



RETOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. POLÍTICAS PÚBLICAS Y CASOS CONCRETOS. CONJUNTO MONUMENTAL VITORIA-GASTEIZ

Isabel Pineda Bernabé. Arquitecta Ensanche 21

Julio 2017

CONTEXTO JURÍDICO-URBANÍSTICO

Para comenzar con la exposición de los retos de la gestión del patrimonio del **Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz**, decir que fue calificado por Decreto de Gobierno Vasco 312/1997 de 23 de diciembre, **Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental**, donde se fijaba su régimen de protección. Se han realizado sucesivas modificaciones para adaptarlo a la realidad edificatoria.

La Revisión del **Plan Especial de Rehabilitación Integrada** se aprobó por el Pleno Municipal el día 27 de setiembre de **2006**, publicado en el BOTA de 26 de febrero de 2007. Se han tramitado 12 modificaciones del PERI.

El contexto jurídico urbanístico lo forman los documentos anteriores junto con la **Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, el Decreto 306/1998, 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados** y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos y **Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado**.

CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO DEL CASCO HISTÓRICO DE VITORIA-GASTEIZ

El casco histórico de Vitoria-Gasteiz es algo diferente al de otras capitales de la comunidad autónoma, cabe señalar el comportamiento específico que tiene el casco histórico en el conjunto de los barrios de la ciudad, ya que es utilizado como entrada y salida de la población por el menor coste del alquiler de las viviendas, dado su deterioro en muchos casos, por lo que es el **barrio con mayor movilidad poblacional de la ciudad**. En 2017 la población es de **8.610 habitantes**, destacando el **descenso de un 14% de la población en los últimos 10 años**. La población de **más de 65 años** supone un **18 %** inferior a la media de la ciudad que es un 20%, es decir existen en Vitoria barrios más envejecidos que el casco histórico. **El movimiento vegetativo es negativo y aumentando** en los últimos 5 años. Tiene una **tasa de dependencia del 43%**. **La población extranjera es de un 18%, el doble de la media de Vitoria**. Del total de las **viviendas**, entorno a **5.000**, en el **34% hay 1 persona empadronada** y en el **23 %**, **2 personas**, lo que supone que en un **57 % viven una o dos personas** debido al tamaño de las viviendas del casco, en las que un **33 % tienen una superficie entre 30 y 60 m2c**. La **tipología adaptada al lote gótico, estrecha y larga**, supone un **handicap para su adaptación a las necesidades de calidad actuales**.

Respecto al tejido económico en **2016 existían 873 actividades**, (más de un 50% hostelería y comercio), un **6 % menos que el año anterior**. Según datos del **EUSTAT de 2015**, la **población inactiva de 16 a 64 años supone el 34,5%, 2,5 puntos más que la media de la ciudad** y el **paro un 20,8 %**, **5 puntos más que la media de la ciudad**. Y un dato dramático es que **la renta de trabajo media es de 9.017 €**, un **25 % menor que la media de la ciudad**.



GESTIÓN MUNICIPAL

La rehabilitación del Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz, con más de cuarenta años de andadura, fue una experiencia muy reconocida. Se inició con un impulso de la Diputación Foral de Álava que aportó 6 M€ para el plan de infraestructuras a finales de los años 70, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz creó en 1977 el Departamento de Centro Histórico, que en 1982 se refunda como sociedad anónima del Departamento de Centro Histórico, transformándose en 1994 en Agencia de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. para en 2008 pasar a denominarse ARICH, S.A. Desde la sociedad, se gestionaban las diferentes acciones urbanísticas, de edificación y de urbanización necesarias para la consecución de la Rehabilitación Protegida del Área delimitada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, dando cumplimiento a los preceptos de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y preservando los valores del conjunto monumental declarado en 1997. **En una concepción global de esta gestión, siguiendo las directrices marcadas por el PERI, encaminada a la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como a la puesta en valor y más adecuada utilización de su patrimonio edificado y urbanizado, con el objetivo de conseguir el mantenimiento de su población, la elevación de sus condiciones de vida, y de la calidad de las viviendas, y la potenciación de los equipamientos comunitarios, y de las actividades económicas compatibles.** Desde la Sociedad se gestionaba, de forma integral, los informes de licencias, la concesión de Ayudas a la Rehabilitación tanto a particulares, como a comunidades, el control e inspección de obras, asesoramiento a Comunidades de Propietarios, para promover las actuaciones de rehabilitación por parte de los particulares, abordando los posibles problemas de cualquier índole, tanto los urbanísticos, edificatorios como de carácter



social o económico, buscando soluciones para llevar a buen término las intervenciones de rehabilitación, regeneración y revitalización, fomentando la implantación de negocios de calidad que ocupasen las lonjas vacías promoviendo la diversidad de la oferta de negocios en la zona.

Tras 35 años de andadura y con una inversión millonaria de las distintas instituciones; local, provincial, autonómica, estatal y europea, dada la coyuntura política y en plena crisis financiera, **en el año 2012 el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz disocia la visión integral histórica diluyéndose el enfoque global con el que se abordaba la rehabilitación del Casco Histórico de la ciudad, separando las tareas relacionadas con la concesión de licencias** efectuadas por los servicios técnicos municipales, **la concesión de Ayudas a la Rehabilitación se le encomienda a la Sociedad Ensanche 21, manteniendo una oficina en el casco, desapareciendo la labor social y el seguimiento a pie de calle, cara a cara, con los vecinos.**

Esta nueva etapa deja **huérfana la gestión de las Unidades de Ejecución Pública previstas en el PERI**, en las que se adquirirían las viviendas, mediante permuta a sus propietarios, para proceder a su rehabilitación conforme al ordenamiento, **lo que está suponiendo el deterioro de los edificios, llevándolos a la ruina por la inacción, alguno de ellos inventariados o con protección histórica ambiental.**

Cabe destacar el proyecto de la rehabilitación del **Palacio Maturana-Verástegui, construido a mediados del siglo XVI, libro abierto de la historia de la ciudad desde el siglo XIII, de propiedad municipal, catalogado como edificio de carácter estructural, EPM** Elemento de Protección Media, como sede de la fundación Zain, centro de investigación histórica para el estudio del patrimonio cultural. El Gobierno Vasco, el Ayuntamiento y la Diputación crearon el proyecto Zain (vigilar en euskera) y lo dotaron con un presupuesto de 7,7 millones, pero dada la coyuntura, se abandona, con un proyecto de ejecución redactado y habiéndose realizado el concurso de adjudicación de las obras, y cinco años después **continúa su estado de abandono y deterioro progresivo.**

Otro ejemplo destacable es el **Palacio renacentista de los Álava-Esquivel, construido en 1488, propiedad de la municipalidad de Tánger, catalogado como edificio de carácter estructural, EPM** Elemento de Protección Media, sobre el que el Ayuntamiento ha debido realizar medidas cautelares de seguridad, mediante ejecución subsidiaria, colocando en sus fachadas un entramado de red para preservar la seguridad de los ciudadanos y de los moradores, todos ellos inquilinos. Tras la visita en el mes de junio de 2016 del Cónsul de Marruecos acompañado del Jefe de la División Urbanística del Ayuntamiento de Tánger y de un arquitecto tangerino con los técnicos municipales y representantes del estudio técnico de Vitoria-Gasteiz concluyen que se redactará el proyecto. Parecía en ese momento que se ponía en marcha la redacción del proyecto de rehabilitación para acometer la obra, habiendo acordado un calendario de actuaciones. Lo cierto es, que a día de hoy, el Ayuntamiento ha encargado a los técnicos municipales la redacción del Pliego de Condiciones para encargar el proyecto de rehabilitación del palacio a la vista de la inacción de su propietario. Sin noticias de esas actuaciones, los vecinos recurrieron al Ararteko para reclamar una solución. La Diputación podrá exigir al propietario que ejecute un plan de rehabilitación para el Álava-Esquível, catalogado y calificado como Bien Cultural.



Una obra abandonada a su suerte desde el año 2008 es el **Palacio Ruiz de Vergara, construido en 1521, catalogado como edificio de carácter estructural, EPM** Elemento de Protección Media. Lleva años cerrada, en su cubierta e interior se realizaron obras importantes, estando incompletas y sin cierre al exterior, lo que supone una entrada de agua constante y su paulatina degradación. La institución foral adquirió este inmueble en 2002 por un periodo de 99 años y su restauración comenzó a finales de septiembre de 2007. La idea era que el edificio acogiera las oficinas de la sociedad Arabarri o incluso de Bienestar Social, pero el coste del mantenimiento y el servicio era elevado, por lo que actualmente sigue vacío. Pese a ello, la Diputación es consciente de que hay que darle utilidad y está estudiando en darle un uso.

Como contrapunto a lo anterior, sirva como ejemplo de recuperación patrimonial el Proyecto de restauración de la **Catedral de Santa María, calificado de carácter monumental** y su programa **“Abierto por Obras”**.

A finales de 1999, se crea la **Fundación Catedral de Santa María**, entidad sin ánimo de lucro integrada por el **Obispado de Vitoria, Ayuntamiento de Vitoria y Diputación Foral de Álava**, que **aborda la rehabilitación desde un punto de vista científico, con el objeto de ser divulgado, obteniendo rentabilidad social, urbanística, cultural**, turística, tecnológica formativa, económica, realizando talleres pedagógicos, visitas guiadas, cursos de oficios tradicionales, publicaciones, etc, **convirtiéndose en un instrumento de dinamización cultural para la ciudad y su Centro Histórico**.

2 CASOS CONCRETOS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES

Cuchillería 45

Edificio inventariado catalogado como **EPB- Elemento de Protección Básica**, construido en el **siglo XIX**. Consta de planta baja y tres altura más bajocubierta. Se habían realizado obras de sustitución de cubierta y reforma de viviendas en los últimos 10 años. Sobre el edificio existía una **Orden de Ejecución Municipal para el refuerzo de la medianera**. En el proceso de redacción del proyecto se vio la oportunidad de instalar un ascensor en el edificio para lo cual se pidió la oportuna licencia y el correspondiente expediente de ayudas a la Rehabilitación en Ensanche 21 y Gobierno Vasco.

Se inician las obras de rehabilitación el 30 de agosto de 2016 comenzando por el derribo del recubrimiento de la medianera que estaba en mal estado y descubriendo que la estructura de Madera que conformaba el entramado en un 90% no estaba en carga y se podía mover con facilidad. La estructura presentaba fuertes desplomes en sus pilares y la humedad alcanzaba en algún punto hasta el 100%. Ante la situación de peligro se realizó **un apuntalamiento preventivo de emergencia**. Considerando esta situación se procedió a la **paralización de las obras el 5 de setiembre de 2016 y el desalojo de sus ocupantes (dos familias residentes en la segunda y tercera planta**, se da la circunstancia que la planta baja y primera es propiedad de Ensanche 21). El 13 de setiembre de realiza un visita conjunta de la dirección facultativa, técnicos de Ensanche 21 y del Servicio de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, concluyendo que dada la falta de continuidad de las cargas, el desplazamiento de la caja de escalera y el abombamiento de la medianera con el edificio contiguo se considera que la inestabilidad estructural del



edificio lo hace inseguro, ratificando así la decisión de la dirección facultativa de proceder al desalojo de los moradores. El Ayuntamiento precinta el edificio y Ensanche 21 realoja a las dos familias en viviendas de su propiedad mediante el pago de un alquiler social desde enero de 2017.

El 20 de octubre de 2016 se solicita al Ayuntamiento la incoación de expediente de ruina y previamente se envía la documentación de desafectación al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco para poner en conocimiento cuanto antes de la problemática ya que había dos familias fuera de su hogar. El 13 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento resuelve incoar procedimiento de declaración de ruina acompañado del informe municipal de valoración. El 25 de abril de 2017 se certifica que el Consejo Asesor de Patrimonio Monumental de Euskadi en relación con el expediente de derribo, propone la desafectación parcial del edificio, manteniendo la afectación de la parcela y exigiendo que la nueva edificación respete las normas de sustitución previstas en el Decreto 312/1997.

A día de hoy tras nueve meses no se tiene el Decreto de la desafectación que es preciso para proceder al derribo, iniciar la tramitación de la necesaria modificación puntual del PERI y solicitar la licencia de nueva edificación. Consultado a Patrimonio de Gobierno Vasco hasta setiembre de 2017 no se tendrá el Decreto, es decir, después de un año las dos familias permanecerán fuera de sus casas y aun hay que realizar la preceptiva Modificación del PERI y solicitar la licencia de derribo y edificación con las condiciones impuestas en el Decreto.

Se está a la espera de la publicación de la Convocatoria de subvenciones del Gobierno Vasco para la defensa y protección del Patrimonio cultural Vasco que, junto con las ayudas a la rehabilitación de Ensanche 21 y del Gobierno Vasco, son necesarias para que las familias puedan hacer frente al gasto de la reedificación.

Nueva Dentro 21-23

Edificio inventariado catalogado como **EPB- Elemento de Protección Básica**, construido en 1880. Consta de planta baja y cuatro alturas más bajocubierta. La altura libre de las plantas era entre 2 y 2,20 m. Dado el estado del edificio se solicitó la incoación de expediente de ruina y se desafectó según Decreto 387/2013 con la condición de reconstruirlo con estructura de madera. Se procedió a la Modificación puntual del PERI, y se realizó el Proyecto Básico por parte de Ensanche 21, solicitando la subvención para la defensa y protección del Patrimonio cultural Vasco, concediendo a Ensanche 21 la cantidad de 120.000 €. La realidad fue que solo se pudo ejecutar la parte correspondiente al derribo en los plazos señalados, lo que supuso una subvención de 40.000 €. Dada la coyuntura de crisis y con el Proyecto de Ejecución redactado se está a la espera de la convocatoria de subvención para la defensa del patrimonio que va a realizar el Gobierno Vasco en breve para poder asumir las labores de reedificación.



Conclusión: En el caso de vecinos afectados se necesita mayor agilidad de las administraciones para evitar que los vecinos estén fuera de sus hogares el mínimo tiempo imprescindible.

El Decreto 306/1998 sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados, dice que existirá coordinación y cooperación entre las, el Ararteko en sus recomendaciones también lo impulsa, pero la realidad es que las Administraciones somos un mecanismo lento para **atender las necesidades de las personas que**, como no puede ser de otra manera, **son el núcleo central de la conservación del patrimonio**, bien sea porque viven y usan los bienes o para preservarlos para futuras generaciones.

Siendo las personas del presente y el futuro el núcleo central para la preservación del patrimonio cultural se plantea hacia dónde deberían dirigirse las políticas públicas:



Sirva como ejemplo, en el debate de la ciudad de Vitoria-Gasteiz la semana pasada, se ha planteado aprobar el denominado plan **Smart-Gasteiz** con tres ámbitos de actuación. “La gestión excelente e inteligente, la sostenibilidad urbana, infraestructuras y movilidad y la cohesión social y el desarrollo humano y económico”, así como mantener vivo el **espíritu green capital**, que a pesar de que ya han transcurrido cinco años desde que Vitoria-Gasteiz ostentó la capitalidad europea, emerge en el horizonte el proyecto Green Capital +10 para abordar las acciones encaminadas dentro de las políticas medioambientales desde la “triple dimensión de la sostenibilidad social, económica y medioambiental”.

En este contexto es donde se echa en falta en las políticas públicas esa cuarta dimensión que sería la integración del patrimonio cultural en la sostenibilidad social, económica y medioambiental, planteando políticas integrales.

PROBLEMAS DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES
CULTURALES EN EL PAÍS VASCO

RETOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

POLÍTICAS PÚBLICAS Y CASOS CONCRETOS. CONJUNTO MONUMENTAL VITORIA-GASTEIZ



6 de julio de 2017
Palacio de Miramar
Donostia-San Sebastián



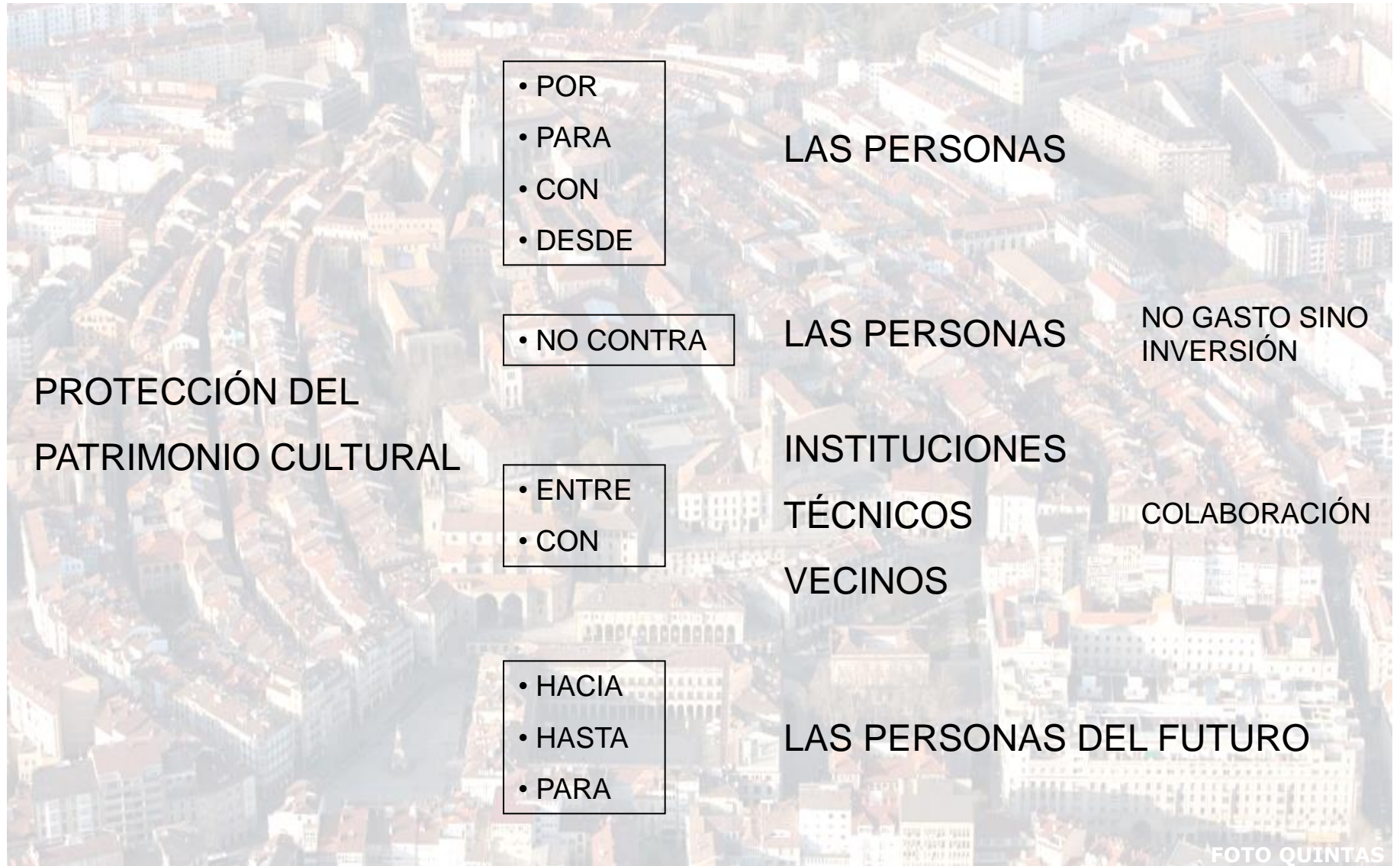
FOTO QUINTAS

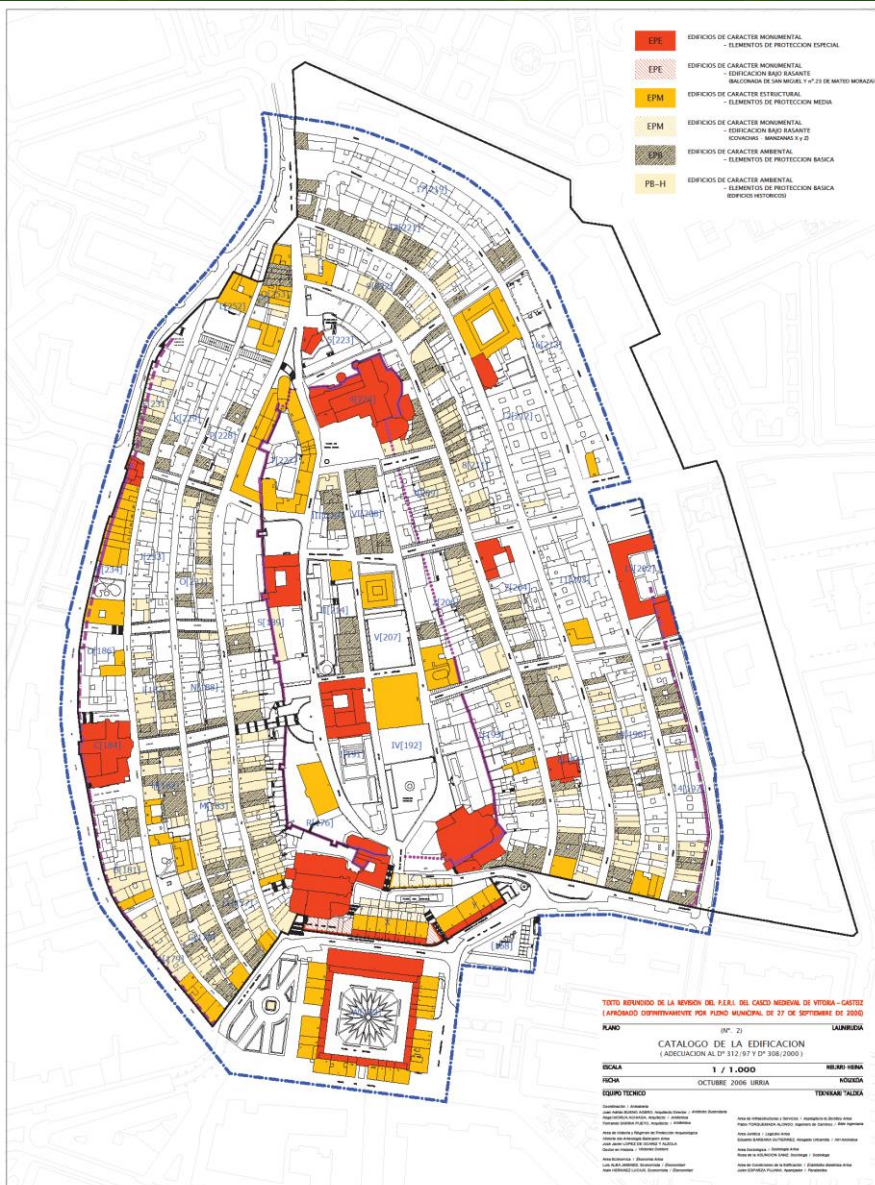




FOTO QUINTAS







PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CATALOGACIÓN	EDIFICIOS	PORCENTAJE
EPE	32	4 %
EPM	85	10,5 %
EPB	157	19 %
PB-H	189	23,2 %
TOTAL	463	56,8 %

TOTAL EDIFICIOS: 815

Origen datos: PERI

DATOS SOCIO-ECONÓMICOS CASCO HISTÓRICO

Población empadronada: **8.610 hab.**

Evolución de población 10 últimos años: **-14%**

Población extranjera: **18% (duplica la media de ciudad)**

Nº viviendas: **5.031 viv.**

Ratio ocupación: **1,71 per/viv**

33% de viviendas: sup. 30 – 60 m². Lote gótico

Nº viviendas sin empadronados: **1.110 viv. 22% del total**

Nº act. económicas: **873 (+50% hostelería – comercio)**

Población inactiva (16-64 años): **34,5% +2,5 ptos. media**

Población en paro: **20,8% +5 puntos media**

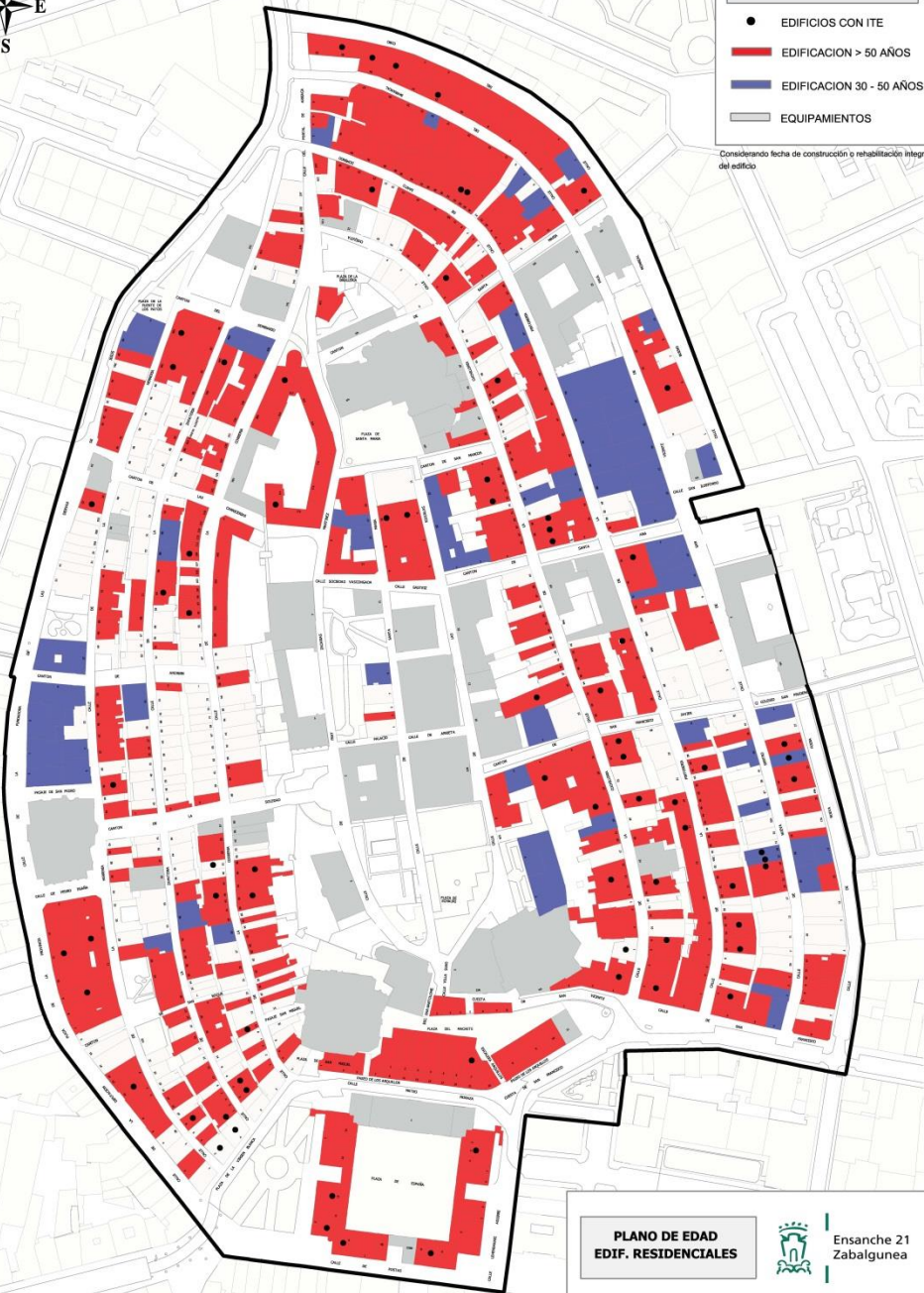
Renta media de trabajo: **9.017€ 25% menor a media**



LEYENDA

- EDIFICIOS CON ITE
- EDIFICACION > 50 AÑOS
- EDIFICACION 30 - 50 AÑOS
- EQUIPAMIENTOS

Considerando fecha de construcción o rehabilitación integral del edificio



PLANO DE EDAD EDIF. RESIDENCIALES

Ensanche 21 Zabalguenea

0 50 100 150
Metros

ANTIGÜEDAD DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

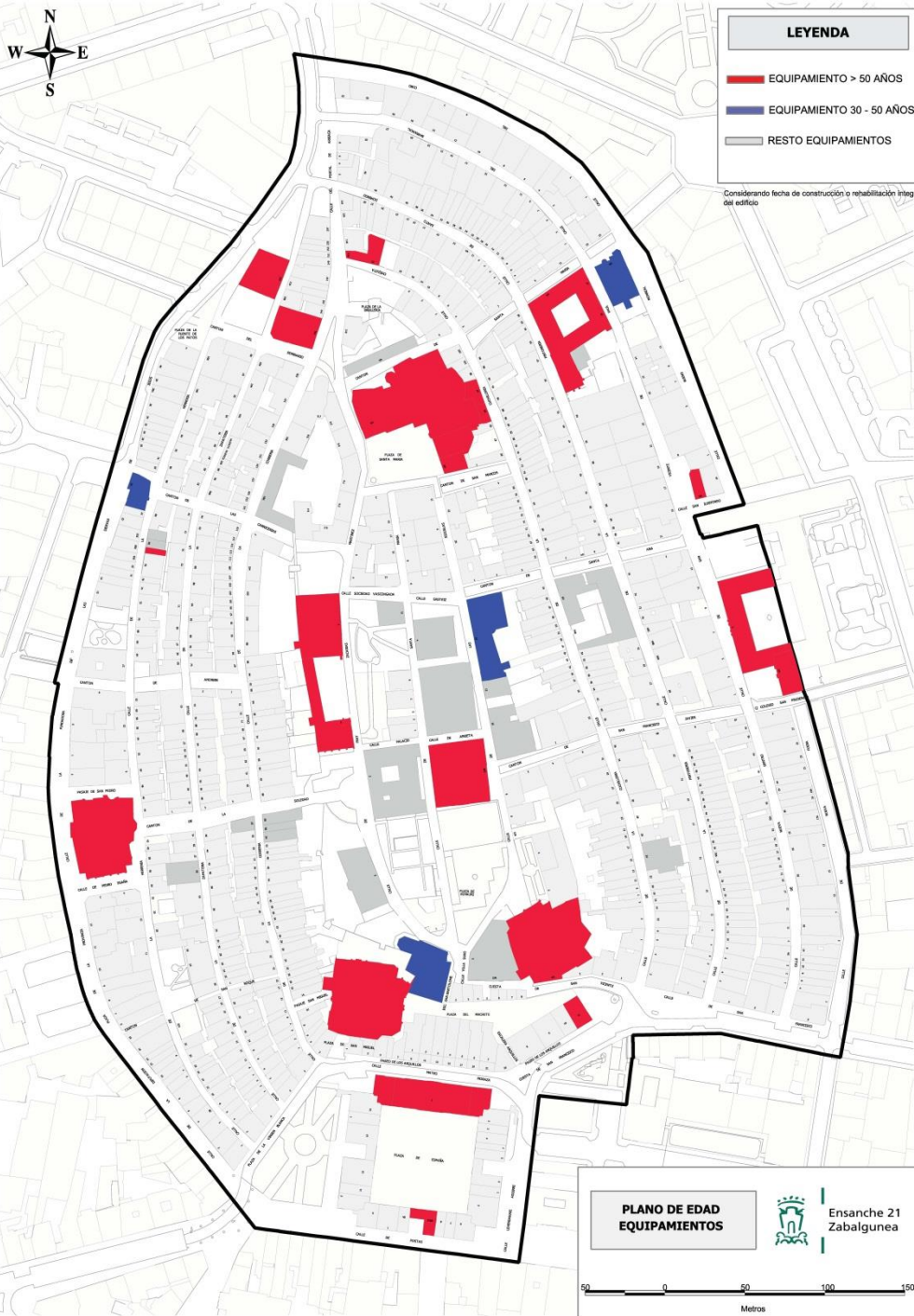
EDAD	EDIFICIOS	VIVIENDAS	PORCENTAJE
+50	457	2.799	63 %
30-50	73	448	10 %
-30	199	1194	27 %
TOTAL	729	4.441	100 %
ITEs	192		26 %

Ámbito: PERI Fuente: Catastro

161 ITEs en edificios de + 50 años (35,2%)
Quedan por realizar 296 ITEs (64,8%)



EDIFICIOS RESIDENCIALES



ANTIGÜEDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS

EDAD	EDIFICIOS	PORCENTAJE
+50	24	49 %
30-50	4	8 %
-30	21	43 %
TOTAL	49	100 %



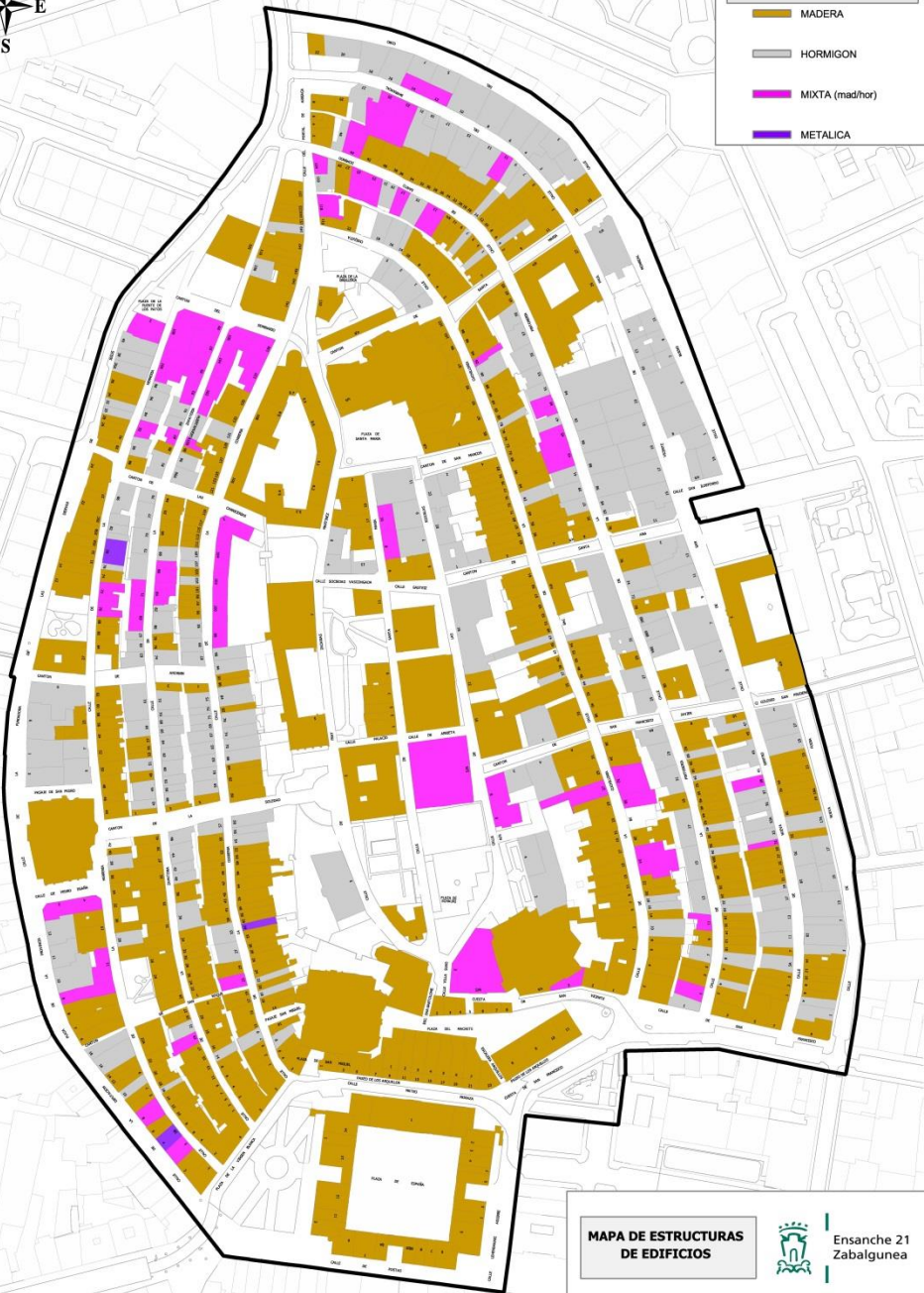


LEYENDA

- MADERA
- HORMIGÓN
- MIXTA (mad/hor)
- METALICA

ESTRUCTURA DE LAS EDIFICACIONES

ESTRUCTURA	EDIFICIOS	PORCENTAJE
MADERA	492	60 %
HORMIGÓN	255	31 %
MIXTA	65	8 %
METALICA	3	1 %
TOTAL	815	100 %



MAPA DE ESTRUCTURAS DE EDIFICIOS

Ensanche 21
Zabalgunea









LEYENDA

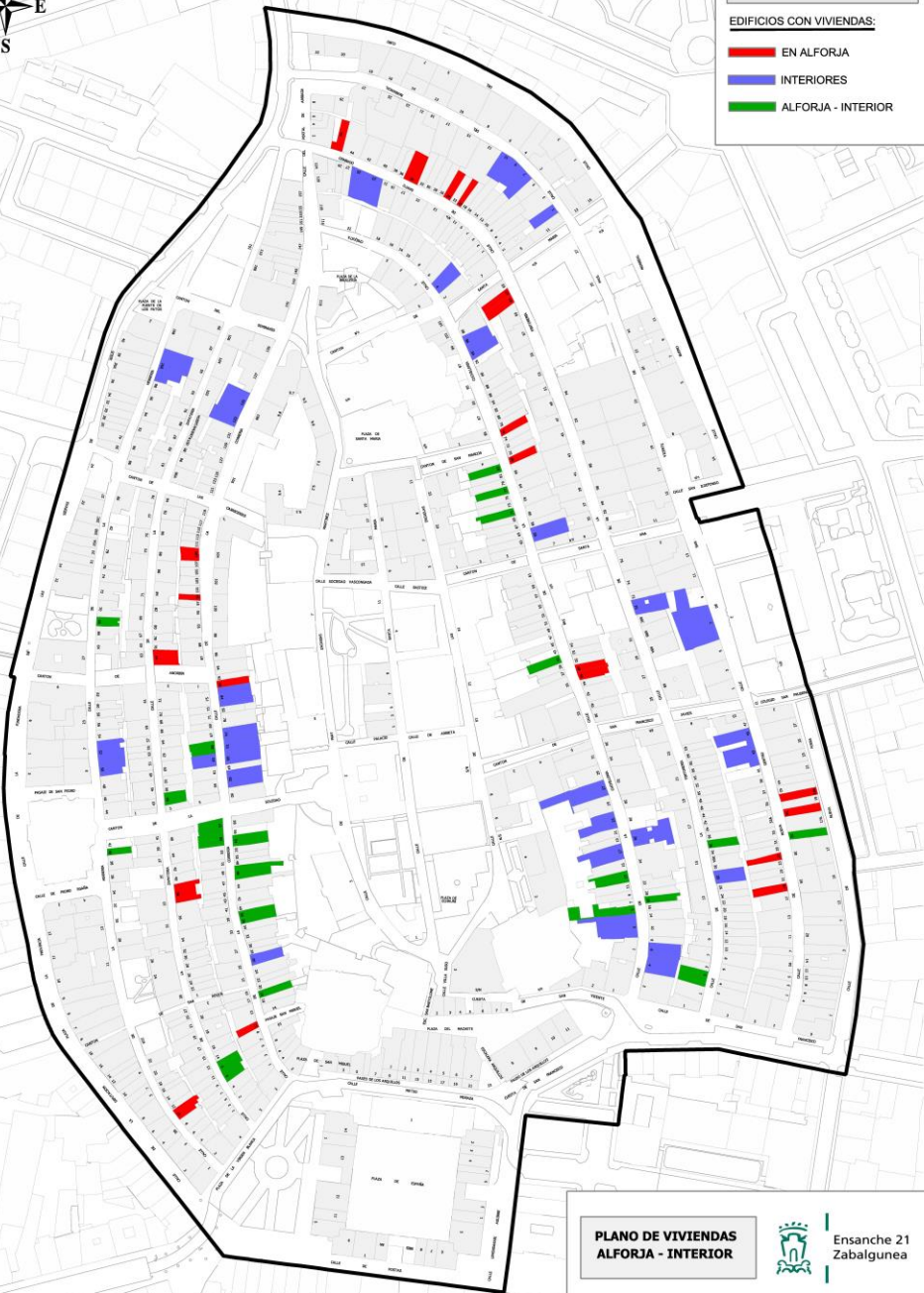
EDIFICIOS CON VIVIENDAS:

- EN ALFORJA
- INTERIORES
- ALFORJA - INTERIOR

TIPOLOGIA DE VIVIENDAS

TIPOLOGÍA	EDIFICIOS	PORCENTAJE
ALFORJA	21	3 %
INTERIOR	35	4,8 %
MIXTA	23	3 %
TOTAL	79	10,8 %

TOTAL EDIF. RESIDENCIALES: 729



PLANO DE VIVIENDAS ALFORJA - INTERIOR

Ensanche 21
Zabalgunnea

0 50 100 150
Metros

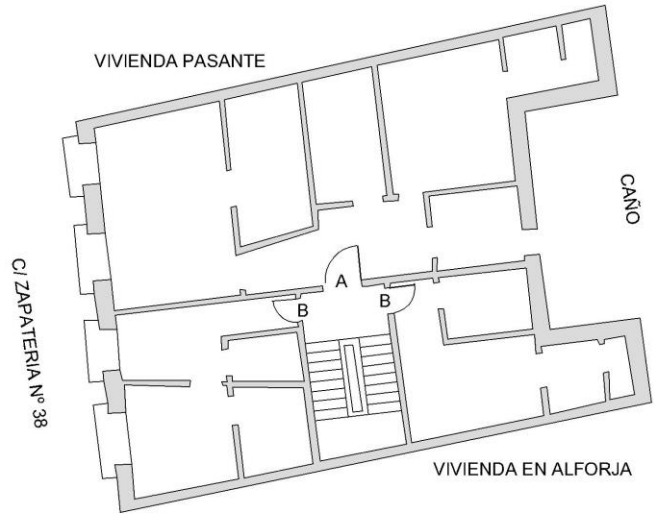




FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS



05/02/20

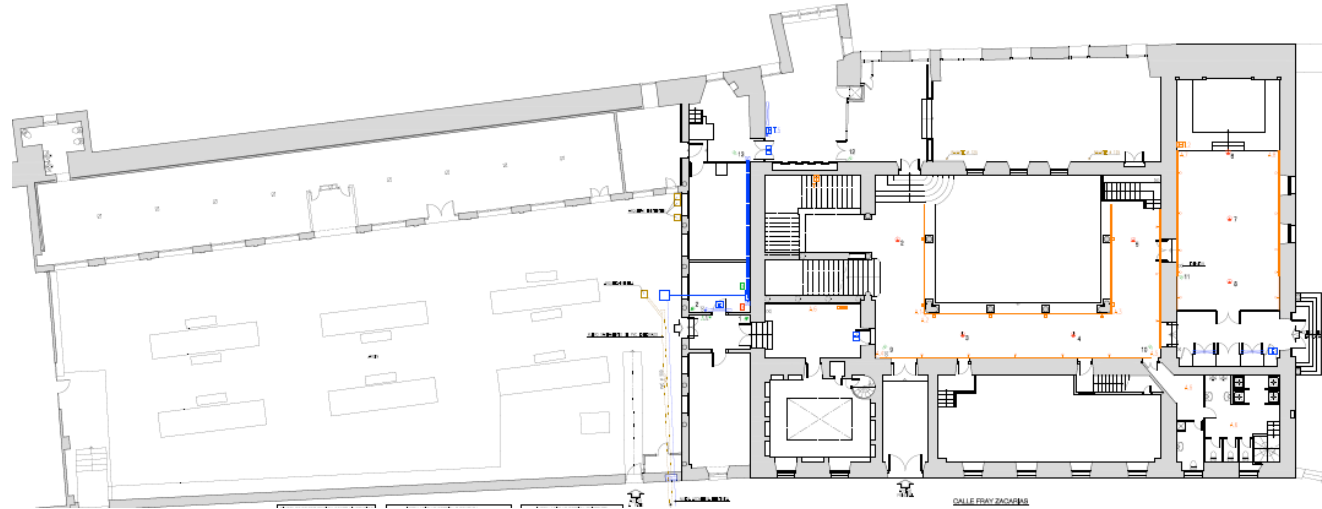


Foto: ERNESTO MARQUINEZ VILLAVA, Arquitecto Técnico





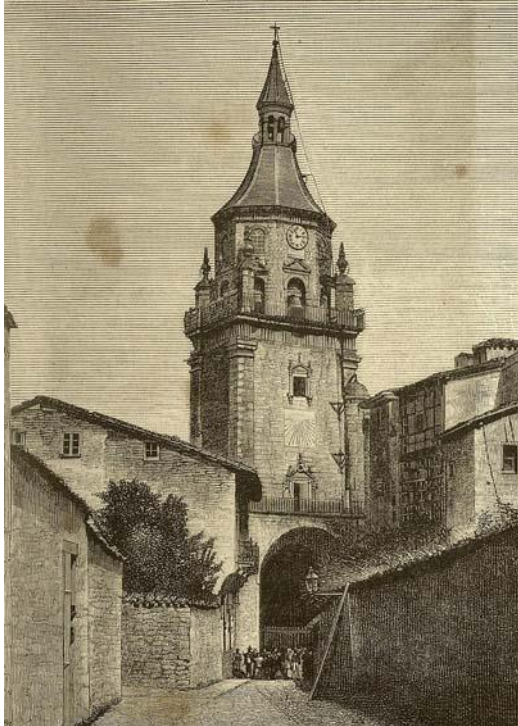














Entramado de madera de la medianera con el número 43.



Pilar podrido y en vuelo en medianera con el número 43 en planta baja.



Apuntalamiento de emergencia en local de planta baja.



Pérdida de sección y torsión de elementos estructurales y hundimiento de tarima en techo de planta baja



Desprendimiento de revestimiento de techos debido a flexión excesiva de estructura portante. Grandes desniveles en encuentro de pared con techo.

- ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS

- VISIÓN

GASTO

- INACCIÓN PROP.

PRIVADOS

ADMN.

LOCAL

PROVINCIAL

AUTONÓMICA

VS

POLÍTICAS INTEGRALES CON LÍNEAS DE ACTUACIÓN CLARAS DOTADAS DE APORTACIÓN ECONÓMICA COMPROMETIDA

INVERSIÓN

CONCIENCIACIÓN Y COMPROMISO CON LA REHABILITACIÓN, REGENARACIÓN Y REVITALIZACIÓN, INTEGRANDO EL PATRIMONIO CULTURAL COMO 4º EJE Ó 4ª DIMENSIÓN A LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL, ECONÓMICA Y MEDIOAMBIENTAL

- GESTIÓN DISOCIADA

GESTIÓN INTEGRAL, COORDINADA, ÁGIL Y EXPEDITIVA ENTRE LAS ADMINISTRACIONES



FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS



FOTO QUINTAS

