránsito turístico desde la Iglesia de San Juan hasta la Iglesia de San Miguel, el edificio debería estar en mejor estado. En su opinión, sabiendo que las propietarias pueden afrontar económicamente una rehabilitación, es incomprensible que obstruyan ese paso. Parece que no tienen intención de invertir en ello porque no le dan *valor*.

Las reformas en los edificios con viviendas alquiladas pueden tener más dificultades a la hora de llevar a cabo una rehabilitación, pero tener una vivienda en propiedad no es una garantía de hacerlo. La edad avanzada, la falta de recursos económicos y/o la desinformación acerca de los beneficios que supone, por ejemplo, una envolvente térmica, son algunas de las causas.

Generalmente, cuando vamos paseando por las calles y observamos las fachadas con atención, solemos dar por sentado que los edificios deteriorados “contienen” viviendas en malas condiciones. Ya hemos comprobado que no siempre es así, y que en ocasiones hay fachadas muy mejorables, pero con hogares muy cuidados por sus residentes, sean propietarios/as o arrendados. De la misma manera, concluir que un edificio compuesto por “hogares en propiedad” tiene más probabilidades de ser rehabilitado puede ser un error. Como decíamos, la edad avanzada, la falta de recursos o la desinformación sobre las ayudas a la rehabilitación impiden llevar a cabo esas mejoras.

Este es el caso de una propietaria que reside en un edificio en mal estado, tanto en el exterior como en las zonas comunes y en el interior de la vivienda.



**Ilustración 35:** Edificio en calle La Estrella

El resto de las viviendas están vacías o alquiladas. Uno de los pisos alquilados en el que vive una familia con escasos recursos económicos, hace dos meses que dejó de cobrar la ayuda al alquiler debido a problemas administrativos y bancarios con el propietario (reside en el extranjero).

Cuando confluyen la desinformación y la falta de recursos, si además se da el caso de que las vecinas más mayores abandonan su casa por problemas de accesibilidad o de habitabilidad, el resultado es un edificio que se ha descuidado durante décadas.

Con las lluvias de diciembre, la propietaria solía llamar alarmada y preocupada por el tejado. Se le aconsejó ponerse en contacto con los bomberos o con la policía municipal. Ella era reacia a hacerlo. Desgraciadamente las personas vulnerables sienten que tienen menos derechos que el resto y necesitan acciones de empoderamiento para creer de verdad que tienen los mismos derechos que el resto de los ciudadanos. Una de esas noches que no cesaba de llover llamó por fin, y cuando el Servicio de bomberos acudió, apuntalaron el techo de la cocina porque había cedido.

Al día siguiente, una vez apuntalado, el techo de la cocina cedió. El resultado fue un agujero en el techo que dejaba al descubierto el tejado y las vigas. Una de las causas del mal estado del entretecho fue que las palomas llevaban anidando en el interior muchos años.



**Ilustración 36: Una vecina de la calle La Estrella nos enseña su cocina con el techo derrumbado**

Los Cascos Antiguos atesoran edificios con siglos de antigüedad, por lo que es necesario que todas las partes intervengan ante el peligro de accidentes graves o, incluso, de derrumbamientos. El Ayuntamiento y los Servicios Sociales han intervenido para dar una solución a unos propietarios que

han perdido la ilusión de vivir en él, deseando y esperando un realojo que, en ciertas situaciones no tiene cabida.

Es necesario comentar que desde el año 2012 los edificios que superen una antigüedad de 50 años deben pasar una inspección técnica. A este *Informe de Evaluación del Edificio (IEE)* se suma el Certificado de eficiencia energética. En el caso de que algún vecino se oponga, como la inspección tiene por objeto el edificio y no las viviendas, sería posible (aunque las desavenencias no son deseables) proceder con la labor, de tal manera que se deje constancia de la seguridad, salubridad, accesibilidad, estado de la estructura y conservación de azoteas.

### VIVIENDA DESHABITADA



**Ilustración 37: Edificio deshabitado**

Gracias a la colaboración del Ayuntamiento de Lizarra-Estella y a la Mancomunidad de Montejurra, hemos estudiado el consumo de aguas de las calles Carpintería, El Puy, Navarrería y La Estrella. Los datos obtenidos se recogen en los anexos.

Solamente en esas calles aparecen 51 viviendas con un consumo de agua prácticamente nulo.

Tras la segunda investigación del consumo de aguas de las calles Valdeallín, Chapitel, Los Fueros, Comercio y la calle Mayor, encontramos 30 viviendas deshabitadas.

Sin disponer de los datos de consumos de aguas de las calles Cuchillería (portal 4, con 1 vivienda), Zapatería (portales 1 y 3, con 17 viviendas), Platerías (portal 1 y 3, con 7 viviendas) ni Tecendería (portal 1, con 3 viviendas), detectamos **81 viviendas deshabitadas en nuestra zona de estudio**.

Lo más llamativo de la fase de detección de viviendas vacías es que aparecen **136 con consumo nulo o muy bajo, fuera de nuestra zona**, en Los Fueros, Comercio, calle Mayor y Valdeallín. Las **viviendas vacías detectadas en total son 217**. Son datos preocupantes, aunque debemos tener presente que nos referimos a viviendas particulares, en unas condiciones probablemente muy distintas en función de su ubicación y de su conservación. En cualquier caso, teniendo en cuenta el gran problema de escasez de vivienda hay que pensar en el potencial de estos datos (tabla de vivienda deshabitada en Anexos).

#### Identificación de vivienda ocupada



**Ilustración 38:** Edificios muy deteriorados en calle Navarrería

En la calle Navarrería parece que hay una vivienda ocupada. Este es uno de los edificios a los que no hemos podido acceder. El vecino de al lado, que vive en un piso alquilado, siente miedo porque anidan muchas palomas en su interior. Cree que la estructura puede estar dañada, siendo un peligro principalmente para las personas que habitan en él. A pesar de haberlo intentado en varias ocasiones, no hemos podido conocer a las personas que viven en el interior.

Como conclusión de este bloque, debemos mencionar:

-por una parte, la calidad de vida de los residentes, que se incrementa gracias a una mejora en la accesibilidad (ascensor y porteros automáticos) y a la disposición de calefacción en el hogar, principalmente, unido a una mejora en el aislamiento.

-por otra parte, la cuestión estética: **el esplendor de un Casco Antiguo es un bien en sí mismo y es un atractivo turístico.**

Los fondos europeos suponen un recurso económico muy oportuno para conseguir dar solución a la calidad de vida de los residentes y mejorar la imagen de las fachadas del Casco Antiguo. Estas ayudas van a requerir una campaña de información, preferiblemente puerta por puerta, con el objetivo de explicar a los vecinos las condiciones y los beneficios que suponen las mejoras. Incluso sería interesante trasladar el valor patrimonial y cultural de su entorno, todas las acciones son positivas para lograr que el Casco Antiguo luzca como merece.

#### 4.3.5. Calle.

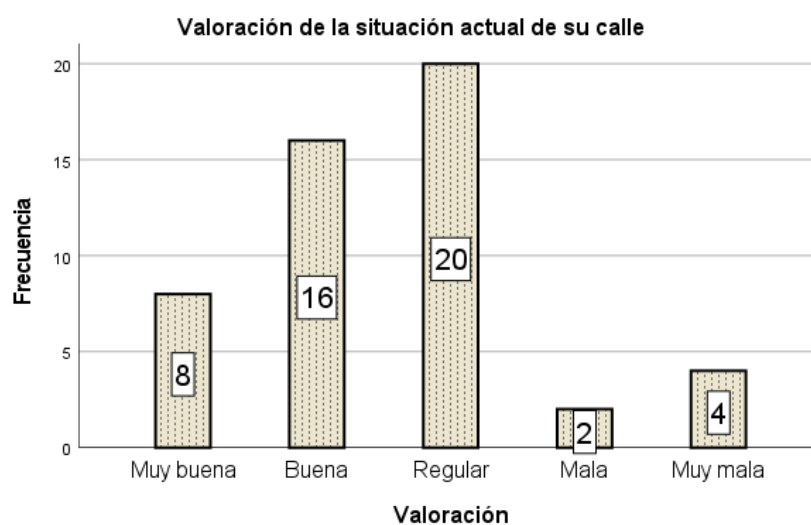
Comenzamos este bloque con una visión general para adentrarnos poco a poco en las distintas problemáticas.



**Ilustración 39:** Vistas desde una vivienda de la calle Carpintería



**Ilustración 40:** Vistas desde una vivienda en la calle Carpintería



**Ilustración 41: Opinión sobre la situación de su calle**

En el gráfico 41 observamos que 26 de las 50 personas (el 52%) valoran regular, mal o muy mal su calle.

Ahondamos en los motivos del descontento con una pregunta de respuesta múltiple:

**Problemas en su calle (respuesta múltiple)**

		Respuestas	
		N	Porcentaje
problemas de su calle <sup>a</sup>	Accesibilidad	6	4,5%
	Deterioro	19	14,3%
	Pérdida de actividad comercial	16	12,0%
	Iluminación deficiente	4	3,0%
	Escasez de mobiliario urbano	3	2,3%
	Suciedad	33	24,8%
	Ruido	25	18,8%
	Destrozos	11	8,3%
	Conflictos callejeros	12	9,0%
	Inseguridad	4	3,0%
	<b>Total</b>		<b>133</b>

a. Grupo de dicotomía tabulado en el valor 1.

**Ilustración 42: Problemas que encuentra en su calle con opción de respuesta múltiple.**

La accesibilidad del pavimento no presenta ningún problema salvo en la zona adoquinada. Los vecinos/as demandan que se arregle para evitar caídas y para poder mantener la limpieza.



**Ilustración 43:** Zona escalonada y empedrada con muchos surcos y baches que requiere arreglos.

La suciedad y el ruido son los problemas más destacados. En el primer caso hay que hacer hincapié en que la suciedad se produce en el entorno de los bares de ocio nocturno. Los vecinos **no perciben dejación ni falta de mantenimiento** por parte de los servicios de limpieza.



**Ilustración 44:** Restos de suciedad un domingo por la mañana.

Como vemos en la tabla 45, la suciedad más superficial no es el mayor problema ya que los vecinos comentan que hay un refuerzo del servicio de limpieza los fines de semana que desde primera hora se encarga de barrer las calles (algo que pudimos presenciar en la fase de observación directa, al inicio del estudio). Las personas encuestadas demandan una limpieza más profunda de orines y de suciedad en el pavimento y en las zonas más bajas de las fachadas. Por ello, consideran que son necesarias máquinas de limpieza que pasen con mayor frecuencia.

### Tipo de suciedad

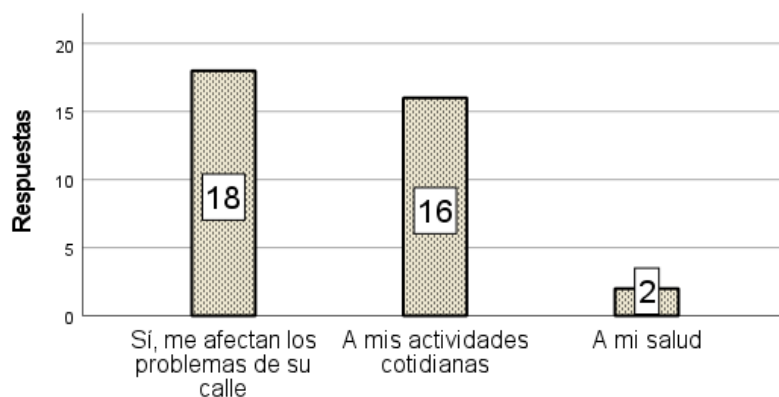
		Respuestas N
Suciedad <sup>a</sup>	Falta de mantenimiento	4
	Basura/envoltorios/cristales	18
	Orines	18
	Vómitos	7
Total		47

a. Grupo de dicotomía tabulado en el valor 1.

**Ilustración 45:** Tipos de suciedad encontrada en su calle

En el siguiente gráfico vemos como al 36% de las personas encuestadas (18 de las 50 encuestadas) le afectan los distintos problemas: 16 afirman que le afectan al dormir y 2 sienten ansiedad.

### Le afectan los problemas de su calle



**Ilustración 46:** Información sobre cómo le afectan específicamente los problemas de la calle

### Momento de los ruidos

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Noche	27	54,0
	Durante todo el día	2	4,0
	Total	29	58,0
Perdidos	Sistema	21	42,0
Total		50	100,0

**Ilustración 47:** Información sobre los ruidos del entorno.

El 54% de las personas encuestadas (27 de las 50 personas) manifiestan que las molestias se producen durante las noches del viernes y del sábado. Las viviendas cercanas al Bar Viña, Gavia y El Norte son las más perjudicadas por el ruido de la música. La zona en torno a los solares, con una plaza, sirve de espacio de congregación de grupos de gente a altas horas de la madrugada. **Una solución acertada en ambos terrenos va a ser clave para revertir, en parte, esta problemática.**



**Ilustración 48:** Solares entre la calle El Puy y la calle Navarrería.

## Seguridad



**Ilustración 49:** Fachada con una pintada entre la calle El Cotarro y calle La Imprenta (al lado de Navarrería) donde se lee “Fuera traficantes”.

En relación con la seguridad, primero recogemos las opiniones relacionadas con la iluminación de la zona de estudio. Los gráficos siguientes muestran que una gran mayoría no percibe la iluminación de su calle como deficiente y la sensación de inseguridad es prácticamente nula. Por la noche se incrementa, pero no tiene relación con la falta de iluminación sino con el entorno.



**Ilustración 50:** Percepción de la iluminación de su calle por la noche

Tal y como se refleja en las siguientes ilustraciones, la gran mayoría de las personas encuestadas no se sienten inseguras en su calle.

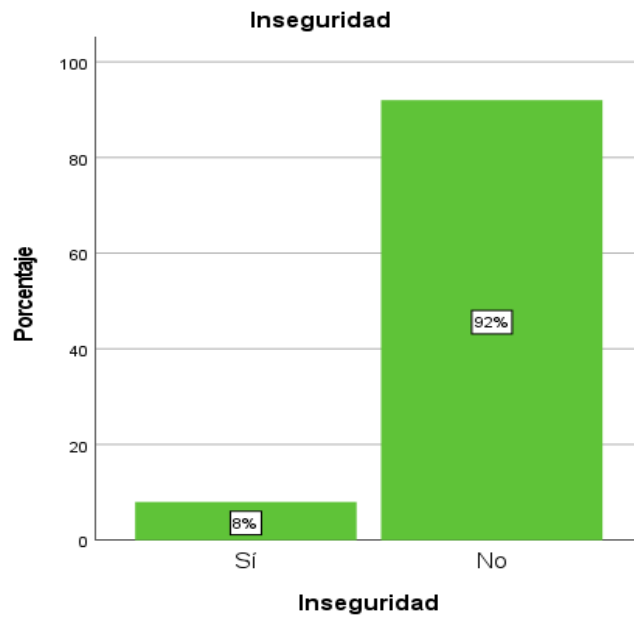


Ilustración 51: Sensación de inseguridad en su calle

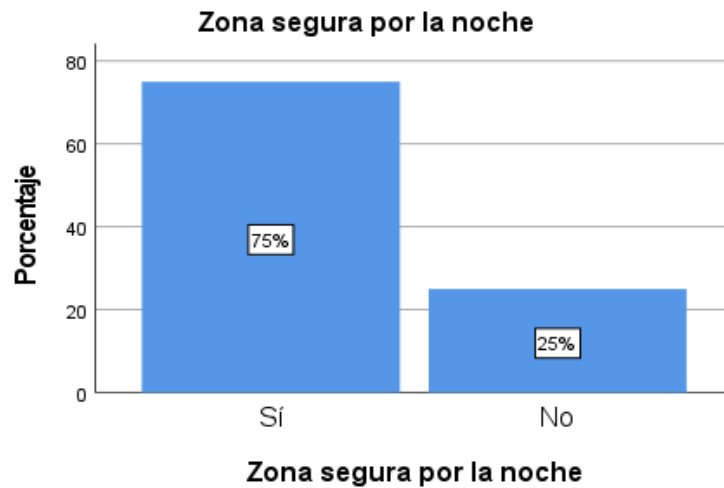


Ilustración 52: Sensación de seguridad por la noche

Preguntamos cuáles son los motivos concretos de inseguridad:

### Motivos de inseguridad nocturna

		Respuestas	
		N	Porcentaje
Causas <sup>a</sup>	Congregación	11	35,5%
	Alcohol	10	32,3%
	Trapicheos	5	16,1%
	Enfrentamientos	5	16,1%
Total		31	100,0%

a. Grupo de dicotomía tabulado en el valor 1.

#### Ilustración 53: Causas de inseguridad nocturna

Las causas que generan sensación de inseguridad son los grupos de gente en la zona de los bares o cerca de los portales. No obstante, el cuestionario incluye la opción “actitudes o agresiones sexistas” pero no es contestada en ningún caso, lo que indica que los residentes, camino de sus casas o desde su interior, no han vivido ni presenciado escenas de este tipo. Tampoco robos. La queja más común tiene relación principalmente con gritos y algunas peleas.

#### 4.3.6. Uso del espacio público y flujos de tránsito.

La mitad de las personas encuestadas lleva más de 15 años residiendo en Estella. Para la valoración de la calle y del comercio, tal y como se ha comentado en el gráfico de “Tiempo de residencia en Lizarra-Estella”, tenemos en cuenta que las personas que han llegado recientemente desconocen cómo era la vida anteriormente y, por este motivo, nunca han visto la actividad hostelera, comercial y los cambios en las problemáticas de la calle.



Ilustración 54: Establecimiento cerrado en calle La Estrella

Lo esperable ante la pérdida de actividad comercial y el cese de algunos negocios es que las personas que llevan “toda una vida” en la zona lo echen en falta y sientan nostalgia, pero la realidad ha sido distinta; más de la mitad de las personas encuestadas compran en hipermercados o en tiendas online.

### Hábitos de compra

		Respuestas	
		N	Porcentaje
COMPRAS <sup>a</sup>	Suele comprar en comercio pequeño	40	48,2%
	Suele comprar en hipermercado	33	39,8%
	Suele hacer comprar online	10	12,0%
Total		83	100,0%

a. Grupo de dicotomía tabulado en el valor 1.

#### Ilustración 55: Compras habituales en comercio, hipermercado o por internet.

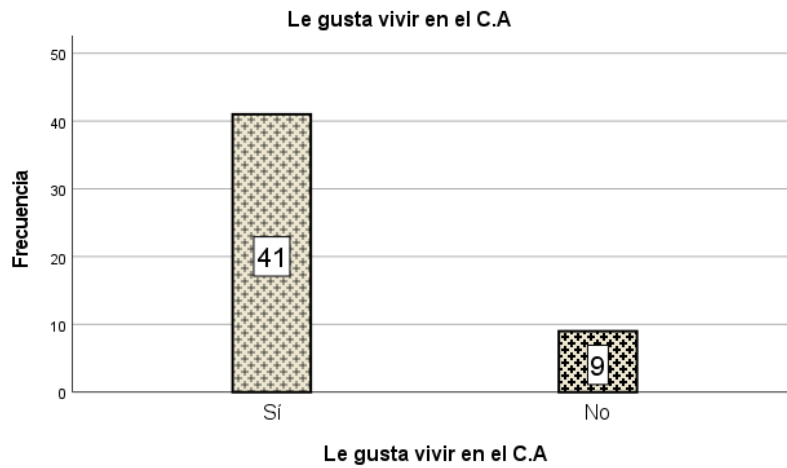
El cierre de numerosos establecimientos es una tendencia que se repite en distintas localidades tras la crisis de 2008, la pandemia y los cambios en los hábitos de consumo. La mayoría de las personas encuestadas explican que no echan nada en falta porque tienen muchos establecimientos en la Calle Mayor y en las proximidades.

Las compras habituales se realizan en el comercio de proximidad y en el mercado que se instala los jueves en la plaza de Los Fueros. También un buen número de personas suele comprar en hipermercados. De las 10 personas que compran vía online, eligen esta opción para artículos de la casa o para ropa, no para alimentación.



Ilustración 56: Comercios próximos a la Calle Mayor.

Una pregunta que no podía faltar en este estudio precisamente es saber si a los residentes de la zona les gusta vivir en el Casco Antiguo, a pesar de los inconvenientes que pueden encontrar. La gran mayoría valora el entorno, la familiaridad y la cercanía a establecimientos, sin embargo, hay que prestar atención a las personas que relatan su hartazgo con las problemáticas nocturnas. Este malestar por los bares y por el “vandalismo nocturno” ha llevado a algunos vecinos a tomar la decisión de abandonar el Casco Antiguo.



**Ilustración 57: Conocer si los residentes están contentos en esta parte del Casco Antiguo**

En lo que respecta al tránsito, éste se produce en las calles principales donde se encuentran los comercios; para forzar flujos o crear nuevos, hemos dedicado una serie de propuestas al final del estudio.

### 4.3.7. Atención a la brecha digital y a la pobreza energética.

La última parte del cuestionario está destinada a conocer la conectividad de los residentes y su preocupación por las facturas energéticas.

#### Atención a la brecha digital

		Respuestas	
		N	Porcentaje
brecha digital <sup>a</sup>	Móvil	48	42,1%
	Conexión	46	40,4%
	Claves	20	17,5%
Total		114	100,0%

a. Grupo de dicotomía tabulado en el valor 1.

**Ilustración 58:** Cuestiones sobre si dispone de teléfono móvil, si tiene acceso a internet y si usa claves electrónicas.

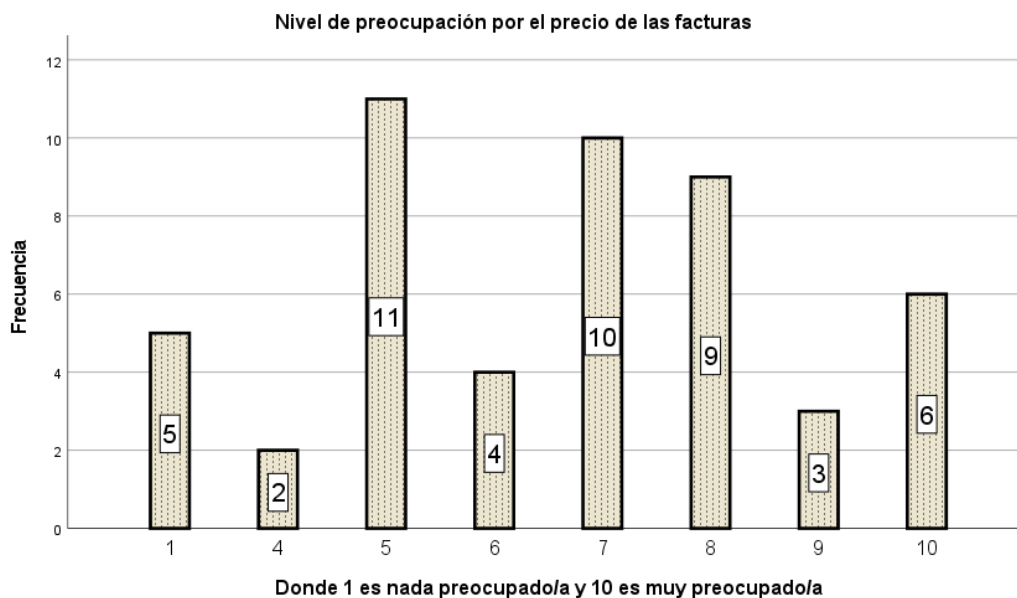
La gran mayoría tienen teléfono móvil, salvo dos casos de personas de edad avanzada. De las 50 personas encuestadas, 46 disponen de conexión y 20 hacen uso de claves electrónicas (tienen instalado Certificado digital o Cl@ve); los trámites habituales están relacionados con Hacienda, trámites bancarios y citas médicas.

#### Hacer frente al pago de las facturas es un problema en este momento

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Sí	25	50,0
	No	25	50,0
	Total	50	100,0

**Ilustración 59:** Problemas en el pago de las facturas

Las personas que han sido encuestadas están preocupadas por el incremento de los precios en general; nos comentan en esta pregunta que “la vida ha subido mucho”. Concretamente, en lo que a facturas energéticas se refiere, la mitad manifiestan una preocupación mayor de 6 puntos sobre 10, como observamos en la gráfica 60:



**Ilustración 60: Grado de preocupación por las facturas del 1 al 10**

En relación con este aspecto, nos parece oportuno reunirnos con la Asociación TEDER para informarnos sobre dos temas:

- Situación actual de los usuarios/as
- Energías renovables

Constatamos que la situación de vulnerabilidad de algunos hogares tras el incremento del precio de las facturas energéticas es extrema. Esta asociación ofrece información particular para reducir el consumo, asesorar sobre energías renovables, informar sobre el bono social destinado a paliar la falta de recursos económicos y poder así hacer frente a facturas... Nos reciben explicando que en este momento se ha optado por priorizar (casi atender de manera exclusiva) a hogares vulnerables o en situación de exclusión.

Al resto de usuarios/as se les facilita información por correo electrónico para seguir atendiendo esta labor, pero el número de hogares “milleuristas” con facturas de 300 euros por usar calefacción eléctrica es, sin duda, una urgencia.

Preguntamos qué se puede hacer en una vivienda del Casco Antiguo para evitar que muchas personas estén pasando frío, y tomamos nota de dos vías: la caldera de biomasa y la aerothermia.

La primera requiere superficies amplias para la instalación de la caldera junto con un silo capaz de almacenar “combustible” (pellet, astillas...) para dos meses. Además, la instalación implica movilizar a la ciudadanía, ya que es un proyecto de carácter cooperativista. En zonas en las que el pavimento ya ha sido renovado, volver a levantarlo para depositar las tuberías bajo tierra, puede ser otro inconveniente que habría que sopesar.

La segunda, es una opción individual para instalar en la vivienda de manera particular con dos desventajas: el precio y la necesidad de cumplir la normativa de fachadas en los Cascos Antiguos, algo que se podría resolver ideando artefactos que disimulen los aparatos.

La transición energética es un hecho; es importante pensar de manera global y en red a la hora de emplear los recursos existentes para maximizar su aprovechamiento. La información, tanto por parte de las instituciones como de la ciudadanía, es la clave para mejorar la calidad de vida de los residentes y la estética del Casco Antiguo. Fomentar la cohesión social y la participación vecinal, junto con una visión innovadora es fundamental, y no debemos olvidar la importancia de transmitir el valor del Patrimonio cultural a las personas que residen en la zona, tan afortunadas de tener a pocos pasos de sus casas estas construcciones históricas.

## 5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

---

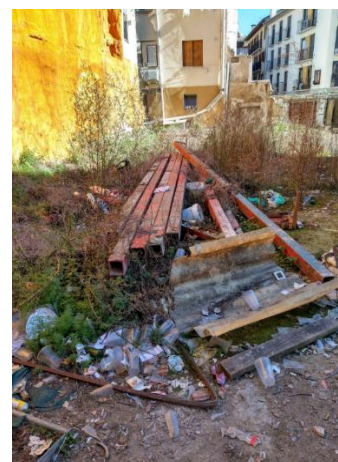
### 5.1. CONCLUSIONES

Las conclusiones que aquí presentamos son resultado de la observación directa, las entrevistas mantenidas al largo de estos meses, y los datos obtenidos en el sondeo realizado entre algunas personas residentes de esta área del CA. El cuestionario planteado ha intentado recabar datos familiares, residenciales, vecinales y comunitarios, sintetizando la valoración que hacen las familias interrogadas de su situación y la de su entorno. Resumimos a continuación los resultados obtenidos.

#### 5.1.1. Urbanismo/Vivienda.

Lo viejo se caracteriza por la presencia en sus calles de algunos **solares vacíos e inutilizados**, cuyo **descuido y abandono** actual constituyen una amenaza para la salubridad del entorno, además de fomentar una imagen de abandono, ruina, mala utilización del espacio e infrautilización de recursos.

La zona alberga además una cantidad considerable, aunque difícilmente cuantificable, de **vivienda vacía**. Edificios enteros, como los situados en la calle Comercio 23, Carpintería 5 y 7, del Puy 46 y 40.



Una revisión de este espacio indica la existencia de unos 26 inmuebles completamente desocupados de tipología variable, desde viviendas unifamiliares a edificios de 6 viviendas. Este tipo de inmuebles aparecen repartidos por todas las calles de la zona, concentrándose especialmente en las calles Carpintería y El Puy. Su estado de mantenimiento varía, e intuimos que la casuística de su situación es muy variada (problemas de herencia, cierre, abandono etc.). Tan solo una pequeña parte de estos inmuebles se encuentran oficialmente en venta, algunos de ellos están o bordean el estado de ruina, lo que, en algunas ocasiones, provoca inquietud entre sus vecinos próximos y proyectan una mala imagen del entorno.



A estos edificios desocupados se añade un número significativo de vivienda vacía. Datos, no exhaustivos, sobre los consumos de agua en algunas de estas calles, señalan 51 viviendas con consumo nulo o inferior a 5 € y por lo tanto aparentemente desocupadas. La localización de estas viviendas apenas coincide con los inmuebles vacíos detectados y, por lo tanto, aunque tiene valor acumulativo, no llega a ser exhaustiva.

Sin embargo, los datos de consumos obtenidos, que trascienden en parte la zona acotada señalan cantidades superiores de vivienda vacía en otras áreas del CA. Los registros de consumo de agua señalan 142 viviendas vacías en la calle Mayor (81) y la Plaza de los Fueros (61). Cantidades que superan, aparentemente, las registradas en “Lo viejo”.

De esta manera el problema de la vivienda vacía trasciende nuestra zona y puede decirse que afecta al conjunto del CA estellés, salvo el espacio patrimonial cercano a la Calle de la Rúa.

La presencia de este parque significativo de vivienda vacía en “lo viejo” no queda reflejada en el mercado inmobiliario de Estella-Lizorra, a pesar del aumento del nº de viviendas, o pisos en venta; presencia notoria a través de la exposición de anuncios y portales inmobiliarios.

A este parque de vivienda vacía o a la venta, se añade la presencia de algunos **inmuebles mal conservados**, lo que remite a una falta inversión en mantenimiento, reformas o rehabilitación y un desaprovechamiento de los recursos públicos existentes a tal efecto. Estella-Lizorra, es zona de rehabilitación preferente por lo que disfruta de subvenciones especiales en la rehabilitación de viviendas. A estas ayudas se sumarán durante los próximos tres años recursos procedentes de Fondos Europeos. El aprovechamiento de estos recursos implica en la práctica captar y atraer capitales externos que posibiliten la revalorización de los inmuebles contribuyendo a la mejora del entorno comunitario.



Los datos recabados señalan que, una amplia proporción de **las personas residentes interrogadas desconocen las ayudas para rehabilitación** disponibles y lo más curioso que, aun conociéndolas, aparentemente solo una pequeña parte de ellos han llegado a utilizarlas.

Las necesidades de reforma y mantenimiento **afectan especialmente a las zonas comunitarias** de los inmuebles: **fachadas, cubiertas, accesos y otros espacios comunes**. La dificultad de aunar voluntades de cara a una mejora parece estar presente en numerosos casos. Los motivos pueden ser múltiples: acomodación a las condiciones existentes, incapacidad económica, edad, desocupación o alquiler parcial del inmueble, aspectos que complican o frustran las iniciativas.

**Tampoco existe una oferta visible de vivienda en alquiler**, situación que se hace extensible a toda Estella-Lizarra. Una de las características de la ciudad es su escasísima, casi inexistente, oferta de alquiler, que apenas representa el 1,7% de la oferta de vivienda en venta, porcentaje que en Pamplona se eleva al 40,5% (el idealista 14/12/2022). Los portales y agencias inmobiliarias de Estella-Lizarra apenas proponen vivienda de este tipo (las cifras oscilan entre 4-6 viviendas, 10 como máximo) y las rentas exigidas rondan los 600 € mensuales, cantidad que no está al alcance de todas las familias. Esta pobreza en la oferta de alquiler libre se refuerza con la debilidad de alquiler público en la ciudad.

A pesar de la limitación de la oferta de alquiler, encuestas y entrevistas, confirman la existencia en lo viejo de un parque de vivienda de alquiler ocupado por familias trabajadoras de origen extranjero, con especial representación de familias de origen latino y magrebí. Estas familias se han instalado en lo viejo, donde los alquileres son más asequibles.

Frecuentemente se trata de **familias vulnerables**, recién llegadas o pertenecientes a los grupos más estigmatizados las que ocupan viviendas con problemas de espacio, mantenimiento, y/o en malas condiciones. Los **problemas de habitabilidad, las humedades y el moho** afectan a la salud de sus ocupantes, especialmente menores, entre los que aumenta la incidencia de enfermedades respiratorias: asma, catarros, etc., aspectos recogidos por sus pediatras.

Ese déficit residencial, se acentúa con la **presencia puntual de viviendas altamente deficitarias**, ocupadas mayoritariamente por familias gitanas y de origen magrebí, pero también por familias ancianas originarias de Estella-Lizarra y Comarca. En algunos de estos edificios, la problemática es especialmente compleja: abandono, ruina de viviendas, deterioro de los espacios comunes, problemas de cubierta, etc., sin que pueda ponerse en marcha ninguna iniciativa comunitaria dada la “desaparición” de algunos propietarios y las limitaciones económicas e imposibilidad de lograr un acuerdo entre sus ocupantes.



A este tipo de vivienda se suma la presencia, también puntual de **algún inmueble ocupado** y utilizado como vivienda.

La síntesis de estos datos no impide constatar que en este espacio existe también un **amplio parque de vivienda en buen estado**, reformada o rehabilitada, que contribuye a una valoración global positiva de estas calles.

Señalar también que entre las viviendas rehabilitadas se encuentra numerosos **apartamentos turísticos**, cuya proliferación contrasta con la limitada oferta de alquiler ordinario.



### 5.1.2. Actividad comercial y locales.

Como ya hemos señalado, la actividad productiva en “lo viejo” es limitada. Comercios y talleres han cerrado gradualmente a medida que sus residentes envejecían o se trasladaban. El cese de actividad ha precedido la crisis comercial actual y ha podido deberse a la falta de relevo generacional y el traslado paralelo de las actividades a otras zonas de la ciudad más dinámicas. De hecho, la **caída de actividad** afecta incluso a los locales de ocio, en un espacio funcionalmente especializado en el sector terciario.

En la actualidad, “lo viejo” mantiene actividad comercial en sus conexiones con la plaza de los Fueros, inicio de la calle de la Estrella y aledaños, y cruces con las calles Mayor y Zapatería. En sus calles perpendiculares se mantienen algunos negocios y locales profesionales, mientras aparecen un pequeño número de tiendas regentadas por trabajadores extranjeros.

En cuanto a los bares, se concentran en el pequeño espacio entre las calles Estrella y Navarrería, y de manera aislada en alguna de las calles de la zona.

El **cierre de persianas** y la ausencia de letreros impiden valorar exactamente la disponibilidad de locales y el estado en el que se encuentran.

Tampoco abundan, como en otras áreas del CA, los letreros u ofertas de venta o alquiler, aunque aparezcan de manera aislada.



Por otro lado, aunque sus residentes tradicionales señalan la caída de la actividad y añoran la vitalidad pasada de sus calles, consideran que **sus necesidades básicas están perfectamente atendidas en las calles centrales del CA.**

La actividad comercial en la zona corre otro peligro: el cierre a corto/medio plazo de algunos de los comercios aún abiertos por **falta de reemplazo generacional**. La transmisión familiar de actividades está en quiebra por la mayor posibilidad de elección de las nuevas generaciones y la menor rentabilidad de la actividad comercial. Por otra parte, la transmisión de espacios comerciales se enfrenta a la contradicción entre los precios de los locales, muchos de ellos en venta, y la situación y perspectivas económicas de las nuevas generaciones en un contexto de declive de la actividad comercial en el centro de la ciudad.

Aunque la situación comercial en “lo viejo” no sea boyante, todo parece indicar que en estos momentos la **crisis comercial es más intensa en otras zonas del CA estellés, con especial incidencia y visibilidad, en la Plaza de los Fueros y alrededores**, donde el panorama es francamente desolador, y desde donde empieza extenderse al Paseo de la Inmaculada.

Aunque hablamos de crisis comercial, en realidad estamos hablando de la **crisis del pequeño comercio** situado en el centro de la ciudad. Sigue existiendo actividad comercial en Estella-Lizarrá, pero ahora se concentra a la entrada de la ciudad, y los beneficios que genera ya no redundan de la misma manera en la colectividad; se crean algunos puestos de trabajo, pero extraen los beneficios generados por la actividad comercial.

Por otro lado, es necesario tener en cuenta también que la construcción de la **autovía ha facilitado el contacto de las localidades de Tierra Estella con ciudades más grandes** como Pamplona o Logroño con una oferta comercial diversificada, en detrimento de la capitalidad de Estella-Lizarra.



El cierre de actividades comerciales afecta también a **actividades artesanales o tradicionales**, como el anticuariado, que han dado personalidad propia al comercio estellés durante décadas. La **progresiva desaparición** de este tipo de actividades contrasta con el interés que genera entre población joven alternativa de ciudades más grandes.

La única, excepción a este retroceso generalizado es el tímido surgimiento en las áreas más emblemáticas o centrales del CA de un nuevo tipo de comercio y actividad, que canalizan las inquietudes profesionales, artísticas o las experiencias personales de sus promotores/as.

Mas allá de estas iniciativas y volviendo a situarnos en “lo viejo”, consideramos que una reactivación comercial a medio plazo no parece viable, dada la disponibilidad actual de locales con mayor visibilidad comercial, en otras áreas del CA. Queda abierta la vía a la instalación de actividades profesionales o la diversificación de la oferta hostelera, aprovechando la especialización de la zona, pero desde una óptica diurna, y en el marco de una redefinición amplia del espacio.

### 5.1.3. Población.

A pesar de la llegada de nuevos colectivos, la realidad de lo viejo aparentemente continúa sustentada en residentes originarios Estella y Comarca propietarias de las viviendas que ocupan desde hace décadas. Estas personas integran por lo general **unidades familiares de pequeño tamaño**, predominantemente parejas mayores o personas solas y en menor medida familias nucleares a las que se añade un pequeño número de hogares formados por personas que comparten vivienda, polinucleares, y la presencia testimonial de familias monoparentales, un modelo familiar que sin embargo aumenta en el conjunto de la sociedad.

Aunque la tipología de las viviendas de la zona no es uniforme, los residentes ocupan principalmente pisos con una superficie que puede oscilar entre los 50 y 90m<sup>2</sup>, disponen de servicios básicos y que, por lo general, cuentan con sistema de calefacción, eléctrico o de gasoil, aunque tan solo algunas de

las viviendas rehabilitadas dispongan de ascensor, dadas las características constructivas de este espacio.

A pesar de que los residentes interrogados señalan una pequeña batería de problemas en sus viviendas: escasa luz natural, humedades, goteras, mal aislamiento de ventanas y balcones o problemas de fontanería o eléctricos, la realidad es que un **alto porcentaje de las familias consultadas valoran muy positivamente su hogar** y también, aunque de manera más matizada, sus espacios comunes.

También es **positiva la valoración** que hacen las personas consultadas **de sus relaciones vecinales directas**, que varían desde la cortesía hasta relaciones de ayuda y amistad. Valoran positivamente la centralidad de la zona, proximidad de comercios de primera necesidad y la iluminación de unas calles que mayoritariamente consideran seguras.



Sin embargo, también hacen referencia a los que consideran **sus principales problemas: deterioro, suciedad y ruido**. En algunos casos, residentes de longa data, estas apreciaciones se completan con un sentimiento de desconcierto y nostalgia por la pérdida creciente de vitalidad de la zona, por una decadencia medida como “vaciado” de las calles, cese de flujos y tránsito de personas. Esta impresión es compartida por agentes sociales de áreas vecinas del CA, que remarcan, su “separación” de las vías y puntos centrales del CA y comparten la necesidad de recrear flujos que favorezcan la entrada, circulación y conexión de lo viejo con el resto del CA.

#### **5.1.4. Convivencia vecinal y comunitaria.**

La instalación progresiva de población inmigrante en “lo viejo” ha contribuido a acentuar la **diversidad** de un espacio que ya contaba con cierta pluralidad interna. En estas calles reside un pequeño número de familias de etnia gitana, ocupantes tradicionales de la zona o procedentes, en su día, del barrio segregado de “La Merced”. Durante un tiempo la relación entre vecinos payos y gitanos estuvo sujeta a fuertes tensiones que llegaron a provocar reacciones organizadas. El vecindario responsabilizaba a estas familias de: tráfico de drogas, ruido/jaleo y pequeños robos/atracos por parte de menores descontrolados en las calles. Tanto conductas como tensiones

se recondujeron con el tiempo y parecen haber dado lugar a una coexistencia pacífica, alterada solo puntualmente por pequeños roces de proximidad: ruido o juegos de balón.

Sin embargo, siguen existiendo tensiones subyacentes que se manifiestan en **discursos racistas estandarizados** del tipo “moros y gitanos no hacen nada salvo recibir ayudas” o “los musulmanes tienen acceso preferente a vivienda protegida en detrimento de la población autóctona”. Aunque resulte paradójico que comentarios de este tipo procedan en ocasiones, de personas que alquilan viviendas a “moros y gitanos”, a pesar de que la situación, según señalan, les genere inquietud ante posibles impagos y el riesgo de que “pase algo”, dadas las deficiencias constructivas de sus viviendas y edificios. En ocasiones los comentarios provienen de personas de etnia gitana que mantienen un discurso “xenófobo” provocado por la “competición” en la atribución de los recursos sociales.

Son estas dos comunidades, gitana y magrebí, las más penalizadas por un racismo encubierto, las que ocupan las viviendas más deficitarias de la zona.

Aunque actualmente la presencia de familias gitanas o extranjeras no provoque tensiones o conflictos significativos en “lo viejo”, es necesario reconocer que su mera presencia genera un efecto circular devaluador sobre el espacio. La antigüedad de las viviendas contiene el precio de los alquileres y son ocupadas por personas y familias de bajos recursos, lo que a su vez repercute en la percepción y apreciación de la zona, acentuando su desvalorización.

Sin embargo, dentro del “micro barrio” las inquietudes de sus residentes son muy distintas. La información recogida señala como principales **preocupaciones** de los vecinos en la actualidad **la suciedad, el ruido y el deterioro de las calles** generado por las actividades y las actitudes relacionadas con el **ocio nocturno**.

A medida que nos acercamos a los **bares**, la queja vecinal se intensifica. Algunos de los vecinos se quejan de la **suciedad exacerbada**: orines, olores y vómitos, el ruido, la ocupación intensiva e irrespetuosa del espacio que rodea sus viviendas, los ocasionales conflictos y destrozos. El ruido altera su sueño y repercute en la vida cotidiana de los residentes, generando en ocasiones problemas de irritabilidad, ansiedad o tristeza. La suciedad entra en sus portales y escaleras, y deja su rastro en todo el trazado urbano, a lo que se añade roturas ocasionales de elementos comunitarios, cristales, puertas, etc.

Lo viejo es la zona de ocio nocturno de la ciudad y sus residentes siempre han estado expuestos a molestias. Sin embargo, los vecinos interrogados, refieren un **cambio cualitativo de actitudes** con y tras la pandemia, califican el comportamiento de algunos de sus usuarios como vandálico,

planteando la situación como un problema que trasciende el orden público. De hecho, han llegado a producirse altercados que han provocado la intervención policial lo que preocupa e inquieta, al conjunto de los estellese.

La necesidad de reconducir esta situación trasciende las demandas de los residentes y se extiende a vecinos del CA que consideran necesario recuperar un ocio nocturno menos extremo, reconduciendo actitudes de establecimientos y usuarios a través del acuerdo y la negociación, y un control policial basado en la cercanía y la proximidad.

Tampoco este tipo de situaciones son exclusivas de Estella-Lizarra. A diferente escala, ocurren en ciudades más grandes como Pamplona, pero los efectos son los mismos: pérdida de calidad de vida de los vecinos y salida de residentes tradicionales del CA. En un primer momento se ha justificado la situación en base a los cambios provocados por la pandemia y las quejas vecinales apenas han tenido eco o reconocimiento. Sin embargo, los vecinos de estas zonas empiezan a plantear la necesidad de que “lo viejo”, no sea considerado exclusivamente como espacio de recreo de la ciudad y se tenga en cuenta su dimensión de espacio vecinal. Mientras, empieza a cuestionarse un modelo de ocio basado en el consumo intensivo de alcohol o/y drogas que ocupa, con total desconsideración, los espacios públicos y privados cercanos.

### Para finalizar

Muchos de los rasgos que hemos desgranado hasta ahora no son exclusivos de “lo viejo”. La información recabada señala que **otras zonas del CA comparten, si no todos, los principales problemas que afectan a la zona**. Los datos obtenidos señalan la presencia de un importante volumen de vivienda vacía, superior aparentemente al de “lo viejo” en otras zonas de CA. La Plaza de Los Fueros concentra un importante volumen de vivienda vacía, 61 viviendas, y una concentración de locales desocupados que, a pesar de la centralidad física y simbólica del espacio, lo sitúan en el epicentro de la crisis residencial y comercial del CA estellés.

Los datos de consumos de agua indican **alrededor de 200 viviendas vacías entre “lo viejo”, plaza de los Fueros y Calle Mayor**. Este volumen contrasta con los datos generales sobre las necesidades de vivienda en Estella-Lizarra a finales de 2021. En ese momento el censo de vivienda de Nasuvinsa recogía 341 inscripciones, de la cuales 165 solicitaban de vivienda en alquiler y 137 vivienda en alquiler o compra (Diario de Navarra 10/11/2021).

La única excepción a esta tendencia se sitúa en el Barrio de San Pedro, donde en la actualidad se asiste a un proceso de recuperación urbana, impulsado en gran medida por sus residentes y favorecido por la riqueza patrimonial y el interés turístico de este sector.

Frente al declive acelerado del pequeño comercio, en una ciudad esencialmente comercial como Estella-Lizarra, **el turismo puede abrir vías de desarrollo económico alternativo**: este sector es consumidor de bienes y servicios, dinamiza sectores de actividad y es capaz de generar riqueza y empleo, potenciando además el desarrollo de nuevas ramas de actividad y favoreciendo la introducción de nuevos hábitos y formas de vida entre residentes habituales.

Antes de la pandemia, Estella-Lizarra recibía un flujo turístico de 41720 visitantes anuales, de los cuales el 76,53% eran de origen nacional y el 23,47% internacional, representantes, estos últimos, de un amplio crisol de nacionalidades. A este volumen de visitantes se añade un turismo de “proximidad” que visita la zona ocupando instalaciones o localidades próximas a la ciudad y utilizando Estella-Lizarra como centro de aprovisionamiento y ocio. Aunque todavía no se han recuperado los flujos previos a la pandemia, las potencialidades turísticas de Estella-Lizarra y su Comarca, dada su riqueza cultural, patrimonial y paisajística, es grande, pero exigen un replanteamiento proactivo de los modelos de gestión, que empezaría necesariamente el reconocimiento del conjunto del CA como valor patrimonial de la ciudad.

A modo de conclusión, la hipótesis de partida ha quedado matizada en varios aspectos. Los datos recabados confirman la existencia en lo viejo de un amplio parque de vivienda vacía, pero también indican que la tendencia se extiende a zonas amplias del CA. **El volumen de vivienda vacía detectada en lo viejo, Fueros y Calle Mayor es tal que podría solventar gran parte de la demanda recogida en el censo de vivienda y compensar las necesidades de alquiler detectadas.** En cuanto a los inmuebles deficitarios de la zona, están ocupadas por familias en situación de vulnerabilidad social que no pueden afrontar los costes de una rehabilitación ni acceder a las ayudas públicas existentes, dados los requisitos exigidos, por lo que deberían diseñarse mecanismos compensatorios que frenen este barranquismo vertical localizado.

En cuanto a la recuperación de la actividad comercial en la zona, es necesario tener presente que la disponibilidad de locales en zonas más visibles del CA lastra una hipotética reactivación “productiva” de “lo viejo”, aunque deje espacio a la instalación de nuevas actividades profesionales o una redefinición del sector del ocio, desde nuevos parámetros.

En lo que respecta a los problemas de convivencia en la zona, actualmente no se deben ni a la presencia de minorías, ni a la proliferación de locales, sino a un cambio de conductas en algunos usuarios/as de locales que debería reconducirse mediante el acuerdo entre agentes sociales y un control policial basado en el respeto de la legalidad vigente y la proximidad comunitaria.

## 5.2. PROPUESTAS.

A continuación, se exponen una serie de propuestas de intervención, tanto generales como específicas, derivadas del trabajo de análisis y diagnóstico realizado.

### 5.2.1. Propuestas generales.

Desde este marco de referencia se debería contemplar una potencial intervención en “lo viejo”, el área del CA menos valorada urbanística y residencialmente, y la menos cohesionada socialmente.

Intervenir en “lo viejo”, implica en la práctica:

- Un cambio de la estrategia municipal de externalizar los recursos comerciales, formativos, culturales, etc. fuera de sus calles.
- Conectar el tejido comercial, asociativo, cultural, etc. de la ciudad, articulándolo e implicándolo en el proyecto de reactivación de lo viejo y el CA en general.
- Superar la fragmentación en barrios que divide el CA, poniendo de relieve los aspectos comunes y los riesgos que comparten. Para ello se necesita romper la separación física y simbólica, profundamente interiorizada por los residentes de las distintas zonas y menos evidente para sus visitantes, dado el tamaño de la ciudad.
- Asumir la responsabilidad con la población inmigrante, que desde hace muchos años compensa el declive poblacional de la ciudad, y con los jóvenes que quieren seguir viviendo en Estella-Lizarra, posibilitando su acceso a viviendas adecuadas.
- Tomar conciencia de las transformaciones sistémicas del sector comercial y la necesidad de apoyar nuevos modelos de negocio.

- Impulsar el aprovechamiento del rico patrimonio histórico, artístico, cultural y natural, en un momento en el que el sector turístico, ofrece posibilidades de desarrollo económico si se adecuan las estructuras existentes y se desarrollan modelos de gestión innovadores.

Para llevar a cabo un cambio de estas características:

- El **Ayuntamiento de Estella** debe asumir el **liderazgo** del proyecto. Su objetivo será lograr la implicación de los diferentes agentes sociales en el proceso de reactivación de lo viejo y del conjunto del CA. Debe transmitir el interés económico y social de una intervención de este tipo e impulsar **acciones graduales y constantes, y basadas en el método de ensayo y error**. Pudiendo partir de proyectos y estructuras ya existentes como el proyecto de intervención sobre solar entre las calles El Puy y Navarrería, y la formación que ofrece la Escuela-Taller: Dinamización Social además de Jardinería o albañilería (Diario de Noticias 23.01.2022).
- Las prioridades de la intervención serían el fomento de la rehabilitación y ocupación residencial de la zona, la reactivación de actividades comerciales y profesionales y la mejora de la vida comunitaria.
- La acción municipal puede canalizarse a través de:
  - Modificación o creación de **ordenanzas específicas para la zona (CA)**.
  - Negociación de convenios con Gobierno de Navarra y Nasuvinsa, entidades competentes en materia de vivienda, de cara a obtener ayudas y subvenciones que favorezcan la compra, recuperación y gestión de edificios y viviendas dedicados a fines sociales.
  - Creación de un servicio de Dinamización Comunitaria en la zona.
    - Asesoramiento y acompañamiento en vivienda orientada a **favorecer la rehabilitación e impulsar el alquiler en el CA** facilitando la difusión, lectura y comprensión de recursos y procesos.
    - Dinamización social dirigida a la impulsar la reactivación polifuncional de lo viejo, pero también del conjunto del CA.
  - La compra directa de inmuebles, viviendas, o locales destinados a fines sociales.
  - Mantenimiento y mejora de espacios comunes.
  - Garantizar el cumplimiento de la normativa y la gestión del orden público.
  - **Convocatorias** de jornadas, concursos y premios.

- **Coordinación** e intercambio de experiencias con otras entidades locales en aspectos relacionados con la reactivación de CA y la mejora de la oferta turística.

## 5.2.2. Propuestas específicas.

### ▪ **Ámbito urbanístico/residencial.**

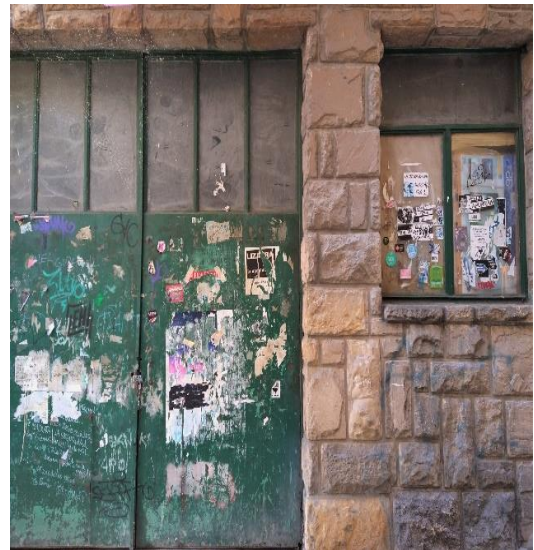
#### → **Mejora Urbanística**

- **Regulación mediante ordenanza municipal** de medidas orientadas a la conservación y regeneración del conjunto del CA: limpieza, conservación, fomento de la rehabilitación y ocupación de vivienda, así como la puesta en marcha de un sistema de exenciones y ayudas municipales a tal efecto.
- **Identificación de espacios y edificios vacíos o degradados.** Intervención sobre ellos, de acuerdo con la legalidad vigente, mediante:
  - Compra
  - Sustitución forzosa.
  - Venta forzada.
- **Recuperación de solares inutilizados y/o degradados** para favorecer el desarrollo urbano de la zona, facilitando las conexiones entre los distintos espacios y dotándolos de utilidad social. El proyecto de recuperación del espacio entre las calles Navarrería y El Puy responde a estos principios.

Su adaptación tendría que realizarse desde una perspectiva holista, teniendo en cuenta la concertación social, pero desde una perspectiva estratégica que tenga en cuenta el enfoque urbanístico, habitacional y una visión integral tanto de la zona como del CA y de los objetivos perseguidos.

- Sería necesario tener en cuenta la necesidad en lo viejo, además de la creación de algún tipo de estructura, de un espacio que favorezca la comunicación y circulación, el encuentro intergeneracional, la realización de actividades e incluso la renaturalización e iluminación del espacio.
  - En contrapartida consideramos muy negativo poner en marcha estructuras o servicios que refuercen la estigmatización de este espacio.
  - Mas allá de esta intervención específica, la recuperación de espacios inutilizados podría ampliarse a otros espacios del CA desde una óptica innovadora.
- Por otro lado, es necesario **atender** y responder a las quejas prioritarias de los vecinos que señalan **el deterioro y la suciedad y el ruido nocturno** como los principales inconvenientes de la zona. En este sentido las propuestas son varias:

- Responsabilizar a residentes, propietarios y usuarios en la limpieza y mantenimiento exterior de inmuebles, viviendas, locales y/o espacios desocupados de su propiedad, mediante regulación municipal y campañas de concienciación a través de radio, carteles, etc.



- En este aspecto **la limpieza de paredes y locales desocupados** es una prioridad porque su desatención transmite una imagen de suciedad, abandono y decadencia que perjudica tanto al espacio específico como a la ciudad.
- **Limpieza en profundidad de los espacios cuyo mantenimiento dependa del Ayuntamiento.**
- **Introducción de equipamiento y mobiliario urbano**, muy limitado en la zona.

- **Baños públicos** en la zona bares. Los vecinos y vecinas señalan que han solicitado la instalación de baños públicos. La medida podría someterse a prueba en la zona que más problemas de este tipo de registra. Las personas que viven en la zona se sentirían atendidas y podría mejorar la situación. En el caso de mal uso, se podrían suprimir y hacer públicos los motivos.
- **Papeleras fijas.** La medida cuenta con el apoyo de profesionales de la hostería que la consideran una medida acertada señalando que, por su parte, han dejado de intentarlo porque la gente se las lleva.
- **Bancos.** La linealidad y estrechez de las calles no favorece su instalación, pero tal vez futuras mejoras permitan crear espacios de encuentro más sosegados.
- **Mejora de la ornamentación de los espacios públicos.** La falta de espacios verdes, vegetación y de ornamentación en el centro de Estella-Lizarra es flagrante. Parece responder a una especialización funcional de la ciudad que sitúa el espacio natural urbano exclusivamente en Los Llanos y márgenes del río, enfoque interiorizado por sus habitantes, lo que frena el cambio.

Sin embargo, este aspecto contrasta con las orientaciones y tendencias señaladas por los especialistas en el marco del Ágora Pepri: la introducción espacios y elementos naturales contribuye a sanear, analizar y humanizar los espacios urbanos dotándolos de vida.

- Involucrar a la Escuela Taller de Jardinería en el diseño y establecimiento de espacios verdes en la zona.

- Introducción y mantenimiento de espacios vegetales o florales, a través de jardineras, jardines verticales, arboles, plantas trepadoras, en el centro de la ciudad para mejorar su habitabilidad, y su estética y contribuir al bienestar de sus habitantes.



- Fomento de la ornamentación de balcones/miradores y terrazas mediante:
  - La distribución de plantas y flores.
  - Convocatorias de concursos y premios.
  - Ornamentación de edificios y espacios públicos.

→ **Optimización de recursos de vivienda.** Mantener la habitabilidad de lo viejo y del CA para evitar su muerte.

- Creación de un **servicio de dinamización residencial y comunitaria** situada en **“lo viejo”** con el objetivo de fomentar la rehabilitación de viviendas y alquiler. La creación de una oficina de este tipo se justifica por la necesidad de difundir los recursos de rehabilitación y alquiler existente y movilizar el importante volumen de vivienda vacía. El funcionamiento de esta estructura debería ser innovador, dispensar una atención personalizada, de acompañamiento, ofreciendo información desglosada en función de las necesidades de los usuarios, y agrupando ayudas compatibles: la metodología debería ser muy visual y basada en ejemplos prácticos de referencia.
- Entre sus líneas de actuación estaría el **impulso de la mejoras, reformas y rehabilitación de viviendas:**
  - Información de las ayudas existentes: europeas, Gobierno de Navarra, Municipales, Departamento de Derechos Sociales a familias vulnerables y compatibilidad entre ellas.
  - Guía y apoyo a tramitaciones relacionadas con vivienda: inscripción y modificación telemática censo de vivienda, consulta de listados, complementación de impresos, etc. La atención debería intentar compensar la brecha digital que afecta especialmente a personas mayores y colectivos vulnerables.
  - Guía, apoyo y mediación en reformas comunitarias.
  - Coordinación con la ORVE y NASUVINSA.
  - Difusión de los proyectos realizados.
  - Puesta en contacto a los usuarios/as con los técnicos necesarios para cumplimentar los procesos.



- Otra de las labores de este servicio sería el **fomento del alquiler**, mediante:
  - Difusión de campañas de fomento del alquiler.
  - Información de recursos existentes:
    - Ayudas de rehabilitación para alquiler
    - Bolsa de alquiler de NASUVINSA:
      - Condiciones
      - Prestaciones
      - Ayudas adecuación de vivienda
    - Ayudas económicas al alquiler:
      - Emancipa
      - David
      - Tramitaciones telemáticas. Subida de recibos que compensen la brecha digital de las familias vulnerables.

- **Ayudas económicas municipales para la mejora, reforma y rehabilitación** en el CA. Exenciones o subvenciones potenciales y que podrían modularse en función de los niveles de renta y complementar otras ayudas públicas disponibles:
  - Andamiaje
  - ICIO (impuesto construcción, instalaciones y obras)
  - Impuesto sobre incremento de valor de terrenos (plusvalía).
  - Costes del proyecto técnico.
  - Ayudas complementarias para:
    - Mantenimiento de fachadas.
    - Adecuación urbanística.
    - Demolición de elementos inadecuados o impropios.
    - Consolidación de envolvente (fachada y cubierta)
    - Rehabilitación o Reparación de viviendas o edificios
    - Insonorización de viviendas y locales en espacios próximos a establecimientos de hostelería.
  - Subvenciones que puedan alcanzar el 100 % en caso de residentes con necesidades sociales especiales.
  
- Establecimiento de **convenios con el Gobierno de Navarra y NASUVINSA** orientados a la rehabilitación de edificios y viviendas vacías destinadas a Alquiler Social, protegiendo lo edificado y dándole nuevos usos.
  - Identificación de edificios desocupados, localización de propietarios y compra de inmuebles para cesión o rehabilitación a través de NASUVINSA.
  - Compra directa de viviendas/ inmuebles o locales en venta. Gestión del alquiler a través de la Bolsa de Alquiler de NASUVINSA que ofrece ayudas complementarias para la adecuación de viviendas destinadas al alquiler social.

- Compra puntual de locales para rehabilitación como vivienda. Ejemplificar nuevas formas de utilización del espacio y gestión a través de la Bolsa de Alquiler.



- Compra y rehabilitación subvencionada de inmuebles que permitan situar puntos de interés comercial, administrativo, cultural o turístico. Iniciativa orientada a la diversificación funcional de la zona y la creación de nuevos circuitos y flujos poblacionales. Instalación parcial de un museo etnográfico (convenio Gobierno Navarra).
- Fondo de documentación audiovisual de la ciudad.
- Exposición y venta de la producción artesanal/alimentaria de toda de la comarca.
- Salas de exposiciones especializada en alguna rama artística.
- Oficinas Municipales descentralizadas.

- Contener o por lo menos vigilar la proliferación de apartamentos turísticos en la zona. La oferta ya es relativamente amplia y contrasta con la escasez de alquiler ordinario.



- Poner en marcha **programas de ayuda específica para situaciones residenciales de especial vulnerabilidad**. Las familias vulnerables no cumplen los criterios económicos y administrativos que posibilitan el acceso a las ayudas de rehabilitación y quedan al margen de las ayudas, salvo las del Departamento de Derechos Sociales, de alcance muy limitado. Por este motivo, proponemos intervenciones específicas orientadas a mejorar sus condiciones de vida e impedir que el deterioro y la ruina se instale.

- Pintura de fachadas
- Reacondicionamiento espacios comunes,
- Reparación de balcones.
- Eliminación elementos disruptivos



Así mismo, habilitar algún tipo de acompañamiento social que les permita seguir procesos necesarios para mejorar la habitabilidad de sus viviendas.

## ▪ **Dinamización comunitaria y recuperación de locales.**

- Como hemos señalado en las conclusiones, el cese de actividades productivas o comerciales en lo viejo difiere del otras del CA y no parece ser el motivo ni exclusivo ni prioritario de la desvitalización de una zona, que enfrenta además carencias sociales derivadas de la falta de un tejido social cohesionado y activo desde el punto de vista comunitario.
- Por este motivo consideramos prioritaria la creación del **servicio de dinamización residencial y comunitaria** al que hemos hecho referencia, y que se ocuparía también de impulsar la reactivación polifuncional de lo viejo, pero también del conjunto del CA.

Las potenciales tareas de un centro de este tipo deberán ser:

- Informar y difundir el proyecto: a qué necesidad responde, qué se intenta lograr, cuáles son sus tares y cómo se van a llevar a cabo, e integrar la problemática de “lo viejo” en el contexto del declive general del CA.
- Incentivar la participación ciudadana:
  - Implicar a la ciudadanía. Atraer, conectar y **aglutinar** a vecinos, propietarios de locales, comerciantes, colectivos y representantes de asociaciones de otras zonas del CA que compartan problemática.
  - Apoyar la creación de un grupo vecinal implicado en la mejora de lo viejo y del CA en su conjunto.
  - Impulsar la comunicación entre las distintas zonas del CA. Incidir en la problemática que comparten y la necesidad de acción y coordinación.
- Actuar como observatorio de necesidades en la zona.
- Apoyar actividades existentes y atraer otras que se desarrollen en otras áreas del CA:
  - Fiestas, carnavales, desfiles, etc.
  - Iluminación Navideña.
- Desarrollar y coordinar actividades de dinamización dirigidas a todos los sectores:
  - Campeonatos de mus
  - Degustaciones producto de cercanía
  - Chocolatadas

- Actuaciones musicales.
- Eventos multiculturales.

A partir de la experiencia de decoración de escaparates, fallida por falta de mantenimiento, consideramos interesante mantener algunas de las experiencias actuales e identificar una red de locales/ donde situar exposiciones temporales que inviten a transitar por las calles a través de itinerarios.



En este aspecto la conexión con lo local y comarcal sería positiva. Podrían organizarse exposiciones:

- Fotográficas.
  - Artísticas.
  - Artesanales
  - Antropológicas. Fiestas, Ceremonias, tradiciones, proyectos, logros etc.
  - Residentes del barrio y sus orígenes.
  - Resultados de concursos y premios.
- Búsqueda de recursos, subvenciones para proyectos y actividades específicas.
  - Mediación ocasional entre agentes sociales.
  - Difundir actividades y proyectos a través de las páginas web del municipio.

→ La dinamización social se complementaría con el **apoyo a la reactivación de actividades productivas y comerciales**, condicionada, en principio, por el carácter secundario, desde el punto de vista espacial de “lo viejo” y la disponibilidad de locales en vías y espacios centrales del CA. A pesar de estas dificultades hay una serie de medidas que se pueden poner en marcha:

- Campañas de limpieza de bajos, persianas, escaparates y anexos.
- Eliminación de letreros rotos y en mal estado.
- Mejora de la limpieza y adecuación general de los espacios comunitarios y públicos.



→ Creación de un **espacio permanente de exposición/venta de productos artesanales y comerciales** de producción local y comarcal, marca propia.

→ Incentivar la **instalación en lo viejo de actividades profesionales / comerciales / educativas /asociativas diversificadas**, y también de **nuevas iniciativas de restauración** de funcionamiento diurno, o nocturno, pero con horario limitado. El apoyo municipal directo a este tipo de iniciativas se llevaría a cabo mediante exenciones o ayudas en: licencia de apertura, proyecto técnico, etc.

→ **Servicio de apoyo al autoempleo** que completaría el propuesto desde la SNE o el EISOL, en casos de vulnerabilidad o dificultad para el acceso a créditos bancarios.

Podría ser puntual, a través de acuerdo con alguna de las entidades que lo oferta, evolucionando en función de la demanda.

→ Desde la Oficina de Dinamización, promoción de  **cursos/jornadas de adaptación y mejora de la oferta comercial**. Una iniciativa de este tipo serviría para:

- Generar nuevos modelos de negocio.
- Promoción de productos propios.
- Exposición comercial de productos.
- Fomentar el escaparatismo.



→ También desde la Oficina de Dinamización  **se podrían promocionar** cursos/jornadas de  **adaptación y mejora de la oferta gastronómica**. Este tipo de actividad podría coordinarse con la Escuela Taller de cocina. La actualización de este sector es un activo de cara al turismo, pero también de cara a la población local, en un momento en el que se constata el crecimiento de un nuevo tipo de ocio gastronómico:

- Nuevas tendencias en gastronomía y cocina.
- Tendencias culinarias actuales.
- Cocina tradicional y productos locales.
- Alimentación saludable.
- Nuevas tendencias en pastelería.
- Nuevos espacios en restauración

→ Por su especialización funcional, “lo viejo” puede ser apto para situar  **iniciativas gastronómicas-recreativas innovadoras**, aunque una vez más, la ausencia de espacios abiertos y la disponibilidad de locales en zonas mas “nobles” del CA, le resten competitividad. A su favor juega la presencia de locales de ocio nocturno a los que de alguna manera podría complementar, aunque manteniendo horarios y usos acordes con el respeto de la vida vecinal. El potencial éxito de iniciativas de este tipo dependería de que las propuestas que se instalaran en la zona fueran innovadoras, de calidad y económicas, mostrándose capaces de atraer tanto a la población local como foránea.

## ▪ **Intervención municipal en el ámbito del ocio nocturno.**

El planteamiento de reforzar el carácter terciario de “lo viejo” pasa necesariamente por mejorar la situación que vive actualmente la zona y reducir los desencuentros entre vecinos y ocupantes nocturnos. Es necesario recordar que las principales quejas de las personas que viven en la zona son el ruido, (contaminación acústica) y la suciedad generados por el ocio nocturno. Situación que reviste gravedad en tanto llega a provocar el traslado de algunas familias.

En todas partes, estos conflictos son de difícil resolución y van a exigir la intervención de la policía local. El principio rector de cualquier medida debería ser el derecho de los vecinos/as al descanso, sin ruidos excesivos ni molestias intolerables.

Una intervención en este aspecto debería partir de:

- Negociación. Creación de una mesa de negociación. Implicar a los agentes sociales, propietarios de locales, asociaciones, vecinos, en la mejora de su entorno. El ayuntamiento debería articular un espacio de debate que posibilitara:
  - Intercambio de experiencias entre bares y vecinos.
  - Negociar un mínimo común denominador normativo.
  - Recoger actitudes disruptivas de locales concretos y de usuarios/as.
  - Analizar potenciales mejoras a introducir en la zona.
  
- Crear o actualizar la ordenanza municipal que regule el ocio nocturno.
  
- Adaptar el régimen sancionador a las características de los locales.
  
- Regulación y control del cumplimiento de los horarios de cierre.
  
- Respuesta efectiva a los requerimientos vecinales. Frente a este tipo de problemas lo más frecuente es que los vecinos se sientan desprotegidos, insuficientemente atendidos e incomprensidos por los residentes en otras zonas de la ciudad. Por este motivo es necesario atender adecuadamente a sus requerimientos y establecer medidas de control:
  - Zona prioritaria de intervención para policías locales, cuya presencia, dados acontecimientos pasados y el tamaño de Estella-Lizarra, debería ser, a tenor de lo recogido en las entrevistas, más constante pero también más próxima y amable.

- Llevar a cabo una labor inspectora continuada:
    - Sonometrías
    - Limitaciones de sonido en equipos acústicos
    - Atender focos o momentos problemáticos
  - El apoyo económico, mediante subvenciones a la insonorización de viviendas.
- **Intervención municipal en el ámbito turístico.**
- Valorar la potencialidad del turismo en el desarrollo local implica asumir la adecuación necesaria de los importantes recursos de Estella-Lizorra y su comarca a una demanda potencial creciente, que se diversifica y plantea nuevas necesidades.
- Desde esta perspectiva es necesario **crear un plan global de desarrollo turístico innovador** para Estella-Lizorra-lizorra, que sobrepase el enfoque patrimonial y centrado en el peregrinaje a Santiago, y ponga en valor la ciudad y su comarca.
- Para desarrollar la **captación turística de nuevos sectores de visitantes** que permanezcan en la zona más del día propio de los caminantes, vuelvan a ella tras su paso, o la conozcan por primera vez, es necesario potenciar la visibilidad tanto de la ciudad como de la comarca que la rodea mediante la:
- Participación en ferias y eventos turísticos.
  - Promoción de sus recursos: Patrimonio, espacios, eventos, fiestas, etc.
  - Intensificar y diversificar la promoción en redes sociales, ofertando contenidos de calidad.
  - Potenciar al máximo la imagen global de la ciudad.
- Los centros históricos son un gran foco de interés turístico y desde esta perspectiva una intervención regeneradora sobre el CA estellés y lo viejo en particular, puede considerarse como una inversión. Para ello es necesario **integrar las distintas zonas del CA**. Romper el “monopolio” o la especialización turística del Barrio de San Pedro y trascenderlo integrando los distintos barrios a través de recorridos, rutas que permitan la circulación, el paseo turístico y comercial por los distintos espacios, para lo que sería necesario introducir un **sistema de señalización adaptada a las nuevas tecnologías** que posibilite itinerarios individualizados.

→ Dada la situación actual, sería necesario **dinamizar no solo “lo viejo” sino el conjunto del CA**, poniendo en marcha la batería de propuestas enunciadas en apartados anteriores:

- Actuación de mejora del mantenimiento genérico: limpieza de calles locales y mantenimiento de escaparates.
- Conservación, aunque fuera expositiva, de actividades: anticuariado, bodegas, actividades artesanales que no van a tener continuidad.
- Mejorar el escaparatismo, la ornamentación vegetal.
- Mejorar el equipamiento urbano de la zona y unificar, en la medida de lo posible, el mobiliario de las terrazas existentes.
- Crear espacios en los que se exponga la artesanía y producción local.
- Negociar con la iglesia una mayor apertura de sus edificios religiosos, diseñando y proponiendo un sistema de gestión adaptado, que pueda implicar el cobro de entradas, pero amplíe las visita fuera de los horarios de culto. Somos conscientes de que una iniciativa de este tipo es extremadamente compleja, sin embargo, parece que, en algún momento, la asociación de Amigos del Camino de Santiago ya barajó una iniciativa de este tipo.

→ Estella-Lizarra puede ser también punto de partida de un turismo comarcal, en coordinación con empresas turísticas, asociaciones, etc. de la zona mediante la creación de itinerarios diversificados:

- Itinerarios paisajísticos.
- Itinerarios culturales.
- Itinerarios deportivos.
- Ciclos turísticos
- Actividades ecuestres
- Senderismo
- Itinerarios urbanos
- Mercados urbanos
- Fiestas y eventos

## 6. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES.

---

- Sanz, A. (2008) Vida, convivencia y empleo. Zaragoza vivienda.
- Ruiz, L.G y Rubio del Val, J. (2006) Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza. Zaragoza vivienda.
- Observatorio de la Realidad Social – Gobierno de Navarra.

## 7. ANEXOS

---

- Anexo I. Cuestionario.
- Anexo II. Tabla detección vivienda deshabitada 1.
- Anexo III. Tabla detección de vivienda deshabitada 2.
- Anexo IV. Tabla detección de vivienda deshabitada 3 (fuera de la zona de estudio).
- Anexo V. Índice de gráficos e ilustraciones del análisis social.

## ANEXO I. Cuestionario.

### AYTO. DE ESTELLA- FSG: CUESTIONARIO VIVIENDA

Fecha:

Calle:

Portal:

Piso:

P.1 ¿Cuántas personas viven en el hogar? \_\_\_\_

P.2	Entrevistado
Edad	
Sexo	
E. Civil	
Nivel educativo	
Situación laboral	
Nivel de ingresos	
Salud	

P.3 Modelo Familiar	
	Unipersonal
	Pareja/matrimonio
	Nuclear
	Monoparental
	Polinuclear
	Otro:

P.4 Procedencia	
	Estella
	Comarca
	Navarra
	España
	Extranjero
	País

P. 5 Tiempo de residencia en Estella	
	Menos de 6 meses
	6 meses- 1 año
	1 año- 5 años
	5 años- 10 años
	10 años- 15 años
	Más de 15 años

### VIVIENDA

P.6 Régimen de tenencia	
	Alquiler
	Propiedad
	Otros (Ocupación, cesión):

P.7.1 Nivel de alquiler	
	-100€
	100-200€
	200-300€
	300-400€
	400-500€
	500-600€
	Otro:

P.7.2 ¿Conoce los programas de ayuda al alquiler del Gobierno de Navarra?	
	Sí, cobro una ayuda
	Sí, no cobro ayuda para alquiler
	No

P.7.3 ¿Está inscrito en el Censo de solicitantes de vivienda?	
	Sí
	No

P.8 Acceso propiedad (P.21 y P.22)			
Herencia	Compra	Cohabitación familiar	Otros:

P.9 Tiempo residencia en esta vivienda	
	Menos de 1 año
	1-3años
	3-5años
	5-10años
	10-15años
	Más de 15 años

P.10 Superficie habitable	
	Menos de 50m2
	50-70m2
	70-90m2
	90-120m2
	+120m2

P.11 Nivel de equipamiento	
	Ascensor
	Ducha /bañera
	Calefacción
	Ordenador
	Internet

P.12 Nivel actual de satisfacción con su vivienda (donde 1 es completamente insatisfecho/a y 10 completamente satisfecho/a)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

## REHABILITACIÓN

P.13 ¿Ha tenido problemas de habitabilidad en su vivienda?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No

P. 14 (En caso afirmativo) ¿Qué tipo de problemas?	
<input type="checkbox"/>	Estructura
<input type="checkbox"/>	Tejado/goteras
<input type="checkbox"/>	Aislamiento/humedades
<input type="checkbox"/>	Electricidad
<input type="checkbox"/>	Fontanería
<input type="checkbox"/>	Ventanas
<input type="checkbox"/>	Conectividad móvil, internet
<input type="checkbox"/>	Otros

P. 15 ¿Ha realizado labores de reforma/rehabilitación?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	NS/NC
<b>Tipo</b>	

P. 16 ¿Conoce las ayudas a la rehabilitación del Gobierno de Navarra?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No

P. 17 ¿Las ha utilizado alguna vez?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No

P.18 Nivel actual de satisfacción con su EDIFICIO (donde 1 es completamente insatisfecho/a y 10 completamente satisfecho/a)										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## VECINDARIO

P.19 ¿Cómo definiría usted el tipo de relación que tiene con los vecinos/as del edificio?	
<input type="checkbox"/>	Mala
<input type="checkbox"/>	Se ignoran
<input type="checkbox"/>	Se limitan a saludarse
<input type="checkbox"/>	De conversación de vez en cuando
<input type="checkbox"/>	De cooperación en ocasiones
<input type="checkbox"/>	De amistad

P.20 ¿Todas las viviendas del edificio están habitadas?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
Viviendas totales:	
Viviendas vacías:	

P.21 ¿Hacen reuniones de vecinos?	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No

## CALLE

P.22 ¿Cómo valora la situación actual de la calle en la que vive?	
	Muy buena
	Buena
	Regular
	Mal
	Muy mal
	NS/NC

P.23 Dígame qué problemas observa en su CALLE	
	Accesibilidad
	Deterioro
	Pérdida de actividad comercial
	Iluminación deficiente
	Escasez de mobiliario urbano
	Suciedad
	Ruido
	Destrozos
	Conflictos callejeros
	Inseguridad
	Otros: __
	Opiniones

P.24 Tipo de suciedad	
	Falta de mantenimiento
	Basura/envoltorios/cristales
	Orines
	Vómitos
	NS/NC
	Opiniones:

P.25 Horas de ruidos	
	Mañana
	Mediodía
	Tarde
	Noche
	Todas
	Opiniones:

P.26 ¿Cómo le afectan los problemas de su calle?	
	No me molesta
	Me molesta
	Afecta a mis actividades cotidianas (dormir, trabajar, salir etc.)
	Afecta a mi salud (tristeza, irritabilidad, ansiedad)
	Otros: __

P.27 ¿Siente que la zona es segura por la noche?	
	Sí
	No

P.28 Motivos de inseguridad	
	Congregación de gente
	Consumo excesivo del alcohol/ drogas
	Hurtos/robos/trapicheo
	Peleas/enfrentamientos
	Actitudes/agresiones sexistas

## USO DEL ESPACIO PÚBLICO Y FLUJOS DE COMUNICACIÓN

P.29 ¿Suele comprar en...?	
	Comercio pequeño
	Hipermercado
	Online

P.30 ¿Le gusta vivir en esta zona del Casco Antiguo?	
	Sí. Motivo:
	No. Motivo

## **POBREZA ENERGÉTICA Y BRECHA DIGITAL**

Para terminar el cuestionario, queremos hablar brevemente de dos temas de suma importancia: la conexión a Internet y las facturas energéticas:

<b>ÁMBITO TECNOLÓGICO</b>		
	<b>Sí</b>	<b>No</b>
¿Tiene teléfono móvil?		
¿Tiene conexión a Internet en casa?		
¿Usa claves electrónicas?		
¿Qué claves utiliza? Certificado digital, Clave...		
¿Qué tramites suele hacer por Internet? (cita médica, trámites bancarios...)		

<b>HACER FRENTE AL PAGO DE LAS FACTURAS DE GAS Y ELECTRICIDAD, ¿ES UN PROBLEMA EN ESTE MOMENTO?</b>	
<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No
<input type="checkbox"/>	NS/NC

<b>NIVEL DE PREOCUPACIÓN POR EL PRECIO DE DICHAS FACTURAS: (Donde 1 es nada preocupado/a y 10 es muy preocupado/a)</b>									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**\*Gracias por su ayuda!**

## Anexo II. Tabla detección vivienda deshabitada 1.

Identificación Contrato Mancomunidad CONSUMO NULO	CALLE	PORTAL	PISO
12378	Navarrería	30	1º Derecha
86139	Navarrería	30	1º Izquierda
84466	Navarrería	30	2º Izquierda
90861	Navarrería	30	2º Derecha
98296	Navarrería	14	2º
37772	Navarrería	9	3º Derecha
71963	Navarrería	58	3º C
91827	Navarrería	30	3º Izquierda
98410	Navarrería	27	3º
102081	Navarrería	13	3º
105767	Navarrería	45	3º (puerta 2)
78739	El Puy	37	-
73860	El Puy	34	1º
77376	El Puy	38	3º
108377	Carpintería	7	1º
124180	Carpintería	29	2º
36928	La Estrella	2	3º
124605	La Estrella	2	1º
130783	La Estrella	4	1º
97771	La Estrella	11	1º

Detección viviendas deshabitadas gracias a los datos de consumo de aguas NULO = 20 viv.

Identificación Contrato Mancomunidad CONSUMOS POR DEBAJO DE 5	CALLE	PORTAL	PISO
12438	Navarrería	45	1º
77524	Navarrería	35	1º Derecha
89708	Navarrería	57	2º
96948	Navarrería	18	2º
77765	Navarrería	35	3º Izquierda
134001	Navarrería	18	3ºA
102503	Navarrería	49	4º (Puerta 2)

101401	Navarrería	59	1º Izquierda
105349	Navarrería	9	2º Derecha
97181	Navarrería	18	3ºB
134081	Navarrería	25	3º
12398	Navarrería	33	1º
86128	Navarrería	8	2º
77560	Navarrería	41	1º
12370	Navarrería	25	2º
96946	Navarrería	18	2º A
<b>Detección de viviendas deshabitadas gracias a los datos de consumo de aguas 1-5 = 16 viv.</b>			
N.º de hogares de Navarrería que reciben bono social: Al menos 3			
12195	El Puy	28	-
114683	El Puy	36	3º
133504	El Puy	48	1º
126970	El Puy	24	1º Derecha
36337	El Puy	60	2º
<b>Detección de viviendas deshabitadas gracias a los datos de consumo de aguas 1-4 = 5 viv.</b>			
N.º de hogares de calle El Puy que reciben bono social: Al menos 1			
70974	Carpintería	40	3º
74303	Carpintería	10	3º Derecha
99919	Carpintería	13	1º
113786	Carpintería	36	3º
12118	Carpintería	20	2º
97832	Carpintería	21	1º Izquierda
132700	Carpintería	31	-
<b>Detección de viviendas deshabitadas gracias a los datos de consumo de aguas 1-3 = 7 viv.</b>			
N.º de hogares de Carpintería que reciben bono social: Al menos 5			
34736	La Estrella	3	1º
125645	La Estrella	6	1º
132395	La Estrella	11	2º Izquierda
<b>Detección de viviendas deshabitadas gracias a los datos de consumo de aguas 1-4 = 3 viv.</b>			
N.º de hogares de La Estrella que reciben Bono social: Al menos 2			
<b>DETECCIÓN VIVIENDA CONSUMO AGUAS NULO + VIVIENDA CONSUMO AGUAS MENOR 5 = 51 VIVIENDAS</b>			

## Anexo III. Tabla detección de vivienda deshabitada 2.

IDENTIFICACIÓN CONTRATO MANCOMUNIDAD	CALLE	PORTAL	PISO	CONSUMO
126130	Chapitel	3	3º B	4
94292	Chapitel	7	2º Izq.	1
94462	Chapitel	15	2º E	5
134498	Comercio	13	1º	0
134404	Comercio	23	1º	0
127399	Los Fueros	40	1º	0
133950	Los Fueros	45	2º	1
85119	Los Fueros	45	1º	5
113435	Los Fueros	46	0	1
127798	Los Fueros	47	1º	0
129802	Los Fueros	47	3º Izq.	0
78036	Los Fueros	49	0	2
131268	Mayor	61	2º	0
91837	Mayor	61	1º	0
96634	Mayor	61	3º	0
88423	Mayor	73	2º	1
102030	Mayor	79	1º	1
10530	Mayor	89	0	0
113480	Mayor	91	2º Izq.	0
123917	Mayor	91	1º Izq.	0
134097	Mayor	91	4º Izq.	1
113791	Mayor	91	2º Dcha.	2
103947	Mayor	95	2º	2
164264	Valdeallín	2	1º	0
87293	Valdeallín	4	2º	0
88183	Valdeallín	6	1º A	5
121135	Valdeallín	12	2º Dcha.	0
122382	Valdeallín	12	3º 1	0
12284	Valdeallín	12	4º Izq.	0
131981	Valdeallín	12	3º Dcha.	0
<b>TOTALES VIVIENDA DESHABITADA: 30 viviendas</b>				

## Anexo IV. Tabla detección de vivienda deshabitada 3 (fuera de la zona de estudio).

### CALLE CHAPITEL

Nº CONTRATO	CALLE	NÚMERO	PISO	PUERTA	CONSUMO ANUAL
126130	CHAPITEL	003	003	B	4
94292	CHAPITEL	007	002	IZQ	1
94462	CHAPITEL	015	002	E	5

### CALLE COMERCIO

Nº CONTRATO	CALLE	NUMERO	PISO	PUERTA	CONSUMO ANUAL
134498	COMERCIO	013	001		0
86665	COMERCIO	016	001		0
134404	COMERCIO	023	001		0

### PLAZA DE LOS FUEROS

Nº CONTRATO	CALLE	NÚMERO	PISO	PUERTA	CONSUMO ANUAL
113694	LOS FUEROS	001	001	2	0
131429	LOS FUEROS	001	002	A	0
87270	LOS FUEROS	001	001	A	0
99310	LOS FUEROS	001	002	1	0
11509	LOS FUEROS	001	003	A	5
130031	LOS FUEROS	002	001		5
71872	LOS FUEROS	002	003		5
95518	LOS FUEROS	004	003	1	0
113916	LOS FUEROS	004	001	4	3
130706	LOS FUEROS	005	001		1
121048	LOS FUEROS	006	002		0
101999	LOS FUEROS	007	002		0
11529	LOS FUEROS	007	004		0
120138	LOS FUEROS	007	003		2
130887	LOS FUEROS	011	002		0
132830	LOS FUEROS	011	004		0

11550	LOS FUEROS	012	003	B	0
115743	LOS FUEROS	012	005	B	0
129843	LOS FUEROS	012	001	B	0
34397	LOS FUEROS	012	006		0
11545	LOS FUEROS	012	001	A	3
122119	LOS FUEROS	012	002	C	5
82599	LOS FUEROS	012	004	B	5
109391	LOS FUEROS	015	006	1	0
77257	LOS FUEROS	015	005	DCH	0
115051	LOS FUEROS	016	001	5	0
115255	LOS FUEROS	016	003	B	1
125196	LOS FUEROS	016	003	C	1
126710	LOS FUEROS	016	003	E	1
11585	LOS FUEROS	016	002	D	5
124636	LOS FUEROS	016	001	A	5
115249	LOS FUEROS	023	001	IZD	0
11608	LOS FUEROS	023	003	IZD	0
11609	LOS FUEROS	023	003	DCH	0
88680	LOS FUEROS	023	004	IZD	0
91900	LOS FUEROS	023	002	DCH	0
131166	LOS FUEROS	023	004	DCH	2
71092	LOS FUEROS	023	005	DCH	3
131518	LOS FUEROS	027	002		4
96382	LOS FUEROS	027	001		5
100280	LOS FUEROS	028	002	A	0
133554	LOS FUEROS	028	004	B	0
91754	LOS FUEROS	030	002	IZQ	0
102972	LOS FUEROS	030	001	B	1
130838	LOS FUEROS	030	004	1	1
11641	LOS FUEROS	032	002		0
11642	LOS FUEROS	032	003		0
115660	LOS FUEROS	035	001		0
15842	LOS FUEROS	035	003		0
77570	LOS FUEROS	035	004		0
86792	LOS FUEROS	035	002		0
111967	LOS FUEROS	036	003		0
115010	LOS FUEROS	036	002		0
74936	LOS FUEROS	037	003		5
127399	LOS FUEROS	040	001		0

133950	LOS FUEROS	045	002		1
85119	LOS FUEROS	045	001		5
113435	LOS FUEROS	046	000		1
127798	LOS FUEROS	047	001		0
129802	LOS FUEROS	047	003	IZD	0
78036	LOS FUEROS	049	000		2

## CALLE MAYOR

Nº CONTRATO	CALLE	NUMERO	PISO	PUERTA	CONSUMO ANUAL
10283	MAYOR	005	003		0
96812	MAYOR	005	002		1
99848	MAYOR	005	001		3
114595	MAYOR	006	002		0
104270	MAYOR	007	001		1
111524	MAYOR	008	001		0
89381	MAYOR	008	003	D	0
127249	MAYOR	009	001		0
91956	MAYOR	009	003		0
10304	MAYOR	010	007	1	0
119534	MAYOR	010	002	C	0
10294	MAYOR	010	002	2	1
107577	MAYOR	010	003	2	3
115251	MAYOR	010	001	3	4
134289	MAYOR	012	002		1
95384	MAYOR	015	001		0
95385	MAYOR	015	002		0
95386	MAYOR	015	003		0
112421	MAYOR	016	004		0
128528	MAYOR	016	003		0
134379	MAYOR	016	001		0
129419	MAYOR	018	003		0
70552	MAYOR	018	002		0
90579	MAYOR	018	001		0
132930	MAYOR	020	004		3
132928	MAYOR	020	003		5
122002	MAYOR	022	003	DCH	0
121730	MAYOR	022	002	IZQ	2

127433	MAYOR	023	003		0
129040	MAYOR	023	002		0
96555	MAYOR	025	002		0
122561	MAYOR	026	004	A	0
131498	MAYOR	026	001	A	0
131500	MAYOR	026	001	D	0
10376	MAYOR	028	005		0
73739	MAYOR	028	002		0
125545	MAYOR	032	001	A	0
132681	MAYOR	032	003		0
16163	MAYOR	034	002	IZ	1
10382	MAYOR	034	003	IZ	2
98458	MAYOR	034	003	DR	4
99265	MAYOR	034	004	DCH	4
126416	MAYOR	036	001	DCH	0
107671	MAYOR	041	004		0
10398	MAYOR	041	003		5
10406	MAYOR	043	003		0
104711	MAYOR	044	003	DCH	0
126196	MAYOR	048	001		2
75223	MAYOR	050	001		0
75225	MAYOR	050	002		0
10434	MAYOR	051	003		0
124026	MAYOR	052	002		0
112023	MAYOR	054	004		0
128867	MAYOR	054	002		0
115064	MAYOR	056	003	A	1
101508	MAYOR	056	002	B	4
90292	MAYOR	058 IZQ	001		0
126159	MAYOR	058 DCH	003	DCH	2
131268	MAYOR	061	002		0
91837	MAYOR	061	001		0
96634	MAYOR	061	003		0
115909	MAYOR	064	004		0
74990	MAYOR	064	003		0
83091	MAYOR	064	002		0
10478	MAYOR	066	002		0
10479	MAYOR	066	003		0
97448	MAYOR	066	004		1

119760	MAYOR	072	001	DCH	0
34169	MAYOR	072	003	IZ	0
84096	MAYOR	072	001	IZQ	0
98639	MAYOR	072	003	DCH	1
88423	MAYOR	073	002		1
97876	MAYOR	076	001	1	0
119766	MAYOR	076	003	2	2
102030	MAYOR	079	001		1
10530	MAYOR	089	000		0
113480	MAYOR	091	2	IZD	0
123917	MAYOR	091	001	IZD	0
134097	MAYOR	091	004	IZQ	1
113791	MAYOR	091	002	DCH	2
103947	MAYOR	095	002		2

## CALLE VALDEALLÍN

Nº CONTRATO	CALLE	NÚMERO	PISO	PUERTA	CONSUMO ANUAL
120270	VALDEALLIN	001	001		2
120272	VALDEALLIN	001	002		4
134264	VALDEALLIN	002	001		0
87293	VALDEALLIN	004	002		0
88183	VALDEALLIN	006	001	A	5
104398	VALDEALLIN	007	001	DCH	1
107305	VALDEALLIN	007	001		1
12253	VALDEALLIN	007	002		3
12269	VALDEALLIN	009	003	A	0
132903	VALDEALLIN	009	002	D	1
102754	VALDEALLIN	009	001	B	5
85776	VALDEALLIN	011	002		0
87678	VALDEALLIN	011	004		0
121135	VALDEALLIN	012	002	DCH	0
122382	VALDEALLIN	012	003	1	0
12284	VALDEALLIN	012	004	IZQ	0
131981	VALDEALLIN	012	003	DCH	0
12286	VALDEALLIN	014	000		0

## Anexo V. Índice de gráficos e ilustraciones del análisis social.

Ilustración 1: Sexo de las personas encuestadas. ....	22
Ilustración 2: Los vecinos por grupos de edad. ....	23
Ilustración 3: Los hogares según su tipología.....	23
Ilustración 4: Los vecinos según su procedencia.....	24
Ilustración 5: Situación laboral de los encuestados. ....	25
Ilustración 6: Procedencia de ingresos de los vecinos. ....	25
Ilustración 7: Grado de formación de los vecinos.....	26
Ilustración 8: Dificultades para acceder a una vivienda en alquiler.....	26
Ilustración 9: Problemas en el acceso a la vivienda. ....	27
Ilustración 10: Los vecinos según su tiempo de residencia en Estella. ....	28
Ilustración 11: Precio mensual del alquiler. ....	29
Ilustración 12: Régimen de tenencia.....	29
Ilustración 13: Programa de ayudas al alquiler.....	30
Ilustración 14: Censo de solicitantes de Nasuvinsa .....	30
Ilustración 15: Tiempo de residencia de los vecinos en su vivienda actual.....	31
Ilustración 16: Superficie de las viviendas recogidas en el estudio. ....	31
Ilustración 17: Dormitorio junto a cocina con una pequeña ventana a un patio interior .....	32
Ilustración 18: Humedades en habitaciones.....	32
Ilustración 19: Estado de salud de los vecinos encuestados.....	33
Ilustración 20: Nivel de equipamiento de las 50 viviendas visitadas. ....	34
Ilustración 21: Solar entre la calle Navarrería y la calle El Puy .....	35
Ilustración 22: Grado de satisfacción de los encuestados con su vivienda. ....	35
Ilustración 23: Cruce de datos entre el grado de satisfacción con la vivienda y la disposición de calefacción.....	36
Ilustración 24: Cruce de datos entre el grado de satisfacción con la vivienda y la disposición de ascensor. ....	36
Ilustración 25: Problemas de habitabilidad (respuesta múltiple).....	37
Ilustración 26: Otros problemas de habitabilidad (respuesta abierta).....	38
Ilustración 27: Problemas de habitabilidad y reformas (tabla cruzada). ....	39
Ilustración 28: Reformas y régimen de tenencia (tabla cruzada). ....	39
Ilustración 29: Conocimiento sobre las ayudas para la rehabilitación y régimen de tenencia (tabla cruzada).....	40
Ilustración 30: Utilización de las ayudas para la rehabilitación y régimen de tenencia (tabla cruzada). ....	40
Ilustración 31: Grado de satisfacción con el estado del edificio.....	40

Ilustración 32: Edificio con posibles viviendas deshabitadas y relaciones entre los vecinos (tabla cruzada).....	41
Ilustración 33: Relaciones entre los vecinos y celebración de reuniones de la comunidad (tabla cruzada).....	41
Ilustración 34: Régimen de tenencia y celebración de reuniones de la comunidad (tabla cruzada).	42
Ilustración 35: Edificio en calle La Estrella .....	43
Ilustración 36: Una vecina de la calle La Estrella nos enseña su cocina con el techo derrumbado....	44
Ilustración 37: Edificio deshabitado .....	45
Ilustración 38: Edificios muy deteriorados en calle Navarrería .....	46
Ilustración 39: Vistas desde una vivienda de la calle Carpintería .....	47
Ilustración 40: Vistas desde una vivienda en la calle Carpintería .....	47
Ilustración 41: Opinión sobre la situación de su calle.....	48
Ilustración 42: Problemas que encuentra en su calle con opción de respuesta múltiple. ....	48
Ilustración 43: Zona escalonada y empedrada con muchos surcos y baches que requiere arreglos.	49
Ilustración 44: Restos de suciedad un domingo por la mañana. ....	49
Ilustración 45: Tipos de suciedad encontrada en su calle.....	50
Ilustración 46: Información sobre cómo le afectan específicamente los problemas de la calle .....	50
Ilustración 47: Información sobre los ruidos del entorno.....	51
Ilustración 48: Solares entre la calle El Puy y la calle Navarrería.....	51
Ilustración 49: Fachada Pintada entre la calle El Cotarro y calle La Imprenta (al lado de Navarrería) donde se lee “Fuera traficantes”. ....	52
Ilustración 50: Percepción de la iluminación de su calle por la noche .....	52
Ilustración 51: Sensación de inseguridad en su calle .....	53
Ilustración 52: Sensación de seguridad por la noche.....	53
Ilustración 53: Causas de inseguridad nocturna .....	54
Ilustración 54: Establecimiento cerrado en calle La Estrella.....	54
Ilustración 55: Compras habituales en comercio, hipermercado o por internet.....	55
Ilustración 56: Comercios próximos a la Calle Mayor. ....	55
Ilustración 57: Conocer si los residentes están contentos en esta parte del Casco Antiguo.....	56
Ilustración 58: Cuestiones sobre si dispone de teléfono móvil, si tiene acceso a internet y si usa claves electrónicas. ....	57
Ilustración 59: Problemas en el pago de las facturas.....	57
Ilustración 60: Grado de preocupación por las facturas del 1 al 10 .....	58