

LA REHABILITACION DEL CASCO MEDIEVAL DE VITORIA-GASTEIZ, FACTOR DE COHESION SOCIAL

Luis María Sánchez Iñigo

La rehabilitación del casco medieval de Vitoria-Gasteiz es sin duda la operación de intervención urbana sobre cascos históricos que más atención despierta hoy entre los responsables del planeamiento en nuestro país. Tanto por sus objetivos prioritariamente sociales que rompen con la línea general de reconstrucción-restauración, como por los novedosos mecanismos administrativos que para su gestión se han creado.

El autor, implicado directamente en esta operación, describe la historia de este centro histórico, resume los graves problemas que han llevado a plantear su rehabilitación y expone pormenorizadamente los criterios de actuación e intervención administrativa que permitirán una ágil gestión en esta operación de planeamiento.

The rehabilitation of Vitoria-Gasteiz as a factor of social cohesion

Without a doubt, the rehabilitation of the medieval heart of Vitoria-Gasteiz is the planning operation in a historical centre that is being given most attention in Spanish planning circles. Both its primarily social objectives, that mark a break with the general line of re-building-restoring, and its novel administrative working methods for the carrying through of the project have earned it this notice.

The author, participating directly in the operation, outlines the development of the historic centre, points out the deep seated problems that called for its being rehabilitated and then details the criteria behind the actions and interventions undertaken thus demonstrating how it is that they have allowed for such a deft handling of this planning operation.

Vitoria-Gasteiz, ciudad de aproximadamente 210.000 habitantes, cuenta en su mismo centro geográfico, situado a horcajadas de una pequeña colina, con un casco medieval que por su morfología constituye un enclave urbano de gran belleza y concreción formales y una muestra casi única de la «ciudad camino» gótica.

Su fundación, por el rey navarro Sancho el Sabio, data de los albores del siglo XII, y tanto su emplazamiento como su trazado, similares a los de otros núcleos urbanos de la región, hablan claramente de su carácter eminentemente estratégico destinado a garantizar la frontera con Castilla.

Después de haber sido conquistada por el rey de Castilla Alfonso VIII, la ciudad se extendió por

ambas laderas de la colina sobre la que se asienta, en dos ensanches, que tuvieron lugar en 1202 y en 1256, respectivamente, con criterios urbanos análogos a los que constituían el núcleo fundacional.

Así se configuró el plano radioconcéntrico elipsoidal de la ciudad primitiva de calles longitudinales estrechas perfectamente ceñidas a la topografía de la colina y que a causa de esta misma topografía pierden su paralelismo y convergen en sus extremos, estando a su vez atravesadas por otras callejas de inferior rango denominadas «cantones».

La ciudad así formalizada permaneció durante casi seis siglos sin experimentar variación ni ampliación alguna, hasta que a finales del siglo XVIII la ciudad amurallada se abre al campo y se produce el ensanche neoclásico.

La trama urbana gótica ha permanecido mila-



FIG. 1. Vista panorámica del casco en la que se aprecia su gran concreción formal.



FIG. 2. Vista aérea del casco medieval y su situación respecto del resto de la ciudad.



FIG. 3. Parcelario del casco.



FIG. 4. Estado de deterioro de la edificación.

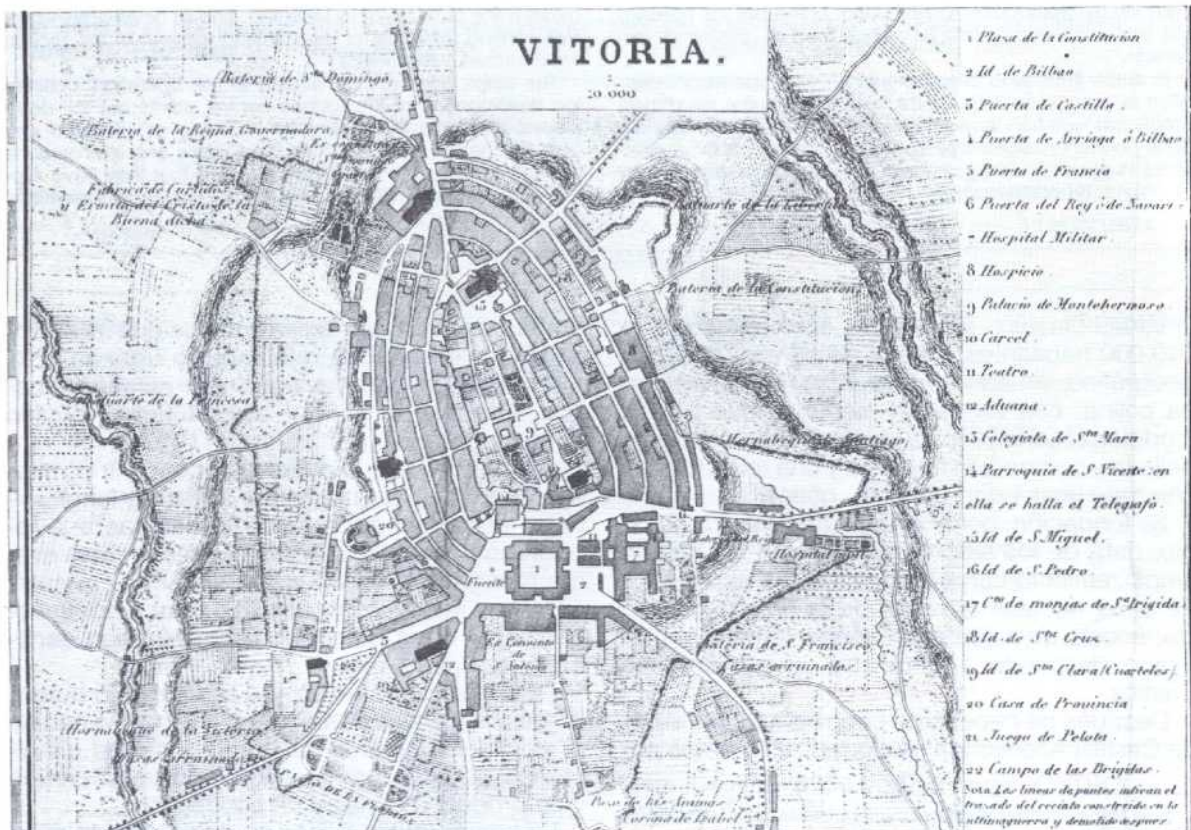




FIG. 5. Estado de deterioro de la edificación.

grosamente intacta hasta nuestros días. Igualmente su tipología parcelaria de parcelas estrechas y profundas ha sido incomprensiblemente respetada por los siglos, excepción hecha de algunas inclusiones renacentistas, que no constituyen alteraciones formales de importancia.

No puede decirse lo mismo de la tipología edificatoria de casas unifamiliares y gremiales con un huerto al fondo, que ha experimentado en el curso de los siglos un largo proceso de transformaciones acordes con técnicas y estilos de diversas épocas, perfectamente asumidas por el conjunto urbano y que se han incorporado de pleno derecho al paisaje urbano heredado.

Así pues, por su permanencia en el tiempo y su exclusividad urbana, no en vano durante seis siglos la ciudad estuvo reducida a su actual recinto medieval, esta zona urbana constituye un compendio de su historia y posee una fuerte carga simbólica y afectiva.

La aparición de barrios periféricos en la ciudad como consecuencia del desmesurado desarrollo industrial iniciado en la década de los años sesenta, originó en Vitoria-Gasteiz, como en tantas otras ciudades que han experimentado un proceso semejante, el éxodo de la población residente en el Centro Histórico hacia estos nuevos barrios. El vacío producido fue llenado por habitantes temporales procedentes de la inmigración que utilizaban el barrio como lugar de alojamiento provisional a la espera de establecerse en otras zonas de la ciudad aparentemente más confortables y más atractivas. Este ciclo desocupación-ocupación, repetido una y otra vez, desencadenó un vertiginoso proceso de deterioro físico y social del que había sido durante más de ocho siglos el centro de actividad económica y social de la ciudad.

La crisis económica de fin de los años setenta alcanzó a normalizar la tasa de crecimiento de la ciudad, merced a la desaparición de flujo inmigratorio, pero la estabilización demográfica que llevó consigo no consiguió detener el proceso de deterioro y degradación del casco medieval dado que las circunstancias y las tensiones que las habían producido estaban ya sólidamente instaladas en la zona.



FIG. 6. Vista de uno de los angostos espacios interiores de manzana.

En 1982, año en que se produce la decisión política de afrontar su recuperación, la realidad del casco medieval venía determinada por situaciones físicas, socioeconómicas y culturales muy definidas:

Gran movilidad poblacional a la que ya se ha hecho referencia.

Acentuado envejecimiento de la población estable cuya edad media alcanza a los treinta y nueve años frente a los veintinueve que arroja la media del resto de la ciudad. Más del 18 por 100 de los habitantes del casco sobrepasa los sesenta y cinco años y la población infantil está por debajo del 25 por 100.

Bajo nivel de ocupación de las viviendas con dramáticas situaciones de abandono y soledad de sus habitantes. El 18 por 100 de las viviendas está ocupado por una sola persona y el 28 por 100 por dos, siendo en su inmensa mayoría personas de edad muy avanzada.

Graves conflictos humanos tales como el rechazo por una parte de la población de ciertas minorías que presentan importantes dificultades de adaptación.

Un clima de incomodidad y de inseguridad ciudadana debido al establecimiento en la zona del vicio y de la delincuencia.

Las condiciones de habitabilidad y de calidad de vida, muy por debajo de los estándares de otras zonas urbanas alcanzando con frecuencia niveles de todo punto de vista inaceptables, sien-

do entre otras muchas las causas de este hecho la misma estructura urbana compacta del barrio, el mal estado de conservación de los edificios, sus deficientes programas de distribución y dotación de servicios sanitarios, las condiciones de aireación e iluminación totalmente insuficiente y las carencias y deficiencias de las redes públicas de saneamiento y servicios públicos.

La ausencia de equipamientos colectivos tanto escolares como sociales, culturales, asistenciales, deportivos, etc., una débil actividad económica provocada por la casi total desaparición de usos productivos con ocasión del éxodo y de la movilidad poblacional ya citados, y la desaparición de toda expresión cultural son otros aspectos



FIG. 8. Plaza de la Bullería dentro de la creación de espacios libres.



FIG. 7. Parque infantil de Etxanobe.



FIG. 9. Edificio rehabilitado para centro social del barrio.



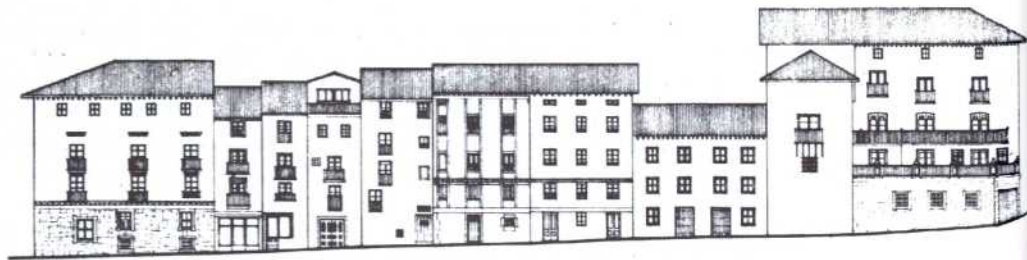
FIG. 10. Trabajos de pavimentación.



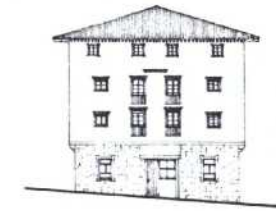
FIG. 11. Trabajos de infraestructura.



ALZADO A CALLE CORRERIA



ALZADO A CALLE ZAPATERIA



ALZADO A PLAZUELA DE SANTO DOMINGO



ALZADO A CANTON DEL SEMINARIO

FASE B
INFORMACION Y DOCUMENTACION

FICHA EDIFICATORIA Nº:

CALLE:

NÚMERO:

ESCALA: 1/250

POPRI
VITORIA-GASTEIZ

POR EL EQUIPO REDACTOR:
J.A. BUENO AGUIRRE - ARQ.
E. TABUENCA DE LA POZA - ARQ.
J.M. FERNANDEZ GARDON - S.P.A.
DICIEMBRE 1989

tos que completaban la situación del casco en el momento a que nos hemos referido.

Y como consecuencia lógica de todo ello la pérdida total de su centralidad y de su funcionalidad tanto en su aspecto interno como en su relación orgánica con el resto de la ciudad.

Todo hacía temer en primer lugar por el abandono total del barrio y después por su destrucción, llevando consigo la pérdida de las raíces históricas y culturales de la ciudad y originando una tragedia urbana y social de dimensiones imprevisibles.

Ante esta alarmante situación el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz diseñó a principios de 1983 un Plan de Rehabilitación que calificó de «integrado», queriendo significar con ello que dicho Plan, trascendiendo de los aspectos puramente formales y arquitectónicos, debía procurar soluciones adecuadas y debidamente articuladas a las carencias y a los problemas humanos, sociales y culturales y económicos de los habitantes del barrio.

Como instrumento de gestión que le permitiera llevar a cabo su proyecto con agilidad y eficacia la Corporación Municipal constituyó en 1982 una Sociedad Anónima de capital íntegramente municipal, cuyo objeto social consiste exclusivamente en la rehabilitación integrada del casco medieval y cuyos órganos de dirección y administración, así como sus obligaciones y atribuciones, están reguladas por las disposiciones legales ordenadoras del Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas.

Esta Sociedad goza de total autonomía incluso presupuestaria respecto de la estructura organizativa municipal.

CRITERIOS DE ACTUACION

Entre los criterios que inspiraban la filosofía del Plan y sus mecanismos de actuación hay que destacar el carácter *eminente social* que en el mismo se le atribuía al concepto de rehabilitación.

En el discurso urbanístico de aquel momento estaban instalados dos términos que por razón de su polisemia se utilizaban en ocasiones como equivalentes: restauración y rehabilitación. Este hecho resultaba muy peligroso, sobre todo en nuestro centro histórico en el que coexistían aspectos históricos, morfológicos y sociales de gran entidad y que por esa indefinición conceptual podían ser objeto de tratamientos erróneos.

Por ello fue preocupación primordial del Plan definir claramente, sin lugar a dudas, su interpretación del concepto de rehabilitación. A diferencia de la restauración que contemplaba el hecho edificatorio o urbano exclusivamente desde una perspectiva histórico-estética haciendo abstracción de su vocación funcional, la rehabilitación debería de salvar los valores formales del edificio y del espacio conectándolos con el fenómeno humano del que constituían escenario natural.

Por ello no parecía prudente ser demasiado estricto a la hora de introducir en el análisis urbanístico rigurosos predicados historicistas con carácter exclusivo porque podrían llevar peligrosamente, en una regresión de situaciones históricas, a olvidar la realidad física y humana que habíamos heredado.

Tampoco se estimó conveniente la consideración de presupuestos pura y exclusivamente fisicistas. No cabe duda de que uno de los más importantes objetivos que se perseguía en el plan de rehabilitación era el mantenimiento de su morfología, de la trama urbana y de las tipologías existentes. Pero si la interpretación rígida de estas exigencias impedía la adecuación de la edificación o del conjunto urbano para ejercitar la función o el uso que le correspondía, habría que pensar en permitirse algunas licencias que sin entrañar graves atentados contra las preexistencias permitieran su adecuación a la realidad.

No parecía aceptable que por una voluntad desproporcionada de recuperar situaciones históricas hipotéticas o presumibles, que por preservar a ultranza las constantes morfológicas y tipológicas, supuestamente originales, o por aplicar criterios funcionalistas o higiénicos, deseables pero frecuentemente inviables, se crearan unas condiciones imposibles de asumir por el mismo centro histórico. La intención quedaría en pura intención y el proyecto pasaría, como tantos otros, a engrosar los archivos municipales.

Parecía más conveniente y más realista considerar la posibilidad de una ligera transgresión de la rigurosa interpretación histórica, si con ello se posibilitaba la adecuación habitativa de los edificios. Se consideró más eficaz y hasta más ortodoxo introducir ligeras alteraciones en la tipología edificatoria heredada, que mantener a ultranza esa tipología, si este mantenimiento implicaba condiciones higiénicas totalmente inaceptables.

Otro aspecto importante a destacar es el *carácter global* y no sectorial del Plan. El carácter social de la rehabilitación antes mencionado y la diversidad de circunstancias presentes en el barrio excluían una estrategia operativa basada en acciones puntuales, desconexas y dispersas en el tiempo, que atendiendo a situaciones singulares no garantizaban la solución integrada que el barrio precisaba.

Se optó más bien por una metodología y una mecánica de acciones pluridisciplinares y simultáneas, resultantes de los aportes y carencias existentes, suficientemente diversificadas y articuladas que procurase de forma conjunta y coincidente la solución adecuada a todos y cada uno de los problemas que configuraban la realidad física y social del barrio.

La *participación de los habitantes* en el proceso de recuperación del barrio, en evitación de la postura pasivo-receptiva que caracteriza la conducta de los ciudadanos ante las intervenciones públicas; la *racionalidad de la inversión* atendiendo a exigencias de eficacia y de justicia dis-



FIG. 12. Interiores de viviendas rehabilitadas.



FIG. 13. Interiores de viviendas rehabilitadas.



FIG. 14. Ejemplo de comercio rehabilitado.

tributiva; *el realismo* y *el posibilismo* de las opciones de forma que resultaran fácilmente asumibles por la realidad del casco constituyeron criterios encaminados a satisfacer la vocación del cumplimiento del Plan.

OBJETIVOS

Los objetivos fijados en el Plan de Rehabilitación del Casco Medieval son de carácter físico y socioeconómico.

Entre los primeros cabe mencionar:

- Mantenimiento de la morfología urbana y de las tipologías existentes tanto parcelaria como edificatoria, y ello en atención a los indiscutibles valores históricos, arquitectónicos y ambientales que caracterizan este sector urbano.
- Creación del soporte físico necesario para la recuperación de la zona.
- Rehabilitación del parque de viviendas.
- La salvaguarda del patrimonio histórico-artístico y mejora de la calidad urbana y del impacto visual.

En el ámbito socioeconómico se fijaron los siguientes objetivos:

- Fijación de la población actual.
- Conservación de la composición social existente y regeneración del tejido social.
- Mejora de los niveles de habitabilidad.



FIG. 15. Reunión de la comisión consultiva permanente.

- Desarrollo equilibrado y controlado de los usos.
- Reactivación económica del casco.
- Dotación de equipamientos comunitarios.
- Desarrollo cultural y
- Restitución del equilibrio urbano entre el barrio y el resto de la ciudad.

ACCIONES

El conjunto de acciones emprendidas de forma global y debidamente interrelacionadas para alcanzar los objetivos expuestos, se producen en el:

- Medio físico.
- Medio social.
- Medio cultural.
- Medio económico.

y pueden ser de carácter público, si se producen por iniciativa de la Administración Municipal y son financiadas a su cargo, o privadas, cuando se realizan por iniciativa de los particulares, aun cuando exista una importante contribución municipal tanto económica como de cualquier otra índole.

Acciones en el medio físico

Son todas aquellas encaminadas a constituir el soporte físico preciso, a que antes se ha hecho referencia, para que puedan desarrollarse con dignidad todas las facetas de la vida de los habitantes del casco medieval.

Las acciones en el medio físico de carácter público están constituidas fundamentalmente por:

— Renovación total de las redes de saneamiento, distribución de agua, electricidad, gas y teléfono, así como el mobiliario urbano y alumbrado público.

— Creación de un sistema de espacios libres de uso público, parques infantiles, etc., destinados a saldar el déficit existente en el casco, habida cuenta de la compacidad de su estructura urbana.

— Ordenación del tráfico y creación de zonas peatonales.

— Adquisición y adecuación de un sistema de edificios singulares destinados a albergar

equipamientos docentes, asistenciales, sociales, culturales, sanitarios, etc.

— Rehabilitación pública de viviendas destinadas a alojamiento provisional de personas afectadas por los programas de rehabilitación, a cesiones gratuitas, a usufructos vitalicios o para su adjudicación en propiedad en condiciones muy cómodas a personas de recursos económicos muy limitados.

— Salvaguarda del Patrimonio Histórico-Artístico.

— Mejora de la calidad urbana mediante la supresión de elementos distorsionadores.

Las acciones de carácter privado orientadas igualmente hacia el medio físico las constituyen las correspondientes a la:

— Rehabilitación de viviendas por iniciativa de sus moradores mediante la concesión de importantes ayudas y estímulos de toda índole, pero sobre todo económicos, procedentes de la Administración Pública.

Estas ayudas económicas se determinan en función de los ingresos familiares, de la composición familiar y de la relación existente entre los ingresos y el importe de los trabajos precisos.

Acciones en el medio social

Todas las acciones llevadas a cabo en el medio social revisten carácter público y se encuadran en tres grupos de programas:

a) *Programas de prevención* dirigidos fundamentalmente a la infancia por medio de equipos interdisciplinares con el fin de detectar sus problemas y corregir sus carencias en contacto directo y permanente con las familias, los educadores y los Servicios Sociales de base, aplicando en cada caso los recursos precisos.

b) *Programas de recuperación o de integración social* orientados a los colectivos marginados y que tienen un carácter específico según sean los destinatarios: predelinquentes, toxicómanos, grupos étnicos, jóvenes no escolarizados, etcétera.

Entre ellos se pueden citar a título de ejemplo:

- Programas de educación compensatoria.
- Escuelas taller.
- Talleres ocupacionales.
- Programa de educación especial.
- Centros de rehabilitación.
- Programas de reinserción.
- Etcétera.

c) *Programas para la tercera edad* consistentes en:

- Creación de residencias-hogar para personas de edad avanzada.
- Atención a domicilio, tanto doméstica como sanitaria.
- Unidades de atención de día.
- Clubes para jubilados.
- Etcétera.

Dentro de este apartado de acciones públicas

de índole social hay que mencionar el conjunto de aquellas destinadas a generar cauces y flujos de relación con el resto de la ciudad entre las que cabe señalar la creación, dentro del ámbito territorial del casco, de equipamientos y servicios del sistema general de ciudad tales como centros culturales universitarios, administrativos, etcétera.

Acciones en el medio económico

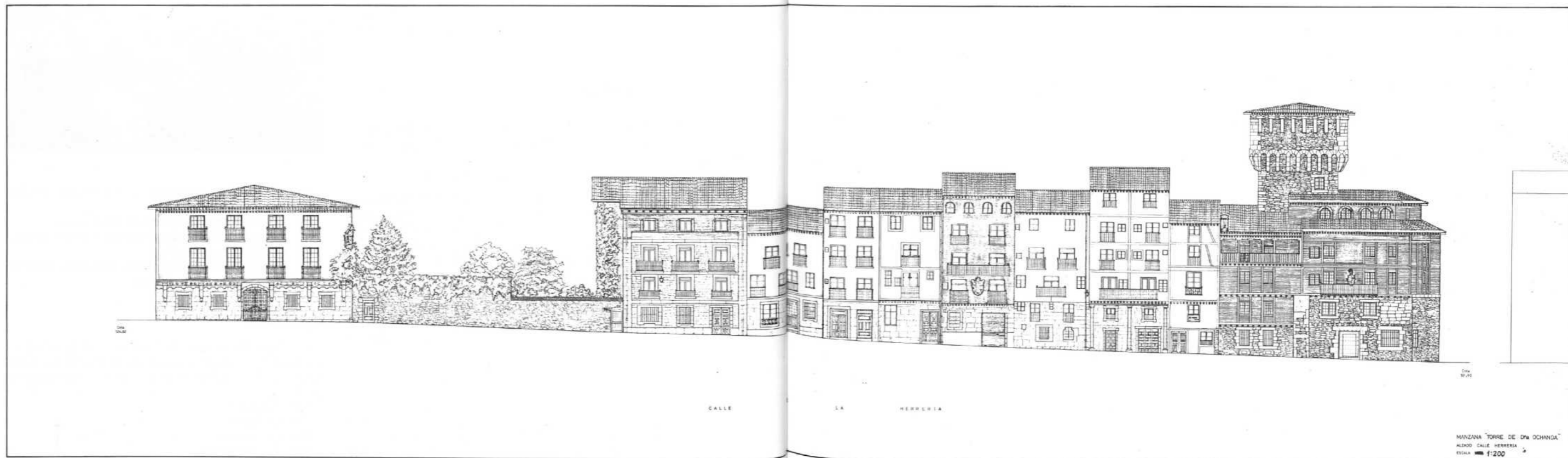
La casi total desaparición de la actividad comercial y artesanal en el barrio reclamaba una fuerte y resuelta intervención institucional destinada a corregir la insuficiencia funcional y de relación que este hecho había originado.

Como acciones en este terreno cabe citar las siguientes:

— Creación de un Plan de Ayudas Económicas para la implantación y desarrollo de actividades productivas, articuladas en función de parámetros profesionales, económicos y de ubicación.

— Asistencia técnica, jurídica y de gestión tanto a los comerciantes existentes en el casco, como a aquellos que proyectan instalarse en él.

— Programas de inducción y apoyo para la creación de nuevas empresas preferentemente constituidas por jóvenes y dentro de éstos los provenientes de las Casas de Oficios Municipales.



— Conjunto de acciones de acompañamiento orientadas a la revitalización del barrio, tales como ferias, muestras, exposiciones, semanas monográficas, quincenas comerciales, campañas de promoción, etcétera.

Acciones en el medio cultural

Finalmente el conjunto de intervenciones municipales encaminadas a la rehabilitación integrada del casco medieval se completa con las acciones en el medio cultural, ámbito éste de suma importancia en la recuperación del mismo y en el que se había alcanzado bajísimos y preocupantes niveles.

Las acciones orientadas a conseguir la recuperación y la elevación del nivel cultural de los habitantes del barrio se agrupan en dos bloques:

a) *Programas de formación* como pueden ser:

- Programas de educación para adultos.
- Aulas de cultura.
- Talleres de pintura, modelado, música, cine, etcétera.

b) *Manifestaciones culturales* como:

- Ciclos de conferencias.
- Conciertos musicales.
- Representaciones teatrales.
- Exposiciones comentadas.
- Etcétera.

A fin de alcanzar el mayor grado de participación ciudadana en el análisis, en el diagnóstico y en las decisiones relativas a los problemas del

barrio, se ha constituido una Comisión permanente, compuesta por las Asociaciones de Vecinos, las organizaciones y movimientos cívicos de carácter social y cultural existentes en la zona y los representantes de diversos servicios municipales (Protección Ciudadana, Bienestar Social, Medio Ambiente, etc.).

Finalmente parece oportuno resaltar un aspecto muy importante de la rentabilidad social de la Rehabilitación Urbana concebida en los términos expuestos: la incidencia positiva de esta práctica urbanística en la disminución de las tasas de paro que afectan de manera preocupante a estos sectores urbanos marginados.

Esta incidencia se produce, al menos en el caso de Vitoria-Gasteiz, por tres vías diferentes.

1.ª A través de los programas de reinserción que restituyen a los individuos marginados la capacidad de considerar el trabajo, que antes despreciaban, como un valor social positivo.

2.ª A través de los programas de formación orientados a jóvenes carentes de toda formación profesional.

3.ª A través de la creación de empleo propiamente dicha, de forma directa, como consecuencia de la implantación de nuevas actividades productivas (comercio, artesanía, hostelería, etcétera) o de forma indirecta por medio de los trabajos de rehabilitación que por sus especiales características precisa de más mano de obra que la nueva construcción (hasta un 35 por 100), siendo además mano de obra especializada lo que lleva consigo la orientación de los nuevos trabajadores hacia estas especialidades propias de la rehabilitación.