

2.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

2.2.1.- TIPOLOGÍA Y ESTRUCTURA DE LA COMARCA

La Comarca de Sobrarbe se estructura en base a dos ejes viarios que cruzan en sentido longitudinal y transversal este territorio: la carretera nacional N-260 y la carretera autonómica A-138. Estos grandes ejes coinciden con los cursos de los ríos Ara (N-260) y Cinca (A-138), por lo que podemos decir que estos espacios constituyen además corredores naturales en torno a los cuales se han asentado los núcleos de población.

En el cruce de estos dos ejes se encuentra el núcleo urbano de Ainsa, población que ejerce las funciones de cabecera comarcal a nivel comercial y cuya importancia dentro de la comarca se está viendo incrementada gracias a esta favorable posición y al incremento de la actividad terciaria frente a otros sectores económicos.

No obstante, no hay que olvidar el papel de Boltaña que hasta ahora ha tenido como cabecera de comarca, y que mantiene a nivel administrativo, puesto que en ella se concentran una buena parte de las dotaciones y equipamientos de la comarca (Juzgados, Registro de la Propiedad, etc.).

Sin embargo, aunque todo ello nos lleve a considerar una estructura comarcal bicéfala, la proximidad y buena comunicación de ambos núcleos cabecera, hace que entendamos el binomio Ainsa-Boltaña como un uno. Otros núcleos que ejercen función de cabecera, en este caso de subcomarca, son Bielsa, Plan, Tierrantona y Broto, si bien, a futuro ésta última se puede ver desplazada por Fiscal una vez se ejecute el eje viario Yebra de Basa – Fiscal.



Esta tendencia centralizadora se debe a la gran atomización de la Comarca, que unido a la baja densidad de población de los núcleos, redundan en una importante falta de medios, lo que finalmente obliga a centralizar servicios con objeto de hacer algo más rentables las inversiones.

En este sentido, hay que señalar que este sistema urbano formado por núcleos dispersos plantea un buen número de problemas tanto urbanísticos como ambientales, puesto que ocasiona dificultades a la hora de dotar a todas estas zonas de servicios urbanísticos (saneamiento, agua, electricidad, recogida de basuras, etc.), provoca la falta de accesibilidad a los equipamientos que necesariamente han de centralizarse (escuelas, centro de salud, ayuntamiento, casa de cultura, etc.), viéndose incrementada la movilidad del ciudadano.

Otro aspecto a destacar en esta estructura comarcal, es la falta de relación este-oeste, debida por una parte a que el estado de la carretera N-260 a partir de Boltaña no presenta buenas condiciones, y por otra, a la existencia de un elemento fragmentador, el frustrado proyecto del Pantano de Jánovas que, a pesar de no haberse ejecutado, ha provocado el abandono de los núcleos afectados por este proyecto, además de haber constituido un revulsivo para cualquier inversión, ya sea pública, como la mejora de la carretera, o privada, referida fundamentalmente a la construcción.

La actividad comercial de la Comarca se concentra fundamentalmente en el núcleo urbano de Ainsa, otros núcleos que cuentan con algo de comercio son las localidades fronterizas y aquellas con actividad turística, pero quedan lejos de la oferta comercial de Ainsa, donde a su vez concentra la actividad comercial en el cruce de las carreteras N-260 y A-138.

De igual modo, la escasa actividad industrial de la Comarca se centraliza en Ainsa, que cuenta con un polígono industrial. En Boltaña se ha proyectado otro polígono para industria de tamaño medio que no está tendiendo gran aceptación debido a las malas características para la construcción del terreno en el que se pretende implantar. No obstante, no existe gran demanda de suelo industrial de tamaño medio en la Comarca debido, en primer lugar a que no existe actividad industrial de este tipo, y en segundo lugar, debido a que el territorio no se presta a

inversiones externas, puesto que no ofrece infraestructura suficiente: depuración, saneamiento, red viaria, etc.

Se está estudiando reconducir las inversiones locales destinadas a la previsión de suelo industrial, hacia la creación del Polígonos Ganaderos, que responden mejor a la actividad económica de la Comarca que, después del turismo, se centra en la agricultura y la ganadería. Asimismo, con estos Polígonos se pretende mitigar el impacto que este tipo de actividad produce en el medio natural, concentrándolos en lugares adecuados para ello y cumpliendo una estricta normativa de cara a evitar problemas sanitarios.

Respecto a los equipamientos y dotaciones, hay que señalar que, al igual que sucede con la mayoría de los servicios, se encuentran centralizados en los principales núcleos de población.

Debido al bajo nivel de población en la Comarca, ésta no cuenta con un número importante de dotaciones públicas y ninguna de aquellas que requieren para su implantación niveles más altos de población, como pueden ser hospitales, determinados centros escolares, universitarios, culturales, delegaciones de la administración pública, etc.

Como ya se ha señalado anteriormente, los edificios destinados a dotaciones y equipamientos se encuentran en las cabeceras de comarca, salvo los centros sanitarios, en los que su ubicación está condicionada por la accesibilidad, por lo que sé su situación se determina a través de isócronas.

En general, toda la Comarca cuenta con grandes deficiencias de dotaciones, además una mala accesibilidad para la mayoría de la población que ha de desplazarse por carretera para acceder a las mismas. La mejor oferta la presentan las instalaciones deportivas, pero se debe a que existen mayores subvenciones para su construcción.

2.2.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS NÚCLEOS URBANOS

La característica general de estos núcleos es que están constituidos por tramas urbanas de trazado irregular, cuya formación y posterior desarrollo ha tomado como base elementos del territorio (topografía, infraestructuras, etc.).

El tejido es de tipo medieval orgánico, adaptado al medio en el que se encuentra, y de carácter espontáneo, sin una planificación urbana que lo ordene. La parcelación de los diferentes núcleos presenta diferencias en función de cual ha sido su origen, aquellos encerrados en recintos amurallados presentan una parcelación casi gótica, otros han crecido en torno a un elemento singular, como la torre o la iglesia, y reflejo de ello es su trama urbana, también se observa aquellos que han crecido apoyados en un elemento de carácter longitudinal, antes camino y ahora carretera.

Se sitúan a veces en una ladera, junto a una carretera, un río, ... , siempre lugares con una dominante geoestratégica. Esta situación de origen defensivo ha contribuido a que muchos de ellos mantengan las características del núcleo original, puesto que los nuevos desarrollos urbanos se han alejado buscando lugares más accesibles y llanos.

Son núcleos donde el uso predominante es el residencial, en convivencia con usos tradicionales asociados a la vivienda. Las viviendas son de tipo unifamiliar adosadas unas a otras formando irregulares manzanas tanto de forma como de dimensión. En estas estructuras urbanas destaca la ausencia de grandes espacios libres públicos, en general, únicamente se observan pequeñas plazuelas surgidas más como ensanchamientos de la trama, que espacios configurados como tales. No obstante, hay que señalar que todas las agrupaciones que conforman la Comarca de Sobrarbe se encuentran en un medio natural, lo que, unido a su reducido tamaño, mitigan la necesidad de superficies destinadas a parques y zonas verdes, aunque sí eche en falta la existencia de espacios urbanos de reunión tipo plaza, paseo, etc.,

Otro rasgo característico de todos ellos es que el desarrollo urbanístico de estos núcleos ha sido muy reducido, por lo que, en general, no se observa la existencia de diferentes tejidos en su estructura urbana.

En los núcleos en los que sí ha habido desarrollo urbanístico, éste no ha sido muy respetuoso con el medio en el que se encuentran, muchos de ellos responden a tipologías más urbanas que rurales. Son urbanizaciones destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar para segunda residencia, en parcelas de gran tamaño y con una dimensión total muchas veces tan grande como el propio núcleo original.

Además, estos desarrollos no dan respuesta a las necesidades de la población joven de la Comarca, puesto que son viviendas con unos elevados costes de construcción y mantenimiento. Únicamente responden a la demanda de segunda residencia, con lo que se crean grandes zonas urbanas habitadas solamente en periodos vacacionales y fines de semana.

Los promotores no encuentran, generalmente, grandes impedimentos en los Ayuntamientos para la implantación de estos nuevos desarrollos urbanos, a pesar de que el planteamiento no sea siempre el mejor, ello se debe a que muchas veces constituyen en términos relativos una gran fuente de financiación para los municipios, que no ven otra salida a su limitadas economías.

En cuanto al patrimonio arquitectónico de Sobrarbe, hay que poner de manifiesto que éste no cuenta con un gran valor histórico-artístico, aunque sí se deba reconocer el valor ambiental de los núcleos. Por otra parte, el poco patrimonio arquitectónico de interés no se encuentra en buen estado de conservación.

Por el contrario, la edificación destinada a vivienda presenta un buen estado de conservación, si nos atenemos a los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, observamos que un 87,9 % de la edificación en la Comarca de Sobrarbe se conserva en buen estado, un 9,1% presenta deficiencias, un 4,0 % se encuentra en mal estado y un 5,3 % se encuentra en estado de ruina. Si bien existen diferencias de unos núcleos a otros, atendiendo a la antigüedad del parque inmobiliario, con casi un 75% de viviendas que cuentan con más de 50 años, es un hecho a destacar el buen estado de la edificación residencial.

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDA

	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno
Abizanda	93	38,7	1,1	4,3	55,9
Aínsa	587	0,5	0,3	5,4	93,7
Bárcabo	66	3,1	1,6	12,5	82,8
Bielsa	253	0,8	..	5,5	93,7
Boltaña	325	3,4	9,6	29,4	57,6
Broto	318	0,6	..	..	99,4
Fanlo	127	4,8	2,4	1,6	91,1
Fiscal	219	..	..	..	100
Fueva (La)	273	0,4	4,4	9,6	85,6
Gistaín	63	..	..	4,8	95,2
Labuerda	79	..	..	..	100
Laspuña	119	..	..	3,4	96,6
Palo	39	..	..	..	100
Plan	135	0,7	3,7	5,9	89,6
Puértolas	101	2	3	4	91,1
Pueyo de Araguás (El)	68	2,9	10,3	32,4	54,4
San Juan de Plan	49	..	..	2	98
Tella-Sin	100	..	..	14,6	85,4
Torla	163	..	..	0,6	99,4
TOTAL COMARCA	3177	5,3	4,0	9,1	87,9
HUESCA	59.538	1,4	2,7	9,8	86,1
CCAA ARAGÓN	266.448	1,3	2,3	8,5	88,0
ESPAÑA	8.354.597	1,1	2,0	7,8	89,2

Unidades: El total en valor absoluto y las demás categorías en %'s

Fuente: INE y elaboración propia.

2.2.3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La Comarca de Sobrarbe está constituida por 19 municipios, a cada uno de ellos corresponde el desarrollo de su propio planeamiento urbanístico municipal.

La situación actual del planeamiento en los diferentes municipios es la siguiente:

- Abizanda: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- Ainsa: Normas Subsidiarias en vigor y Plan General de Ordenación Urbana en redacción.
- Bárcabo. No dispone de ninguna figura de planeamiento urbanístico.
- Bielsa. Normas Subsidiarias en vigor.
- Boltaña. Normas Subsidiarias vigentes y Plan General de Ordenación Urbana en redacción.
- Broto. Normas Subsidiarias vigentes sometidas a revisión.
- Fanlo. Plan General de Ordenación Urbana en redacción
- Fiscal. Normas Subsidiarias vigentes que están siendo sometidas a revisión
- Gistaín. Plan General de Ordenación Urbana en redacción en fase de Avance.
- Labuerda. Plan General de Ordenación Urbana en redacción en fase de Avance.
- La Fueva. No cuenta con ninguna figura de planeamiento urbanístico.
- Laspuña. Plan General de Ordenación Urbana aprobado.

- Palo. No cuenta con ninguna figura de planeamiento urbanístico.
- Plan. Plan General de Ordenación Urbana vigente.
- Puértolas. Plan General de Ordenación Urbana en redacción.
- Pueyo de Araguás. Plan General de Ordenación Urbana en redacción.
- San Juan de Plan. Plan General de Ordenación Urbana en redacción.
- Tella-Sin. Normas Subsidiarias en vigor.
- Torla. Normas Subsidiarias en vigor.

Por otro lado, inciden sobre este territorio otras figuras de planeamiento territorial y sectorial como son:

- Directrices de Ordenación Territorial Generales de Aragón.
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guara.
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque de Posets-Malagueta.
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido.
- Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Huesca

Asimismo, cabe señalar la afección territorial de diferentes Directivas Comunitarias y leyes tanto autonómicas como estatales, respecto a materias como son: espacios protegidos, transportes terrestres, aguas, vertidos, ganadería, agricultura, montes, vías pecuarias, bosques, etc.

Los municipios que no cuentan con normativa urbanística en vigor se rigen por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Huesca, de carácter general y susceptibles de diferentes interpretaciones.

No obstante, hay que señalar que cada vez más municipios cuentan con planeamiento urbanístico en vigor, Planes Generales y Normas Subsidiarias, documentos que procuran tanto la conservación del medio urbano como del medio natural. Estos planes, en general, son bastante conservadores y dan poca cabida a nuevas urbanizaciones. El problema suele venir a través de las modificaciones puntuales de planeamiento, que no encuentran gran oposición en los Ayuntamientos, puesto que ven estas nuevas urbanizaciones como una fuente de ingresos a sus precarias economías.

En general, la normativa urbanística de los Planes Generales cuenta con ordenanzas de cara a preservar la tipología habitual de vivienda y el valor ambiental de los núcleos, pero son menos proteccionistas o exigentes con las construcciones del medio rústico, donde en muchas ocasiones se autorizan edificaciones poco integradas en el paisaje. No obstante, el peor problema es la falta de control de las normas a nivel de ejecución.

Ningún planeamiento incluye entre su normativa condiciones para que la construcción sea más sana o bioclimática, no obstante hay que destacar que, por propia iniciativa, se están construyendo viviendas bioclimáticas.

2.2.4.- ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE LA COMARCA DE SOBRARBE

2.2.4.1.- Evolución de la vivienda

El estudio sobre la evolución de la vivienda se centrará básicamente en la última década (1991-2001), ya que desde la elaboración del censo de vivienda del año 1991 hasta la actualidad el único dato del que se dispone sobre el parque de vivienda a nivel municipal y anual es el censo de vivienda de 2001. Así pues, el dato del número de viviendas más actualizado corresponde al censo de población y vivienda del 2001 del INE.

Durante el período 1991-2001, el parque de viviendas de la Comarca de Sobrarbe ha crecido un 17,78%, pasando de 3.905 viviendas a 4.599. Este incremento representa una media anual de nuevas viviendas de 69,4, lo que supone una tasa de crecimiento anual del parque de viviendas no muy elevada (1,77%), si bien es ligeramente superior a la media de crecimiento del conjunto de la provincia (1,65%).

VIVIENDAS CONSTRUIDAS ENTRE 1991 Y 2001

Parque de viviendas en 1991	3.905
Parque de viviendas en 2001	4.599
Media anual	69,4
Tasa de crecimiento anual	1,77%
% Crecimiento total durante el período	17,77%

Fuente: Censo de Viviendas de 1991 y 2001. INE. Elaboración propia

Si bien el conjunto del parque de vivienda de la Comarca ha mostrado una dinámica creciente a lo largo de la década estudiada, es necesario precisar que esta tendencia no se observa por igual en todos los municipios. Así pues, en los municipios de Bércabo, Bielsa, Laspuña, Plan, San Juan de Plan y Tella - Sin, el parque de vivienda se ha reducido en la última década (285 viviendas en conjunto), siendo Plan el municipio que muestra una mayor reducción tanto en términos relativos (37,97%) como absolutos (101 viviendas).

Por el contrario, los municipios de Broto, Fanlo y Torla muestran una dinámica creciente muy superior a la media de la Comarca, con incrementos del parque de viviendas del orden de 141,84%, 186,96% y 187,50%, respectivamente. En conjunto, estos tres municipios muestran un aumento del parque de viviendas en términos absolutos de 635 viviendas.

Si se tiene en cuenta el parque total de viviendas y la población de la Comarca de Sobrarbe a 2001, se obtiene una tasa de 676



viviendas por cada mil habitantes, lo que es superior a la tasa que ofrece el conjunto provincial y que se sitúa en torno a 614 viviendas por cada mil habitantes. Ello se debe, como se verá en el siguiente apartado, a que en los municipios de la Comarca el nivel de vivienda secundaria es muy superior al existente en la provincia de Huesca.

La media de viviendas por cada 1.000 habitantes se eleva considerablemente en los municipios de Boltaña (816 viv./1.000 hab.), Broto (1.072 viv./1.000 hab.), Fiscal (937 viv./1.000 hab.), Palo (1.049 viv./1.000 hab.) y Torla (928 viv./1.000 hab.). Por el contrario la tasa de viviendas por cada 1.000 habitantes se reduce en municipios como La Fueva (484 viv./1.000 hab.), Pueyo de Araguás (434 viv./1.000 hab.), y San Juan de Plan (419 viv./1.000 hab.).

Parque Total de Viviendas 2001	4.599
Población 2001	6.803
Nº viviendas/1.000 habitantes	676

Fuente: Censo de 2001. INE. Elaboración propia.

Si tenemos en cuenta el número de viviendas de ocupación principal en el año 2001 en los municipios de Sobrarbe, podemos estimar la tasa media de ocupación por vivienda. Así pues, las viviendas principales ascienden en la Comarca de Sobrarbe a 2.465 (53,60% del total del parque), con lo que la tasa media de ocupación por vivienda se situaría en 2,76 personas, lo que supone una tasa ligeramente inferior a la media de la provincia (2,78 personas por vivienda), aunque superior a lo que hoy en día representa una tasa normal de ocupación (2,5 personas por vivienda).

Por municipios, cabe destacar una mayor tasa de ocupación en La Fueva (3,45 personas por vivienda), Laspuña (3,32), Pueyo de Araguás (3,02), y San Juan de Plan (3,14).

2.2.4.2.- Régimen de ocupación del parque de viviendas

Como puede observarse en el cuadro siguiente, destaca el predominio de las viviendas de ocupación principal, que llegan a representar la mitad del parque de viviendas de la Comarca en el año 2001 (53,6%). Esta tasa, que se ha incrementado

ligeramente desde el año 1991 (51,78%), puede considerarse reducida, y es inferior a la media que ofrece el conjunto del parque provincial (58,58%).

A nivel municipal, se observan diferencias. Los municipios de Gistain, San Juan de Plan, y Tella-Sin (municipios del Valle de Gistain), y Pueyo de Araguás, muestran tasas de vivienda principal elevadas, estando próximas o por encima del 75%. Por el contrario, municipios como Broto, Palo o Torla tienen un nivel de vivienda principal muy reducido e inferior al 40%.

En segundo lugar destacan las viviendas de ocupación secundaria, que representan más de la tercera parte del parque total (34,96%). Estas viviendas han mostrado una dinámica creciente desde el año 1991, tanto en términos absolutos, pasando de 1.121 viviendas a 1.608 viviendas, como en términos relativos, pasando de un 28,71% casi un 35%. Esta tasa de vivienda de segunda residencia es elevada y supera a la media de la provincia (24,2%).

La vivienda secundaria muestra ratios muy elevados en los municipios de Broto (57%), Fiscal (57%) y Torla (50%), municipios pertenecientes a la zona del Valle del Ara y del Vió, y el municipio de Palo (55%).

Por lo que respecta al parque de vivienda desocupado, las viviendas vacías suponen el 6,54% del parque total de Sobrarbe, tasa inferior a la existente en el conjunto del parque de viviendas provincial (14,23%). Hay que señalar como punto positivo que el parque de viviendas vacío se ha reducido en la última década en la Comarca, tanto en términos relativos (18,13%), como absolutos, pasando de 708 viviendas vacías a 301 viviendas.

Sin embargo hay que destacar tres municipios en los que el ratio de vivienda vacía es muy elevado y supera la media provincial: Abizanda (40,63%), Bielsa (28,86%) y Plan (17,58%).

El elevado número de vivienda secundaria podría constituir un problema desde el punto de vista de la sostenibilidad en tanto en cuanto los servicios de los municipios (agua, suministro eléctrico, recogida de residuos, etc.) no son capaces de cubrir y

satisfacer las necesidades derivadas del incremento de la población que se produce en épocas de afluencia punta (verano, festivos, etc.).

A este respecto hay que señalar que se detectan algunos problemas de restricción en lo que respecta al abastecimiento de agua en algunos de los municipios. Así pues, durante el mes de agosto, fundamentalmente, se observan problemas de abastecimiento en Boltaña, cuya población llega a triplicarse en verano; en Broto se dan problemas puntuales de restricción de agua que esperan se solucione gracias al Plan Hidrológico Nacional¹; en algunos núcleos de Fanlo como Nerín o Buerba; en el núcleo de Troncedo (La Fueva), donde tienen un depósito de reserva, pero que si no llueve se dan problemas de abastecimiento; en Gistaín el agua se usa también para riego por lo que se producen restricciones puntuales que se están intentado solucionar a través de la ampliación de los depósitos de agua; en el núcleo de Bestué en Puértolas se dieron problemas de restricción de agua pero se ha hecho un depósito de reserva de mayor capacidad; y en el municipio de Pueyo de Araguás se dan problemas de abastecimiento incluso en temporadas normales cuando no hay afluencia punta de población, además, al tratarse en núcleos muy dispersos es necesario realizar muchas obras de infraestructura, lo que supone un coste muy elevado.

En cuanto al tema del saneamiento de agua, se han detectado quejas en el municipio de Broto, ya que la población se incrementa considerablemente (llega a triplicarse), y el municipio no dispone de una depuradora de aguas residuales.

Por lo que respecta al servicio de recogida de residuos, éste aumenta su frecuencia de recogida durante el verano, por lo que no se observan problemas relacionados con los residuos urbanos, estando el servicio de recogida muy bien considerado.

¹ La mejora que el PHN conllevaría para los problemas puntuales de restricción de agua en el municipio de Broto constituye una opinión expresada desde el propio Ayuntamiento. No se refiere a ninguna medida en concreto.

CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN SU RÉGIMEN DE OCUPACIÓN (1991-2001)

Tipología	1991			2001		
	Nº Viviendas	%	% Provincia	Nº Viviendas	%	% Provincia
Principal	2.022	51,78%	60,03%	2.465	53,60%	58,58%
Secundaria	1.121	28,71%	25,64%	1.608	34,96%	24,20%
Desocupada	708	18,13%	13,98%	301	6,54%	14,23%
Otro Tipo	53	1,36%	0,35%	225	4,89%	2,99%
Total	3.905	100,00%	100,00%	4.599	100,00%	100,00%

Fuente: Censo de Viviendas de 1991 y 2001. INE. Elaboración propia.

2.2.4.3.- Régimen de tenencia de la vivienda

El análisis del régimen de tenencia de la vivienda en los municipios de la Comarca de Sobrarbe se ha basado en los datos del censo de 2001, que incluyen, únicamente, las viviendas de ocupación principal, no contemplando las viviendas secundarias o vacías.

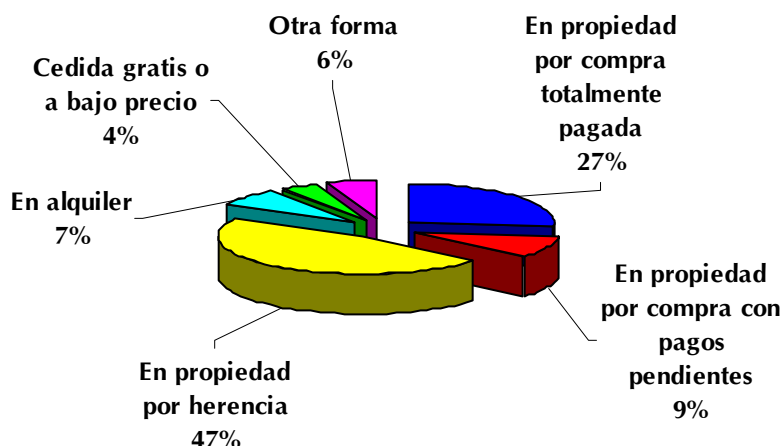
Destaca el predominio de la vivienda en régimen de propiedad, que llega a suponer el 82,7% del total de viviendas principales. Dentro de las mismas, predominan las viviendas en propiedad adquiridas por herencia o donación, y que llegan a suponer casi la mitad del parque de viviendas principales (46,46%). Esta tasa de vivienda en propiedad por herencia o donación es muy elevada, y llega a duplicar a la tasa media provincial (20,9%). En segundo lugar se sitúan las viviendas en propiedad mediante compra totalmente pagada (26,82%), con una tasa muy inferior a la media provincial (45,9%) mientras que en tercer lugar aparecen las viviendas en propiedad adquiridas mediante compra con pagos pendientes (9,45%), con una representatividad muy inferior a la del conjunto comarcal (18,4%).

En régimen de alquiler se hallan únicamente el 7% del total de viviendas principales, ratio inferior que el del conjunto provincial (8,6%).

En último lugar se sitúan las viviendas adquiridas mediante régimen de cesión, gratis o a bajo precio, por otro hogar, empresas, etc., representando el 4,41% del total de viviendas principales.

A nivel municipal se observan diferencias. La propiedad mediante herencia o donación se eleva significativamente en municipios como Abizanda (80%), Bárcabo (76%), Palo (73%) o San Juan de Plan (76%). Por el contrario, en Tella - Sin, la vivienda en propiedad comprada y totalmente pagada alcanza cotas similares a las de la provincia (44,7%). Por lo que respecta a la vivienda en propiedad con pagos pendientes, el municipio de Boltaña muestra la tasa más elevada de la Comarca (15%). En cuanto a la vivienda en alquiler, los municipios de Boltaña y Fanlo destacan por tener tasas que llegan a duplicar la media comarcal (13,8% y 16,1%, respectivamente).

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL (2001)



2.2.4.4.- Superficie del parque de viviendas

Para la caracterización del parque de viviendas según su superficie se ha tomado como base el censo de viviendas de 2001. Antes de iniciar el análisis es preciso señalar que en esta caracterización se incluyen únicamente las viviendas principales, no teniéndose en cuenta las viviendas de ocupación secundaria o vacías.

El parque de viviendas de la Comarca de Sobrarbe está formado, en su mayor parte, por viviendas de 90 a 120 m² de superficie (33%), así como por viviendas de tamaño inmediatamente inferior, 60 a 90 m² (29,7%), llegando a suponer estos dos intervalos de superficie casi las dos terceras partes del parque total. Estos dos intervalos de superficie son también los más numerosos en el conjunto provincial (30,5% y 44,7%, respectivamente). Una de las principales diferencias que se observan entre el parque de viviendas de la Comarca y el de la provincia, es que en el primero destaca un porcentaje elevado de viviendas de gran superficie, superior a los 150 m², que llega a duplicar la media provincial (17,28% y 7,4%, respectivamente). Ello se debe a la tipología de construcción de la vivienda, en la que predomina la vivienda unifamiliar de tipo caserío, caracterizada por una mayor superficie que una vivienda convencional. Esta tasa de viviendas de mayor superficie (más de 150 m²) se eleva considerablemente en municipios como Abizanda (57,8%), Palo (40%), Pueyo de Araguás (33%), Labuerda (31,8%) y Fiscal (31%).

CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN SU SUPERFICIE (2001)

Superficie	Nº viviendas	%	% Provincia
<60 m ²	214	8,67%	9,1%
60 a 90 m ²	733	29,73%	44,7%
90 a 120 m ²	816	33,11%	30,5%
120 a 150 m ²	276	11,20%	8,3%
Más de 150 m ²	426	17,28%	7,4%
Total	2.465	100,00%	100,00%

Fuente: Censo de Viviendas de 2001. Elaboración propia.

Nota: Incluye las viviendas principales.

2.2.4.5.- Antigüedad del Parque

El análisis del parque de vivienda de la Comarca de Sobrarbe atendiendo a la antigüedad del mismo permite observar un importante crecimiento del mismo en los últimos años, ya que más de la cuarta parte del parque total de viviendas (27,79%) se ha construido a lo largo de las dos últimas décadas (695 viviendas).

Predominan las viviendas que se han construido con anterioridad a 1950, llegando a representar casi la mitad del parque total de viviendas de la Comarca (48,36%), lo que muestra el elevado grado de envejecimiento del parque de viviendas de Sobrarbe en comparación con la media provincial (27,8% de viviendas construidas con anterioridad a 1950).

Las viviendas construidas entre 1950 y 1980 representan el 23,85% del parque total comarcal, tasa muy inferior a la media provincial, que se sitúa en el 40%.

A nivel municipal, cabe destacar varios municipios en los que el nivel de envejecimiento se eleva por encima del 65%, como es el caso de Abizanda, Gistain, Labuerda, Laspuña, Palo, Plan, y Tella - Sin, llegando incluso a tasas como el 89% en San Juan de Plan o el 95% en Pueyo de Araguás.

Por otro lado, municipios como Broto, Fanlo o Torla muestran tasas de viviendas construidas en la última década muy elevadas (58%, 65% y 65%, respectivamente).

CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN SU ANTIGÜEDAD (2001)

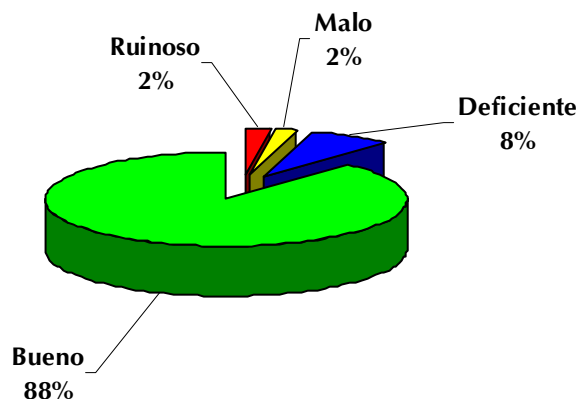
Año	Nº Viviendas	%
Antes de 1951	2.224	48,36%
De 1951-1980	1.097	23,85%
De 1981-1991	583	12,68%
De 1991-2001	695	15,11%
Total	4.599	100,00%

Fuente: Censo de Viviendas de 1991 y 2001.INE. Elaboración propia.

Por lo que respecta al estado de conservación de los edificios de viviendas, cabe señalar que, según datos del censo de viviendas de 2001², la gran mayoría de los edificios de viviendas se hallan en un buen estado de conservación (88%), lo cual puede considerarse elevado, y supera al ratio que muestra el conjunto de la provincia (86%). Hay que destacar que el 8% de los edificios de viviendas está considerado como deficiente, tasa ligeramente inferior a la de la provincia de Huesca. Tan solo el 4% de los edificios se hallan en estado malo o ruinoso, de los cuales, el 2% corresponde a viviendas en ruinas.

No todos los municipios gozan del mismo estado de conservación de los edificios residenciales. Así pues, los municipios de Abizanda, Boltaña y Pueyo de Araguás se caracterizan por un bajo nivel de edificios en buen estado de conservación (en torno al 55%), destacando Abizanda con un 38,7% de edificios en estado ruinoso. Boltaña y Pueyo de Araguás muestran un significativo nivel de edificios de vivienda en estado deficiente (29,4% y 32,4%, respectivamente).

ESTADO DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA (2001)



² La información disponible corresponde al censo de viviendas de 2001 y se halla desagregada únicamente a nivel de municipio, no de núcleo, por lo que no puede profundizarse más en el análisis. Por otro lado hay que destacar que la información se refiere a edificios cuyo uso se destina principalmente a vivienda, y que por lo tanto no se está hablando de viviendas propiamente dichas.

2.2.4.6.- Vivienda Protegida

En la actualidad hay 90 viviendas de protección oficial que están en fase de proyecto básico y ejecución, de las cuales 66 corresponden al municipio de Aínsa y 24 al de Boltaña.

En el municipio de Laspuña, en el momento de redacción del documento (septiembre 2003), no se había construido ninguna vivienda de protección oficial, si bien se comentó desde el Ayuntamiento que “uno de los objetivos de la legislatura era iniciar una pequeña promoción en alguna de las parcelas que han pasado al patrimonio municipal con el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana”.

2.2.4.7.- Opinión Ciudadana

La opinión ciudadana con respecto al tema de la vivienda en los municipios de la Comarca de Sobrarbe muestra una de sus mayores preocupaciones en lo que se refiere al acceso a la vivienda. El acceso a la vivienda es considerado como el quinto aspecto más negativo de residir en la Comarca, siendo señalado por el 17% de la población encuestada.

Así mismo, el acceso a la vivienda es valorado como el cuarto problema más importante en las zonas de Valle de Gistain (51%), Zona Central (37%) y Valle del Cinca (26%), siendo superado únicamente por el envejecimiento de la población, el despoblamiento de los municipios y las posibilidades de empleo para los jóvenes. Por lo que respecta al Valle de Ara y Vió, el acceso a la vivienda constituye el tercer problema en importancia (41%), tras el envejecimiento y el despoblamiento.

Así pues, se observa la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda por parte de la población, por lo que sería necesario promover y promocionar la construcción de vivienda de protección oficial.