

EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA

Juan Adrián Bueno

Se presenta el Plan especial del Casco Urbano Medieval redactado por un equipo dirigido por Juan Adrián Bueno Agero y que fue presentado por el Consejo Superior de Arquitectos al Premio para la mejora de la calidad de los asentamientos humanos convocado por la Unión Internacional de Arquitectos.

La necesidad de una política de acciones decididas y ordenadas, en defensa del patrimonio edificado se hace evidente en Vitoria a principios de los setenta, cuando el proceso de sustitución en el Ensanche del siglo XIX adquiere proporciones alarmantes y la degradación progresiva del sector medieval comienza a producir el abandono poblacional, amenazando seriamente su supervivencia.

Ante esta situación, comienza a manifestarse la preocupación de los sectores sociales más próximos al fenómeno y del propio Ayuntamiento, y aparecen las primeras manifestaciones y tomas de posición ante el problema en forma de conferencias, estudios urbanísticos, etc., que constituyen el origen de una nueva actitud ante el modo de construir la ciudad.

La formación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval, y la indudable eficacia y rápida expansión del hecho rehabilitador, en Vitoria no hubiera sido posible sin el concurso de una serie de factores que se agrupan en nuestra ciudad en el último decenio, sin los cuales no se hubieran logrado los notables resultados alcanzados y entre los que cabe destacar los siguientes:

— La recuperación de la cultura urbanística de la población que ha producido en la historia una serie de «piezas urbanas» tan notables como el primer ensanche de Olaguibel y los trazados románticos de Parques y Jardines.

— La especial sensibilización del Ayuntamiento ante el proceso de destrucción del patrimonio edificado, reseñada en el párrafo anterior, que ha sabido establecer una política de rehabilitación que supere el concepto clásico monumentalista asumiendo el papel de impulsor de una estrategia de recuperación urbana global, abarcando tanto al sustrato edificado como el tejido humano que lo habita.

— La existencia de un colectivo de moradores, que ha constituido a través de su Asociación un grupo dinámico en defensa de su barrio ejerciendo activamente las acciones de crítica y sugerencia que han permitido la adecuada decantación de las propuestas del Plan.

— Finalmente, de la existencia de un marco institucional y de una legislación propia que ha permitido disponer oportunamente de los mecanismos de financiación necesarios, sin lo que hubieran resultado estériles todos los esfuerzos rehabilitadores.

ANTECEDENTES

Con anterioridad a la redacción del Plan Especial se realizan una serie de estudios que merecen mención especial ya que sirven de banco de datos, fundamental para la elaboración de la información urbanística:

— 1974. Catálogo del Casco Medieval y del Ensanche del siglo XIX. J. Lafuente, arquitecto.
— 1976. Estudios socio-económicos del Casco Histórico. V. Gago, ingeniero y C. Lacalle, economista.

— 1978. Normas complementarias de Planeamiento del Casco Medieval y del ensanche. J. Lafuente, arquitecto.

— 1980. Estudio previo de rehabilitación integrado 1. (EPRI-1). E. Tabuenca y J. A. Bueno, arquitectos.

— 1981. Estudio previo de rehabilitación integrada 2. (EPRI-2) E. Tabuenca y J. A. Bueno, arquitectos.

— 1983. Estudios urbanísticos de cuatro manzanas edificadas del casco medieval. F. Ruiz de Ocenda, A. Yeregui, E. Marimon, J. Erbina, arquitectos directores.

— 1984. Estudio del comercio del Casco Medieval. M. Ferrer, M. de Oza y R. Precado, profesores.

Además de los estudios anteriores, han tenido decisiva influencia en la posibilidad de redacción y aprobación del Plan Especial del Casco Medieval los siguientes acontecimientos:

— La constitución del Departamento de Centro Histórico en 1982, que ha permitido contar con un interlocutor cualificado con conocimiento de la problemática de gestión del proceso de rehabilitación y ha supuesto el motor de animación y coordinación de las actuaciones privadas y públicas en la recuperación urbana del área.

— La promulgación del Decreto de Financiación del Gobierno Vasco en diciembre de 1983 que ha supuesto la columna vertebral económica, soporte de cualquier acción rehabilitadora.

— La aprobación por parte de la Diputación Foral de Alava de un Plan de renovación total de infraestructuras con una inversión total de mil millones de pesetas.

— Y, finalmente, la formación simultánea del Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Avance fue aprobado en abril de 1984, ha propiciado la confrontación de los criterios de Ordenación del área entre los equipos redactores de ambos Planes, depurando al máximo la interrelación entre ambos documentos, modificando la primitiva idea del Plan General de Ordenación Urbana de regulación de la Edificación mediante un mecanismo de asignación unitaria de volumen por otro más específico de definición volumétrica pormenorizada más acorde con las características de la zona, y favoreciendo el ajuste de las determinaciones que definen la articulación del Plan Especial en el Contexto del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente en junio de 1986.

TRAMITACION DEL PLAN ESPECIAL

1982. Noviembre.	Encargo del Plan Especial.
1983. Diciembre.	Presentación de la Información Urbanística.
1984. Enero.	Formación del nuevo equipo redactor.
1984. Julio.	Entrega del Avance del Plan Especial.
1985. Marzo.	Aprobación del Avance del Plan por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con la introducción de las correcciones pertinentes.
1985. Octubre.	Entrega del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval.
1986. Octubre.	Aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz del Plan Especial.

CRITERIOS BASICOS DE REHABILITACION

Denominamos criterios básicos de rehabilitación a las pautas generales en base a las cuales se deberán establecer los principales objetivos, en relación con los diferentes temas que se planteen, los que se van a dirigir las acciones encaminadas a conseguir la rehabilitación integrada del área urbana correspondiente al casco antiguo. Vendrían a constituir los puntos de apoyatura de la filosofía que va a presidir toda la acción posterior. Dichos criterios básicos afectan a aspectos de órdenes diferentes de la realidad y son los siguientes:

- Preservar los valores históricos y morfológicos.
- Elevar la calidad de vida de los habitantes.
- Garantizar la permanencia de la población.
- Revitalizar las diversas actividades urbanas.
- Potenciar la instalación de nuevas actividades económicas.
- Favorecer la progresiva elevación del espectro social en la zona.
- Conseguir la viabilidad económica de las actuaciones de rehabilitación, estableciendo los sistemas de actuación que garanticen la necesaria participación de la acción privada en el proceso.

ANALISIS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES DE LAS PRINCIPALES AREAS TEMATICAS

A partir de los criterios básicos se ha establecido una metodología de trabajo que permite una aproximación independiente a los principales temas de análisis. Para ello se han diferenciado ocho áreas temáticas definidas de forma que aún no constituyendo un sistema lineal permitan abordar desde los aspectos más significativos toda la problemática planteada.

A) SISTEMA DE ORGANIZACION EDIFICATORIA

Análisis

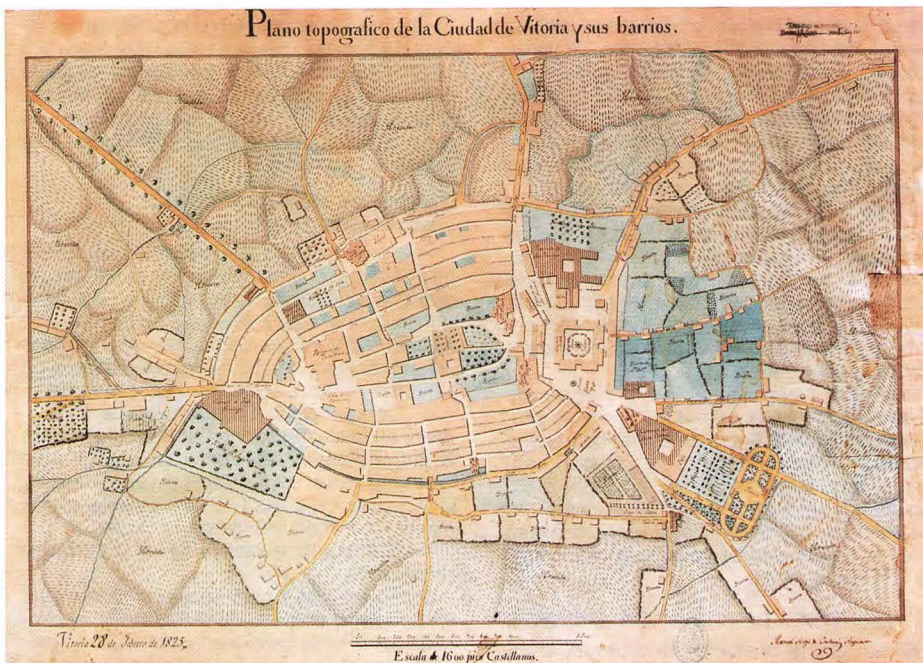
El casco medieval se estructura según un esquema organizativo lineal formado por islas edificadas alargadas y estrechas de características parecidas. No obstante, dentro de esta sistemática general pueden detectarse claramente diferencias de composición entre grupos de manzanas que resultan de aplicar una misma idea de organización en zonas de condiciones topográficas y tipologías diferentes.

El tipo de edificación predominante es el que corresponde a la sistematización residencial entre medianeras, según modelo gótico, sobre un lote en profundidad con frente estrecho a la calle y trasera de caño o espacio interior de la manzana.

Objetivos

— Mantenimiento de las características generales de la trama y de las alineaciones exteriores de la edificación, aceptando, sin embargo, los reajustes aconsejables en las zonas no consolidadas por la edificación o cuando ésta sea inadecuada.

— Mantenimiento de las formas de constitución de los diferentes tipos de manzana y de las tipologías que la componen, resolviendo los puntos singulares y aceptando un cierto grado



Plano de Vitoria, 1825.

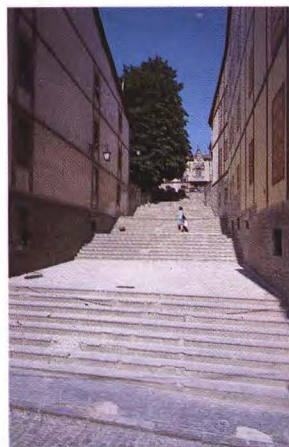
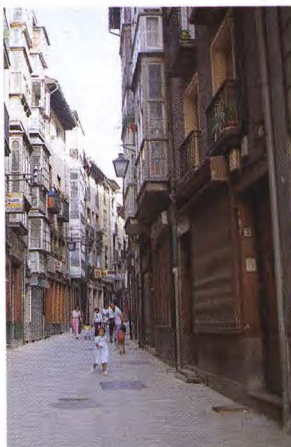
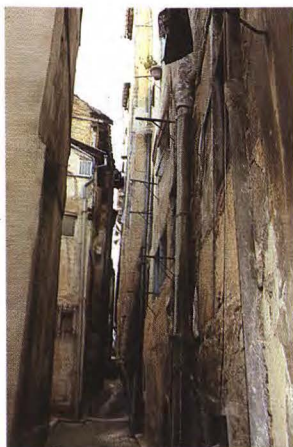
Foto aérea del casco medieval de Vitoria.



Caño de Manzana

Calle Zapatería

Cantón de la Soledad



de agrupación de las tipologías edificatorias, que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

- Establecimiento de las alineaciones interiores a los caños de manzana, para conseguir una distancia mínima que asegure la adecuada ventilación y salubridad de las piezas interiores de las viviendas; y de los fondos máximos edificables en todos los casos que deslinden claramente los límites de la edificación y la titularidad de las propiedades.

- Establecimiento de las alturas máximas de la edificación y de sus características volumétricas y formales de acuerdo con las constantes históricas de la arquitectura existente.

Ordenación

Las alineaciones exteriores de las manzanas son las existentes en la actualidad.

En relación con las alineaciones interiores se han definido, en las denominadas manzanas interiores, unos ejes coincidentes con los ejes actuales de los caños que determinan unos corredores alargados de dos metros de anchura. De esta forma mediante la acción rehabilitadora de cualquiera de los elementos enfrentados en una manzana se conseguiría una anchura mínima transitoria de tres metros, que pasaría a cuatro metros en el caso de doble acción rehabilitadora.

La altura de la edificación queda fijada en cuatro plantas en aquellas actuaciones sin recuperación de la edificación existente. En los demás casos se fijan máximos y mínimos en función de aquélla.

Las condiciones de parcelación en las actuaciones de rehabilitación con recuperación de la edificación serán las existentes admitiéndose, sin embargo, agrupaciones de hasta tres lotes con una longitud máxima de fachada de catorce metros. En las actuaciones de rehabilitación sin recuperación podrán ser las existentes siempre que se repita básicamente el tipo edificado no pudiendo exceder de siete metros de fachada en caso de modificación del tipo.

B) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Análisis

Además de las calles y cantones, el sistema de espacios libres está constituido por una serie de espacios de diferente entidad, características, y significación urbana, distribuidos sobre todo en las zonas Sur, Norte y parte Superior de la Colina. Se trata de espacios de elevado valor morfológico y ambiental que constituyen la imagen más reconocible de la ciudad. Desde el punto de vista de estructuración espacial es importante señalar la concentración de los principales espacios libres en el sur, en el norte y en la parte superior, situados todos ellos en una sucesión secuencial, en la cual queda patente la insuficiencia formalizadora de los elementos de la parte superior.

Objetivos

- Mantenimiento de las condiciones morfológicas generales admitiendo modificaciones para conseguir una adecuada formalización de los mismos y una mayor integración en el marco histórico en el que se encuentran.

- Mejora de las condiciones generales de utilización del sistema de espacios mediante el adecuado diseño de sus elementos, que garanticen la funcionalidad de los mismos, de acuerdo con las nuevas utilizaciones que se planteen.

- Tratamiento integrado de los espacios públicos de la parte superior que constituya el esquema básico de reorganización de esta zona desprovista actualmente de la coherencia estructural necesaria.

- Ampliación dentro de lo posible del Sistema de Espacios Libres en intervenciones rehabilitadoras que permitan la reducción del déficit existente.

Ordenación

El sistema de Espacios Libres de Esparcimiento estará compuesto por los espacios libres públicos de esparcimiento actuales más los espacios libres privados o semiprivados incorporados, más los espacios libres públicos que, no formando parte en la actualidad del subsistema de espacios libres públicos de esparcimiento, pasen en el futuro a formar parte del mismo previa transformación de sus características actuales.

El plan propone acciones concretas principalmente, en la zona Norte y Sur y en la parte superior en cumplimiento de los objetivos propuestos.

C) LA RED VIARIA Y SISTEMA DE TRANSPORTE

Análisis

La red viaria viene condicionada por las características generales de la trama medieval, compuesta por calles estrechas longitudinales de trazado Norte-Sur confluyentes en el extremo norte, y cantones transversales de fuerte pendiente en la vertiente Oeste, inaptos para el tráfico rodado y pendiente más suave en la vertiente Este. A efectos del sistema de tráfico general de la ciudad, el casco se comporta como una «isla» rodeada por las vías de enlace entre los diversos sectores de la ciudad que forman un anillo a su alrededor. La previsión de plazas de aparcamiento en la zona es muy reducida no existiendo la posibilidad de ampliación de la misma en superficie.

Funcionalmente las calles aseguran el tráfico rodado y los cantones, el flujo peatonal, permitiendo no obstante los cantones de la vertiente oriental una cierta intensidad de tráfico rodado de enlace. Las plazas de aparcamiento en superficie son prácticamente inexistentes en la red interior, y se concentran en su exterior en las calles de borde, en una cuantía muy reducida en proporción a las necesidades actuales y sobre todo futuras del área. Las características generales de la red interior de vías de gran angostura ocasionan grandes dificultades en las operaciones de abastecimiento necesarias para la revitalización.

Objetivos

- Reducción de la demanda del tráfico rodado en la zona, eliminando el enlace a través de la misma entre áreas urbanas exteriores interrumpiendo la continuidad de los itinerarios, y destinando la totalidad de la red exclusivamente al abastecimiento interno, utilizando para funciones de enlace únicamente el anillo externo.

- Garantía de la accesibilidad y del abastecimiento de las actividades, residencial, comercial y en general de todas las actividades previstas en el casco de forma suficiente, convenientemente reglamentada para conseguir la mayor eficacia y disminuir las perturbaciones al mínimo.

- Establecimiento de las actividades de nueva implantación, que tienen por objeto el aprovechamiento más racional de las edificaciones existentes y los efectos de revitalización perseguidos, en las localizaciones más convenientes en relación con los grados de accesibilidad y los efectos de concentración previsibles.

- Previsión de la dotación de aparcamientos más elementales para las necesidades derivadas de las nuevas actividades incorporadas, inmediatas a su emplazamiento o en su proximidad, en la medida que ello resulte posible.

Ordenación

La solución propuesta se basa en la idea de que la zona histórica debe ser dominio del peatón, máxime si se pretende su revitalización en el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios, pero que simultáneamente debe

permitir una accesibilidad suficiente del vehículo para su abastecimiento y para su servicio de las actividades dotacionales, sin olvidar las necesidades propias de la actividad residencial. El modelo propuesto se desdobra en los esquemas de flujo rodado y peatonal que se superponen en el espacio, de acuerdo a las necesidades planteadas y según sus posibilidades de utilización.

El esquema del tráfico rodado está basado en el establecimiento de un Anillo Perimetral de circulación de enlace con el sistema viario general de la ciudad y otro anillo Interior en la Parte Alta, que recibe acceso y obtiene salida desde el primero a través de tres vías de conexión, donde se sitúa el único aparcamiento (subterráneo) que se prevee dentro del área.

Respecto al tránsito peatonal si bien puede utilizarse a través de todo el conjunto, se propone reforzar los itinerarios peatonales mediante el establecimiento de zonas de prioridad peatonal (y en algunos casos de exclusividad), estructuradas estratégicamente de acuerdo con el Sistema de Espacios libres de esparcimiento y con la distribución de actividades y usos de las diferentes zonas.

D) LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

En un Plan Rehabilitación reviste especial importancia además del aspecto fundamental de la recuperación de las edificaciones, la renovación de las redes de infraestructura que por su antigüedad suelen presentar condiciones graves de deficiencia y deterioro.

En este caso la oportuna previsión municipal de formación de un proyecto de infraestructuras del área hace que las circunstancias sean prácticamente las inversas, puesto que no solamente se halla redactado el Plan de renovación de infraestructura sino que incluso se han realizado los trabajos correspondientes a las primeras fases del mismo. Aspecto éste que resulta determinante a la hora de plantearse las actuaciones y estrategias del Plan Especial de Rehabilitación.

E) DISTRIBUCION E INTENSIDAD DE LOS USOS

Análisis

La distribución de usos presenta dos características fundamentales: su gran especialización (predominancia de la actividad residencial) y la infrautilización generalizada del conjunto edificado. Los locales de negocio de la planta baja están ocupados por actividades comerciales dinámicas en un porcentaje muy reducido. Otra característica de la zona es la irrelevancia del resto del sector de servicios. En el sector productivo cabe señalar la existencia de determinados talleres, cuyas ubicaciones no siempre son las más oportunas.

Objetivos

- Reforzamiento de la actividad comercial favoreciendo la implantación de un tipo de comercio especializado superando y completando el comercio de primera necesidad existente que resulte adecuado a las actitudes especiales de la ciudad histórica, mediante el establecimiento de las estrategias oportunas.

- Favorecer la implantación de una proporción adecuada al resto del sector de servicios y actividades profesionales, hosteleras, etc. en la zona, teniendo en cuenta los efectos negativos que pudieran producirse por una terciarización excesiva del área y las necesidades de aparcamientos, etc., que generan.

- Mantenimiento dentro de lo posible y de los márgenes de tolerancia aceptables de las actividades productivas existentes permitiendo el desarrollo de las mismas en condiciones de intensidad, distanciamiento, etc., que no resulten nocivas ni molestas y sean compatibles con las actividades prioritarias.

- Consideración de la posibilidad de la construcción de aparcamientos en edificios, zonas y circunstancias que por sus condiciones particulares de accesibilidad y por las características de los edificios en que se ubiquen resulten aconsejables y no lesionen gravemente objetivos prioritarios.

Ordenación: asignación de usos y localización de actividades

- Predominancia de la actividad residencial en el área, que se materializa en la ocupación genérica en altura de las edificaciones que componen las manzanas, a excepción de las regiones de manzana ocupadas por edificaciones singulares cuyo destino futuro previsto es el de servicios públicos y utilidades especiales.

- Concentración de las actividades dotacionales en la parte superior en la que se sitúan la mayor parte de los elementos monumentales y singulares, cuya gestión pública permitirá la recuperación adecuada de los elementos de mayor valor monumental de la ciudad.

- Distribución selectiva de las actividades productivas.

Como estrategia para conseguir una mayor eficacia en el proceso de revitalización económica del área se propone la adopción de medidas de estímulo que tiendan a agrupar determinadas actividades productivas complementarias entre sí en ciertas zonas, favoreciendo la aparición de itinerarios de cierta especialización en la oferta comercial o de servicios, de manera que consiga una atracción mayor de las demandas específicas hacia zonas concentradas. Otro factor que se ha tenido muy presente para la distribución de las actividades en el área ha sido la localización de las actividades de interés actualmente existentes.

F) SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Análisis

Se detecta la insuficiencia generalizada de las dotaciones del área, que se hace especialmente patente en los aspectos educativo, deportivo y cultural, y, en menor grado, en el asistencial y sanitario.

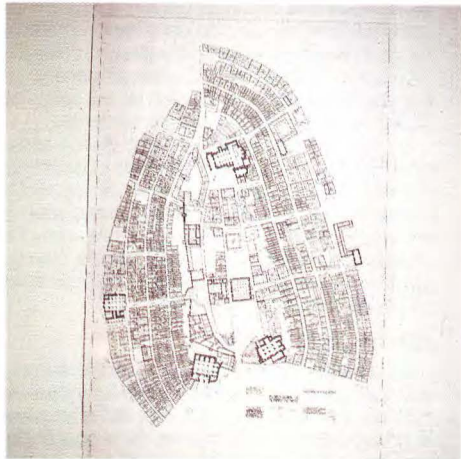
Otro aspecto corresponde a la obsolescencia de ciertas instalaciones y a la escasa adaptación de algunos edificios para las dotaciones que albergan, así como la infrautilización de otros. En el mismo sentido es importante constatar la existencia de determinados servicios en que por sus necesidades de accesibilidad, etc., ocasionan problemas de congestión. Este es el caso del cuartel de la policía.

Finalmente, hay que subrayar la abundancia relativa de edificaciones monumentales o de valor arquitectónico vacías, infrautilizadas o con actividades impropias y en diferentes estados de deterioro, que por sus características reúnen condiciones óptimas para albergar algún tipo de servicio comunitario.

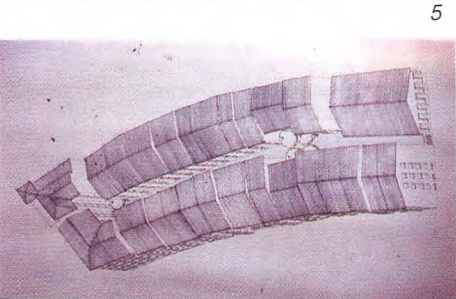
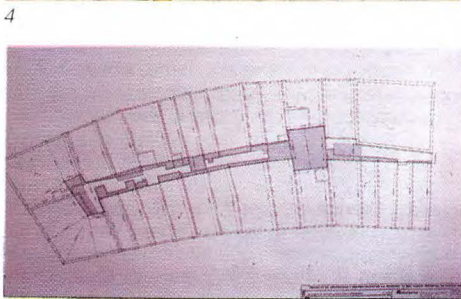
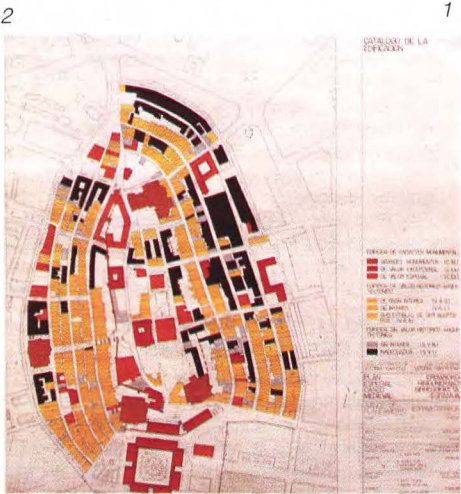
Del conjunto de estas circunstancias y de la distribución especial de los principales contenedores o espacios cualitativamente capacitados para su reutilización como elementos de servicio, se evidencia la posibilidad de realizar una importante actuación de reequipamiento en esta zona que permita resolver: los principales déficits de equipamiento local y redefinir el papel que va a jugar en el futuro el casco histórico en el equipamiento general de la ciudad y que al tiempo pueda resultar un motor de reactivación que colabore eficazmente con el proceso de rehabilitación del conjunto.

Objetivos

- Corrección de los déficits actuales de los diferentes equipamientos públicos de carácter local, y determinación de los estándares adecuados en los diferentes períodos de vigencia



1. Problemática edificadora del casco medieval de Vitoria-Gasteiz.
2. Avance. Catálogo de la Edificación.
3. Avance. Respuesta de espacios libres.
4. Estudio urbanístico manzana «H». Ordenación del caño o podio interior con indicación de las afecciones de la edificación.
5. Estudio previo Manzana «H». Perspectiva.



del Plan, de acuerdo con las previsiones de evolución de la población. Todo ello dentro de las limitaciones impuestas por las condiciones especiales del área.

— Establecimiento de las alternativas de equipamiento general para las distintas edificaciones singulares y espacios públicos que se encuentren en la actualidad inadecuadamente utilizados de acuerdo con las características arquitectónicas o urbanísticas y el valor histórico de los mismos.

— Selección de actividades dotacionales de ámbito general de gran dinamicidad, para conseguir una efectiva reactivación de la zona, que resulten compatibles con las características específicas de funcionalidad y ambientales de la misma.

Ordenación

Respecto al equipamiento de carácter local se mantienen las dotaciones existentes calificándose una serie de edificaciones para corregir las demandas potenciales del área en los diferentes campos: escolar, asistencial (guarderías-residencias) sanitario, socio-cultural y deportivo.

Respecto al equipamiento de carácter general la propuesta se estructura en los siguientes puntos:

— El mantenimiento de la totalidad de las actividades centrales, excepto las que se consideran inadecuadas en sus actuales emplazamientos: el cuartel de la policía nacional y el depósito de abastecimiento de agua.

— La promoción de un conjunto de actividades artísticas y oficios artesanales en la «parte superior» de la ciudad, alrededor de la nueva plaza del extremo sur que pudiera integrar una gama de actividades artísticas: musicales, artes plásticas, artes aplicadas y oficios artesanales.

— Potenciación de la implantación de servicios universitarios en el área aprovechando la existencia de contenedores especialmente aptos para acoger dichos usos. Los servicios que podrán implantarse serán principalmente residencia de estudiantes, seminarios, institutos de investigación, biblioteca, etc., pudiendo incluso llegar a albergar el Vicerrectorado del Campus Alavés.

— Establecimiento de las alternativas de utilización del resto de las edificaciones de carácter singular. Además de las edificaciones analizadas como equipamientos de carácter general o local.

G) ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES A LOS DIFERENTES USOS Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Análisis

En relación con el uso residencial predominante se deduce que los niveles de habitabilidad se encuentran muy por debajo de los admisibles, obedeciendo a causas urbanísticas, de programa y de estado de conservación.

La situación urbanística influye en las distancias entre edificaciones y afecta normalmente a los edificios que componen las manzanas interiores cuyas piezas con luces al caño se ven afectadas por las reducidas dimensiones de las mismas, produciendo deficientes condiciones de ventilación, así como insalubridad de los propios caños debido a su angostura y a la dificultad de la limpieza.

Las viviendas en general presentan: alturas insuficientes preponderantemente en la planta primera y de entrecubierta, servicios sanitarios incompletos (el número de viviendas que disponen únicamente de inodoro y lavabo es del 72 por 100), reducidas dimensiones (el 40 por 100 no alcanza los 60 metros cuadrados), habitaciones interiores sin ventilación, etc.

— El estado de conservación de las edificaciones es muy defectuoso, correspondiendo los deterioros más graves a los elementos de cubrición, elementos estructurales, elementos de

CUADRO I

Categorías base		Clases
GRUPO I	Espacio de valor Histórico-Urbanístico	1. Espacios Históricos de máximo valor
		2. Espacios Históricos de valor relevante
		3. Espacios históricos de valor
GRUPO II	Espacios de valor urbanístico	4. Espacios de valor urbanístico
		5. Espacios adaptables.

CUADRO II

Categorías básicas		Clases de edificaciones
GRUPO I	Edificios de carácter monumental	1. Grandes monumentos
		2. De valor excepcional
		3. De valor especial
GRUPO II	Edificios de valor Histórico-Arquitectónico	4. De gran interés
		5. De interés
		6. Susceptibles de ser adaptados
GRUPO III	Edificios sin valor Histórico-Arquitectónico	7. Sin interés
		8. Inadecuados

cerramiento e instalaciones. Las edificaciones en mal estado alcanzan el 57 por 100 del total y requieren niveles profundos de intervención para su rehabilitación, el 20 por 100 de las edificaciones se encuentran en estado regular y requieren intervenciones ligeras y medias, y solamente el 23 por 100 se encuentran en buen estado, no requiriendo sino las acciones normales de conservación.

Objetivos

— Alcanzar a través de la rehabilitación de las viviendas los niveles mínimos de habitabilidad que han de establecerse en sus aspectos:

- Urbanismo: reapertura de caños.
- De programa: alturas mínimas, ventilación, iluminación, servicios sanitarios y superficies.
- Estado de conservación; establecimiento de los niveles de intervención rehabilitadora que permitan devolver las construcciones a las condiciones de seguridad, protección e higiene necesarias de acuerdo con lo establecido en el Decreto 287/83 del Gobierno Vasco.

— Mantenimiento dentro de lo posible de la capacidad residencial de la zona evitando reducciones en los edificios que no resulten imprescindibles para la obtención de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas o por razones urbanísticas de primer orden.

— Establecimiento de diferentes niveles de exigencia según los casos de recuperación o de sustitución de las edificaciones en el proceso de rehabilitación que permitan obtener una mayor flexibilidad en las intervenciones conservadoras.

— Favorecer la diversificación en la oferta de la vivienda, muy reducida en la actualidad, admitiendo agrupaciones ponderadas en la lotificación o altura, que permitan la obtención de vivienda de mayor dimensión sin alteraciones graves de las constantes tipológicas de la trama.

Ordenación

Las ordenanzas del Plan Especial fijan las condiciones, urbanísticas, de programa de las viviendas, de dimensionamientos y de conservación que permitan conseguir los objetivos propuestos de mejora de conservación y tamaño y dimensiones de las mismas, sin reducir la capacidad residencial adaptándose, al mismo tiempo a las exigencias del Decreto sobre rehabilitación del Patrimonio Urbanístico edificado del Gobierno Vasco.

H) VALOR DE LA EDIFICACION Y DE LOS ESPACIOS URBANOS

Análisis de las edificaciones.

La clasificación del conjunto de las edificaciones del área se ha realizado atendiendo al grado estimable de importancia de cada elemento en relación con su interés histórico, con su valor arquitectónico y su relevancia urbanística como elemento referencial, ordenador de la trama o simplemente integrado en la misma, estableciéndose tres categorías básicas con ocho clases de elementos jerarquizados que son los siguientes:

Análisis de los aspectos urbanos públicos

Se han establecido variables con las cuales han sido clasificados los distintos espacios urbanos, dichas variables son: el interés histórico de los mismos, es decir, en relación con el origen y su forma de creación, sus condiciones de configuración espacial entre las que adquiere singular importancia las envolvente y las dimensiones y condiciones de utilización, las características de formalización exterior de los elementos que la componen. El resultado ha sido la clasificación en las siguientes categorías:

Objetivos

— Mantenimiento y puesta en valor de las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico, definiendo las formas de intervención para cada uno de los grados establecidos que permitan el equilibrio necesario en cada caso para adecuar las actuaciones a las necesidades

de recuperación de patrimonio, y la adaptación de los contenedores a los usos asignados.

— Establecimiento de las condiciones a las que se han de someter las edificaciones de nueva planta o las sustituciones de las edificaciones existentes para conseguir su integración ambiental y morfológica de acuerdo con las características del área.

— Favorecer las operaciones de recuperación de las edificaciones actuales sobre la sustitución en todos los casos salvo cuando se trate de edificios inadecuados en los que se establecerán las condiciones más favorables para su sustitución por elementos integrados como se ha expresado en el objetivo anterior.

— Mantenimiento y puesta en valor de los espacios libres públicos y privados de valor histórico y/o urbanístico, definiendo las formas de intervención en cada caso que hagan posible la recuperación de los elementos originales de interés y la eliminación o rediseño de los elementos inadecuados y la incorporación, si fuera necesario, de los elementos nuevos precisos para conseguir un grado óptimo de funcionalidad de los mismos.

— Definición de las condiciones generales de configuración y formalización de aquellos espacios de interés urbanístico clasificados como «Espacios adaptables» susceptibles de ser reconvertidos.

Ordenación

Condición de conservación de las edificaciones.

La primera medida de protección es la del mantenimiento de todas las edificaciones comprendidas en los grupos I y II, que no podrán ser derribadas, salvo cuando concurren en ellas, alguna de las siguientes circunstancias:

— Edificaciones del grupo I, en ningún caso, siendo obligatorio el mantenimiento y la rehabilitación de las mismas.

— Edificaciones del grupo II, únicamente en el supuesto contemplado en el párrafo 2 del art. 41 del decreto de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

Para las edificaciones correspondientes al Grupo III no se recogen limitaciones especiales para su derribo y nueva construcción.

Las ordenanzas definen las formas de intervención constructiva y rehabilitadora en función de los grupos y clases del conjunto de edificaciones catalogadas. Las distintas formas se enumeran a continuación correspondiendo a cada una de las ocho clases catalogadas de forma jerarquizada: restauración científica, rehabilitación conservadora, reforma conservadora, reforma con mantenimiento de elementos singulares, reforma adaptatoria, sustitución, nueva planta.

Se establecen las condiciones de actuación en los diferentes espacios urbanos de acuerdo con el espacio de formalización actual y en relación con los usos que puedan acoger. Se prevén tres tipos de actuación diferente:

— Reforma, cuando las condiciones formales del espacio deban ser modificadas, para lo que se procederá al rediseño del mismo.

— Reposición, cuando las condiciones formales generales del espacio no requieran su modificación para su adecuación funcional, pero el deterioro o la inadecuación de los elementos existentes aconsejen su sustitución parcial o total por otros similares o diferentes de acuerdo con su grado de adaptación ambiental.

— Conservación, cuando las condiciones formales no requieran su modificación y los elementos y materiales estén adaptados y, por tanto, las actuaciones deban reducirse a los necesarios cuidados de mantenimiento.

Se establecen las condiciones de tratamiento de los diferentes espacios urbanos de acuerdo con las categorías establecidas en el catálogo de los mismos. Se prevén dos tipos de tratamiento diferencial:

— Restaurador: dirigido a los espacios de mayor valor. Supone una intervención muy respetuosa empleando elementos que no alteren

las condiciones formales del espacio y de los edificios de configuración del mismo y materiales tradicionales (piedras naturales) con diseños similares a los originales. Corresponden los espacios del grupo I a excepción de las calles de Ladera y de Borde de ambas vertientes.

— Ambiental: dirigido al resto de los espacios. Permite una intervención más económica, debiendo, sin embargo, mantener, preservar las condiciones ambientales existentes mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada selección del resto de los elementos. Corresponden los espacios del grupo II así como las calles de Ladera y de Borde.

FORMA DE GESTION

La forma de gestión para el desarrollo del plan está basada en la colaboración de las iniciativas públicas y privada, en la que esta última adquiere el protagonismo en el grueso de la operación, tomando a su cargo la rehabilitación mayoritaria de las edificaciones de carácter residencial, asistida por la Administración en los aspectos técnicos, financieros y de gestión necesarios. La iniciativa pública tendrá a su cargo el control del cumplimiento del plan, la realización de las obras de infraestructura y urbanización de los espacios públicos, la consecución de las unidades de equipamiento y la ejecución de las unidades de actuación de gestión pública de carácter residencial. Podrá intervenir, subsidiariamente, en la ejecución de las unidades de actuación privadas en los casos previstos y mediante los sistemas que se desarrollan en la normativa de gestión.

SISTEMA DE GESTION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LAS MANZANAS

El sistema previsto para obtención de los espacios libres interiores de las manzanas se basa, mayoritariamente, en la adecuación espontánea de las edificaciones a las alineaciones interiores definidas en el Plan a través de los procesos particulares de rehabilitación de iniciativa privada.

Existen, sin embargo, determinados casos de edificaciones cuya ocupación masiva del tramo del caño correspondiente hace necesaria la cesión de una parte importante de la misma para la consecución del espacio libre necesario.

En estos casos se hace necesaria la determinación de unidades de actuación compuestas por más de una parcela de forma que se haga viable la nueva ordenación y puedan distribuirse equitativamente los beneficios y cargas. En algunas unidades en que las cargas por cesiones son muy elevadas y no parece posible su gestión por la iniciativa privada se prevee directamente en el Plan de gestión pública de las mismas.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que si la consecución mayoritaria queda supeditada a las acciones privadas de rehabilitación existirá un período difícil de prever en su magnitud durante el cual dichos espacios se encuentren en una situación de apertura incompleta.

Todo ello aconseja facultar a la Administración para la intervención directa y puntual en aquellos tramos de los caños en que sea precisa una acción previa a la rehabilitación.

Finalmente se faculta a la Administración a intervenir en la fase de finalización de la rehabilitación de cada manzana cuando se haya alcanzado el 85 por 100 de rehabilitación de la misma para que mediante la expropiación total o parcial de las unidades restantes pueda completar la labor rehabilitadora.

Juan Adrián Bueno

NOTA.—El equipo director inicial del plan especial estaba integrado por Juan Adrián Bueno, Eduardo Tabuenca y Paulino Medina, arquitectos, siendo el equipo redactor de la propuesta definitiva el formado por Juan Adrián Bueno, Enrique Marimón, Fernando Ruiz de Ocenda e Iñaki Usandizaga, arquitectos.