Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval

Documento
Fase 1 Previa

Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

La revisión del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz está liderada por el Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

La asistencia técnica ha sido desarrollada por Paisaje Transversal y Rueda y Vega Arquitectos.

Diciembre de 2023

Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

Índice – Memoria

1 Metodología y contenido documental 4

1.1 Introducción y objetivo 5

1.2 Metodología de formulación del PERI 5

1.2.1 Coordinación general 5

1.2.2 Coordinación con servicios, departamentos, empresas municipales y organismos autónomos 5

1.2.3 Coordinación con administraciones sectoriales 7

1.2.4 Equipo, Funciones y dedicación 7

1.3 Programa de trabajo y contenido documental 9

1.4 Cronograma 13

2 Análisis de información existente 16

2.1 Instrumentos de Planeamiento 18

2.2 Los caños 20

2.3 Patrimonio 20

2.4 Edificios y viviendas 21

2.5 Movilidad y accesibilidad 21

2.6 Actividad económica 21

2.7 Género y social 22

2.8 Medioambiente 22

2.9 Estrategias integrales 22

2.10 Planes estratégicos Vitoria 22

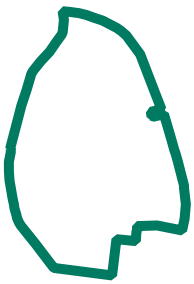
3 Organismos y entidades implicadas 24

3.1 Informes requeridos para la tramitación del PERI 26

4 Programa de Participación Ciudadana 28

4.1 Proceso previo, la Estrategia Integral 30

4.2 Metodología de este proceso 31
4.3 Programa completo de acciones 31
4.4 Principales acciones detalladas 33
4.5 Características de la documentación 34
4.6 Formatos de los materiales de Difusión 34
4.7 Cronograma 35
5 Prediagnóstico Inicial 38
5.1.1 La regeneración del Casco Medieval 39
5.2 El PERI 2006 y sus modificaciones 39
5.3 El sistema normativo del PERI 2006. 40
5.3.1 El régimen de la edificación 40
5.3.2 Normativa reguladora de los espacios libres 44
5.3.3 Régimen de usos 44
5.3.4 Régimen de gestión. 45
5.4 Nivel de cumplimiento del Programa de Actuación . 45
5.4.1 Tabla resumen del programa de actuación 46
5.4.2 Valoración del nivel de cumplimiento 49
5.5 Objetivos y primeras ideas 50
5.5.1 La delimitación del PERI 50
5.5.2 Vivienda, rehabilitación e inclusión 51
5.5.3 Espacio público y naturalización 53
5.5.4 Movilidad, conectividad, accesibilidad. 55
5.5.5 Usos y actividad 57
5.5.6 Equipamiento comunitario 58
5.5.7 Medio ambiente y metabolismo urbano 59
5.5.8 Patrimonio y conservación 60



1 Metodología y contenido documental

Punto de partida

Este capítulo recoge el documento metodológico entregado tras la adjudicación de la asistencia técnica como ratificación del programa de trabajo previsto.

1.1 Introducción y objetivo

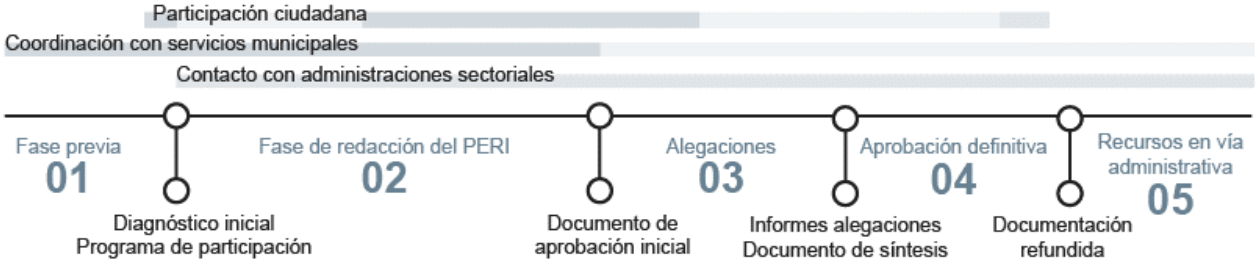
A pesar del gran esfuerzo económico y normativo que se ha realizado sobre el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz, en el año 2023 este sigue siendo uno de los barrios física y socioeconómicamente más vulnerables de la ciudad. Esta situación se debe a múltiples problemáticas, muchas de las cuales son comunes a otros centros históricos medievales de Europa.

El objetivo principal de la regeneración del casco, y del Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) como herramienta urbanística de este, debe ser revertir su deterioro y asimilar sus condiciones socioeconómicas, urbanísticas, edificatorias, ambientales y de gestión a las del resto de la ciudad, diseñando unas líneas estratégicas que permitan dar cumplimiento a las actuales exigencias normativas en materia de patrimonio, urbanismo, de construcción, sostenibilidad y eficiencia energética, así como de equidad y perspectiva de género. Con el fin último de mejorar la calidad de vida de las personas que habitan este barrio.

1.2 Metodología de formulación del PERI

1.2.1 Coordinación general

El proceso de redacción del PERI tendrá como objetivo recoger, ordenar y articular paradigmas, modelos y propuestas, en su vinculación con el Casco Medieval, así como desarrollar la documentación necesaria y requerida en coordinación con los organismos municipales y supramunicipales competentes. En esta metodología se plantea un sistema de coordinación en función de la estructura de contenidos del PERI, el conjunto de información necesaria para su redacción, el papel de los distintos organismos que intervienen y la relación con las fases de redacción de documentos y aprobación del Plan.



1.2.2 Coordinación con servicios, departamentos, empresas municipales y organismos autónomos

1.2.2.1 Coordinación con el equipo municipal responsable del PERI

Tras la firma del contrato se mantendrá una reunión de lanzamiento en la que se acordará el sistema de coordinación y se tratarán los siguientes temas:

- (1) presentación del equipo y elaboración de una lista de contactos para cada una de las áreas temáticas
- (2) petición de información y material a los Servicios Técnicos Municipales
- (3) presentación de un primer borrador de Calendario y Programa. Análisis y discusión para la elaboración del Programa definitivo
- (4) programación del ritmo de los sucesivos encuentros, tanto con personal técnico como político, y canales de transmisión de información

A partir de entonces y durante la fase 1 y 2, se mantendrán reuniones regulares quinquenales para dar seguimiento a los trabajos y plantear y resolver dudas y propuestas, tanto de carácter técnico como político. Se habilitará un espacio digital que permita compartir información de forma clara y operativa (Google Drive, Onedrive o similar)

1.2.2.2 Coordinación con departamentos y servicios municipales

La coordinación con servicios municipales se mantendrá durante todo el proceso, aunque tendrá especial relevancia en la fase 1, durante el análisis y diagnóstico inicial, y la fase 2, de redacción de Plan Especial. Para ello, se plantean sesiones de trabajo estructuradas según 5 áreas temáticas:

1. Desarrollo del planeamiento urbanístico	- Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística - Ensanche 21
2. Espacio público y medio ambiente	- Departamento de Movilidad y Espacio Público: Servicio Espacio Público y Medio Natural; Unidad de Paisaje: Servicio de Tráfico.
	- Departamento de Territorio y Acción por el Clima: Servicio de Planificación y Proyectos; Servicio de Gestión Ambiental.
	- Centro de Estudios Ambientales - AMVISA, TUVISA
3. Vivienda y edificación	- Ensanche 21
	- Departamento de Territorio y Acción por el Clima: Servicio de Sostenibilidad, Clima y Energía.
4. Actividad económica	- Departamento de Promoción Económica, Empleo, Comercio y Turismo
5. Cohesión social, salud, seguridad, digitalización, participación.	- Departamento de Participación Ciudadana, Transparencia y Centros Cívicos
	- Departamento de Educación y cultura
	- Departamento de Políticas Sociales, Personas Mayores e Infancia
	- Departamento de Deporte y Salud
	- Departamento de Alcaldía y Relaciones Institucionales (Servicios de Igualdad, Juventud, Convivencia y Diversidad, Euskera); Departamento de Seguridad Ciudadana
	- Departamento de Administración Municipal y Transformación Digital.

1.2.2.3 Otros espacios de coordinación municipal

Se informará y consultará al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal a lo largo de los principales hitos del proceso de información y redacción de PERI.

Además, la redacción del PERI se desarrollará en colaboración con la Mesa del Casco, espacio de carácter técnico-ciudadano. Se propone también impulsar el

papel de Casco Bizia (Oficina de la Pinto) en coordinación con otros servicios municipales y el acompañamiento a la Secretaría Técnica, de cara a lanzar un trabajo más interdepartamental.

1.2.3 Coordinación con administraciones sectoriales

A lo largo de todo el proceso de redacción del PERI es importante mantener un contacto fluido con distintos organismos y agentes implicados en la tramitación, tanto para la obtención de los informes favorables necesarios como para anticipar problemas que puedan surgir cara a las distintas aprobaciones.

La comunicación con administraciones sectoriales se realizará a través de Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, desde el equipo redactor se facilitará toda la información necesaria tanto para la información y consulta como para los procedimientos específicos. Se propone la generación de separatas específicas para la remisión a informe de los distintos organismos que deberán informar, con el objeto de facilitar y agilizar el proceso. La documentación generada para los trámites pertinentes se elaborará siempre siguiendo las guías y formatos específicos que marcan las administraciones supramunicipales (UTM30N ETRS89 y formatos compatibles con el visor de GeoEuskadi).

ORGANISMO: DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA	PROCEDIMIENTO	FASE
• Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico. Departamento de Cultura y Deporte. Diputación Foral de Álava	Consulta/ informe patrimonio	**1** I **2** I 3 I 4 I 5
• Servicio de Museos y Arqueología. Departamento de Cultura y Deporte.	Consulta/ informe arqueología	**1** I **2** I 3 I 4 I 5
ORGANISMO: GOBIERNO VASCO	PROCEDIMIENTO	
• Dirección de Patrimonio Cultural	Consulta / informe	1 I **2** I 3 I 4 I 5
• Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular	Evaluación Ambiental Estratégica	1 I **2** I **3** I 4 I 5
ORGANISMO: GOBIERNO DE ESPAÑA	PROCEDIMIENTO	
• Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologias de la Información del Ministerio Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital	Informe	1 I **2** I **3** I 4 I 5
OTROS ORGANISMOS SECTORIALES	PROCEDIMIENTO	
• Empresas de suministros	Viabilidad del suministro	1 I **2** I 3 I 4 I 5

1.2.4 Equipo, Funciones y dedicación

PAISAJE TRANSVERSAL lidera el equipo formado específicamente para este trabajo, que incorpora la aportación de otras consultoras y profesionales especializados en campos sectoriales:

PAISAJE TRANSVERSAL es una oficina de planificación y diseño urbano integral que desarrolla proyectos de transformación urbana integrando la visión técnica con la implicación de agentes técnicos, sociales y económicos. Paisaje Transversal será el responsable de los trabajos y de la coordinación integral del PERI, así como del desarrollo de los trabajos de participación, información pública y coordinación de agentes.

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS es un estudio especializado en planeamiento y gestión urbanística, tanto de planes generales como de desarrollo, con una acreditada experiencia en estos campos desde hace más de 30 años. La empresa prestará apoyo en los trabajos de redacción, incorporando además la experiencia en la coordinación conjunta de los trabajos de redacción.

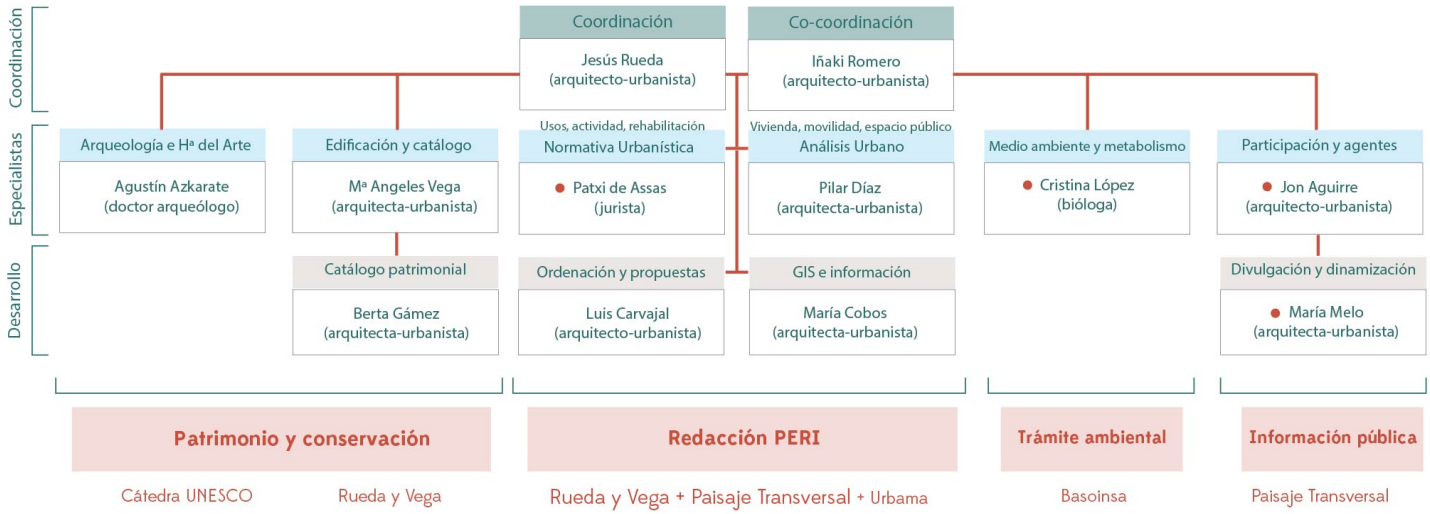
Las dos empresas cuentan con experiencia conjunta en trabajos de planificación y planeamiento urbano: Áreas de Regeneración Urbana (ARU) de La Cacharra (Ávila) y San Pedro-Carmen (Soria); el PEAU de los Cascos de Baztán y la redacción de Planes Generales en Valdeavero, Arganda del Rey y Fuenlabrada. Sobre esta base se incorporan además otras empresas y profesionales especialistas que completan el equipo:

URBAMA ABOGADOS, oficina especializada en Derecho Urbanístico con amplia experiencia en la elaboración de Planeamiento de Desarrollo en Euskadi.

GRUPO DE INVESTIGACIÓN EN PATRIMONIO CONSTRUIDO DE LA UPV/EHU Y CÁTEDRA UNESCO DE PAISAJES CULTURALES Y PATRIMONIO formado por investigadores e investigadoras procedentes de distintas áreas (Antropología, Arqueología, Arquitectura, Historia del Arte, etc.) que trabaja en la creación de instrumentos de gestión y protección del patrimonio edificado y con una dilata experiencia en la elaboración de catálogos para diversas administraciones, entre ellas la de Vitoria-Gasteiz.

1.2.4.1 Descripción de organización y funciones

La propuesta de organización del equipo se ha realizado en torno al equipo requerido como solvencia técnica, complementado con una serie de profesionales adicionales. Este equipo se organiza en los siguientes niveles:



1.3 Programa de trabajo y contenido documental

1. FASE PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Durante esta fase inicial se sentarán las bases documentales y conceptuales para que la redacción se produzca de forma coordinada y ágil en las fases posteriores.

Reuniones iniciales técnicas

Reuniones de contacto inicial con el Departamento de Acción por el Clima.

Programa de trabajo y contenido de cada fase

Entregable en el que se muestra el contenido concreto de cada acción y el cronograma adaptado al momento de la adjudicación

Análisis de la información existente: Planeamiento vigente y en elaboración, planes y estrategias

Lectura y estudio del PERI de 2006 vigente, PGOU previo y en revisión, modificaciones puntuales de ambos, estrategias de la ciudad y del Casco que afecten a la revisión del PERI.

Análisis de afecciones sobre el PERI: ordenación territorial, normativa municipal y supramunicipal

Lectura y estudio de PTP Álava Central y en revisión, normas y ordenanzas municipales Ley del Urbanismo 2/2006 del País Vasco, Ley de Patrimonio Cultural Vasco 6/019, y resto de legislación que afecten al PERI.

Trabajos de campo: edificación y usos, espacio público y movilidad, patrimonio y equipamientos

Análisis y diagnóstico inicial mediante paseos y estudio de trabajos previos de la situación del Casco en múltiples aspectos.

Análisis de procesos participativos previos

Lectura y estudio de los procesos participativos que se han producido en el Casco en los últimos años.

Preparación de cartografías e información alfanumérica

Montaje mediante el programa QGIS del proyecto o proyectos cartográficos que clasifiquen de forma ordenada y visualicen las capas espaciales (datasets) disponibles para planificar el trabajo a realizar.

Listado de las administraciones, empresas suministradoras, etc.

Recopilación de entidades implicadas en el PERI para su posterior contacto y consulta.

Presentaciones iniciales: Mesa del Casco, Auzogune, etc.

Presentaciones de comienzo del PERI por parte del Ayuntamiento y equipo redactor ante las entidades de participación del Casco, Mesa y Auzogune Casco-Coronación, junto a primeros contactos con agentes sociales y políticos.

Diagnóstico inicial: Catálogo de problemáticas, Avance de propuestas, Ámbitos clave

Entregable de final de la fase que muestra los documentos analizados y por analizad, las problemáticas urbanísticas e integrales detectadas, avance de primeras propuestas y ámbitos clave sobre los que trabajar durante la redacción.

Programa de Participación Ciudadana

Entregable del programa de participación con las acciones que se desarrollarán durante el proceso en base a lo detectado durante los primeros encuentros con agentes.

2. FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Durante esta fase, la más larga del proceso, se redacta toda la documentación necesaria para crear un documento de PERI consensuado y completo y llevarlo a la Aprobación Inicial.

Definición de objetivos, criterios y propuestas

A partir del Diagnóstico inicial y de la revisión del Ayuntamiento se establecen los criterios de trabajo y las primeras propuestas.

Propuesta de Ordenación, Ámbitos y Áreas, Unidades

Primer borrador de propuestas y ámbitos de ordenación, y unidades de actuación para poder contrastar con agentes.

Reuniones técnicas de contraste

Reuniones con los departamentos técnicos del Ayuntamiento, Diputación y Gobierno Vasco necesarios para contrastar las primeras propuestas.

Sesiones con agentes y espacios

Reuniones y talleres iniciales de contraste y recogida de opinión con la población y agentes activos del Casco. El alcance de estas acciones vendrá determinado por los contactos previos y quedará reflejado en el Programa de participación.

Elaboración de la Memoria Informativa, Análisis y Diagnóstico

Redacción del documento de Información, que incluirá el análisis y diagnóstico temático de todos los aspectos que configuran el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz, profundizando sobre al menos los aspectos enunciados en el pliego del presente trabajo: *Marco urbano y territorial, planeamiento vigente y en redacción, procesos de formación y transformación recientes de la estructura urbana, Edificación, Sistema de equipamiento y espacios libres, Servicios urbanos, Tráfico y transportes, Ambiente urbano, problemas y dinámicas, conveniencia de la revisión, etc.*

Elaboración de la Memoria justificativa

En base a la Memoria Informativa se planteará una propuesta de ordenación para el PERI del Casco y que será argumentada en la presenta Memoria justificativa incluyendo al menos los criterios marcados en el pliego: *Justificación del ámbito, Adecuación de la ordenación, Estudio y justificación de las modificaciones, Objetivos y criterios de la ordenación adoptada, Descripción y justificación de las propuestas concretas de ordenación de la estructura, las medidas de protección, las propuestas de mejora o la rehabilitación de la edificación y los espacios públicos ,etc.*

Documentación gráfica informativa

Delineación de cartografías y otros dibujos que describan gráficamente de forma clara la situación del Casco respecto al conjunto de temáticas expresadas en la Memoria Informativa y que ayuden a diagnosticar el estado del Casco Histórico. Se ampliará el conjunto de planos propuestos en el pliego técnico.

Documentación Gráfica de Ordenación

Delineación de las cartografías de ordenación que muestren las propuestas para el PERI en cuanto a Delimitación, Calificación, Áreas de Actuación, Protección, Espacios libres y cuantos ámbitos se haya determinado necesario ordenar.

Reuniones técnicas de contraste de normativa

Encuentros con departamentos del Ayuntamiento encargados de la gestión urbanística (planeamiento, licencias, patrimonio) para definir conjuntamente criterios normativos de utilidad para los fines que busca el PERI.

Normas Urbanísticas

Redacción de la normativa urbanística del PERI de Protección, Gestión, Urbanización, y Edificación y Normativa General en base a los criterios definidos en el proceso de trabajo y a la ordenación establecida

Directrices de organización y gestión de la ejecución

Redacción de las directrices que regirán el desarrollo del PERI, a partir de la evaluación económica de los servicios, la urbanización y la rehabilitación se establecerá su forma de financiación y mecanismos de gestión, el orden de ejecución de las distintas obras, y los plazos para la adopción de las medidas fiscales y de fomento de la rehabilitación, entre otros.

Catálogo de Bienes Protegidos

Redacción y delineación del Catálogo de Bienes Protegidos siguiendo la nueva ley de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.6/2019. Este catálogo contendrá todos los bienes merecedores de una protección individualizada, y se compondrá al menos de Memoria descriptiva y de ordenación, planimetría de los bienes, listado de elementos y fichas individuales siguiendo la información requerida en el Pliego Técnico.

Documento resumen del Plan y materiales para exposición pública

Se redactará un documento resumen que servirá para preparar la información pública y tendrá por tanto un contenidos más claro y entendible por la ciudadanía.

Documento de Plan Especial

Por último, se prepara un documento refundido del conjunto de documentos previamente expuestos y que conformará el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico que será presentado para su Aprobación Inicial.

Documento Ambiental Estratégico

Preparación del Documento Ambiental Estratégico en base a la propuesta inicial del PERI y que será presentado de forma previa al documento de PERI para acelerar su tramitación.

2.1 APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante esta subfase se difunde el PERI y se realiza el proceso de información pública, con el objetivo de contrastar al detalle las soluciones planteadas.

Presentación pública

Se presenta mediante rueda de prensa o convocatoria pública el documento de PERI y se anuncian las fechas y eventos que compondrán la información pública.

Espacio expositivo en Oficina Técnica del Casco

En la oficina técnica del Casco de la calle Pintorería u otro espacio del Casco que se entienda más adecuado se instalará una exposición con los planos y determinaciones del PERI en lenguaje entendible, bilingüe y con personal técnico del equipo para que pueda explicarlo.

Sesiones con espacios: Mesa del Casco, Auzogune, etc.

Se organizarán nuevas sesiones con la Mesa del Casco, Auzogune y otras de carácter más público para que cualquier persona del Casco pueda informarse.

Reuniones de contraste con agentes específicos: Comercio Gasteiz-on, Casa de Mujeres, etc.

Además, se plantean reuniones de contraste con asociaciones e instituciones que tengan una opinión formada sobre los problemas del Casco para que puedan hacer sus apartaciones y correcciones al documento del PERI.

Actividades divulgativas y pedagógicas con colectivos: mayores, jóvenes, etc.

Asimismo, se realizarán otras actividades más abiertas, de participación indirecta en las que colectivos menos representados, como personas mayores, migrantes, jóvenes o infancia puedan aportar su opinión.

3. FASE DE SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

Durante esta corta fase se realiza el trámite de contestación de alegaciones.

Recepción y contestación de alegaciones

Para cada una de las alegaciones recibidas tras el proceso de información pública se realiza una respuesta individual en la que se admite total o parcialmente o se rechaza la alegación.

Documento de síntesis sobre las conclusiones del proceso de participación

Estas respuestas son agrupadas y publicadas en un documento de síntesis que también recoge las opiniones informales recibidas durante el proceso.

Recepción y análisis de Informes sectoriales

En este momento se abre el proceso de recepción de los informes sectoriales realizados al documento de aprobación inicial del PERI.

Informes/alegaciones de la EAE

También se recibe el informe ambiental como respuesta al Documento Ambiental Estratégico donde se determina si el trámite debe ser Simplificado o Completo.

Documento de Síntesis

Finalmente se redacta un documento de Síntesis que resume el conjunto de informaciones recibidas durante esta fase.

4. FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

En esta última fase se preparan los documentos finales para llevar el PERI a la Aprobación Definitiva.

Documentación refundida

Una vez recogidos los cambios que las alegaciones y los informes sectoriales han propuesto se realiza el documento refundido final, y se entregan las copias requeridas en el Pliego.

Adaptación de Evaluación Ambienta Estratégica (si procede)

En caso de que la tramitación ambiental deba ser completa, se adapta el documento general y se prepara la Memoria ambiental para proceder a su aprobación definitiva.

Desarrollo de herramientas digitales

En esta fase se desarrollan las herramientas digitales de monitoreo y supervisión planteadas en la oferta.

Presentación del PERI con la Mesa del Casco

Por último, se presenta el documento a la Mesa del Casco y a cuantos espacios participativos los requieran.

5. FASE DE RECURSOS EN VÍA ADMINISTRATIVA

Esta fase tendrá lugar solo en caso de que existan recursos administrativos al documento para aprobación final.

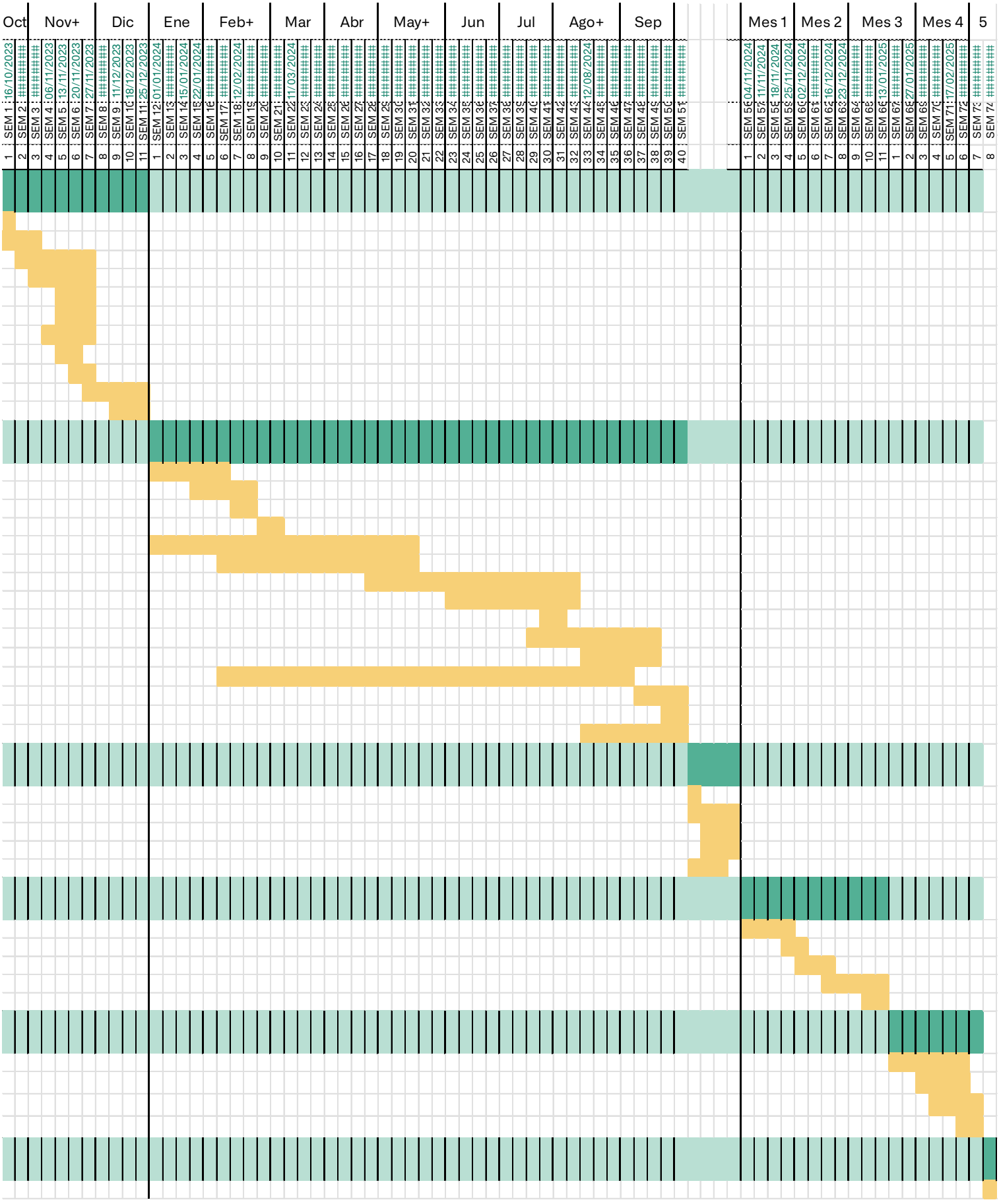
Contestación a recursos administrativos y refundido

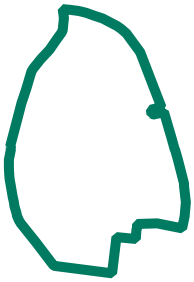
En caso de que existan recursos, estos serán respondidos. Y posteriormente se realizará un último refundido del documento completo.

1.4 Cronograma

Se recoge a continuación el cronograma adaptado a la fecha real de ejecución del trabajo, en él aparecer un listado resumen de las acciones que compondrán la redacción y tramitación del PERI donde se indica el carácter de la actividad, en función de si se trata de un trabajo técnico de gabinete, una sesión o reunión técnica, una acción participativa o un entregable.

		TIPO
	1. Fase previa a la redacción del Plan Especial	
1.1	Reuniones iniciales técnicas	
1.2	Programa de trabajo y contenido de cada fase	
1.3	Análisis de la información existente: Planeamiento vigente y en elaboración, planes y estrategias	
1.4	Análisis de afecciones sobre el PERI: ordenación territorial, normativa municipal y supramunicipal	
1.5	Trabajos de campo: edificación y usos, espacio público y movilidad, patrimonio y equipamientos	
1.6	Análisis de procesos participativos previos	
1.7	Preparación de cartografías e información alfanumérica	
1.8	Listado de las administraciones, empresas suministradoras, etc.	
1.9	Presentaciones iniciales: Mesa del Casco, Auzogune, etc.y políticas	
1.10	Diagnóstico inicial: Catálogo de problemáticas, Avance de propuestas, Ámbitos clave	
1.11	Programa de Participación Ciudadana	
	2. Fase de redacción del Plan Especial	
2.1	Definición de objetivos, criterios y propuestas	
2.2	Propuesta de Ordenación, Ambitos y Áreas, Unidades	
2.3	Reuniones técnicas de contraste	
2.4	Sesiones con agentes y espacios	
2.5	Elaboración de la Memoria de Información, Análisis y Diagnóstico	
2.6	Documentación gráfica informativa	
2.7	Elaboración de la Memoria justificativa	
2.8	Documentación Gráfica de Ordenación	
2.9	Reuniones técnicas de contraste de normativa	
2.10	Normas Urbanísticas	
2.11	Directrices de organización y gestión de la ejecución	
2.12	Catálogo de Bienes Protegidos	
2.13	Documento resumen del Plan y materiales para exposición pública	
2.14	Documento de Plan Especial	
2.15	Documento Ambiental Estratégico	
	2.A Aprobación Inicial e Información pública	
2A.1	Presentación pública	
2A.2	Espacio expositivo en Oficina Técnica del Casco	
2A.3	Sesiones con espacios: Mesa del Casco, Autzogune, etc.	
2A.4	Reuniones de contraste con agentes específicos: Comercio Gasteiz-on, Casa de Mujeres, etc.	
2A.5	Actividades divulgativas y pedagógicas con colectivos: mayores, jóvenes, etc.	
	3. Fase de síntesis de la información pública y contestación a las alegaciones	
3.1	Recepción y contestación de alegaciones	
3.2	Documento de síntesis sobre las conclusiones del proceso de participación	
3.3	Recepción y análisis de Informes sectoriales	
3.4	Informes/alegaciones de la EAE	
3.5	Documento de Síntesis	
	4. Fase de aprobación definitiva	
4.1	Documentación refundida	
4.2	Adaptación de Evaluación Ambienta Estratégica (si procede)	
4.3	Desarrollo de herramientas digitales	
4.4	Presentación del PERI con la Mesa del Casco	
	5. Fase de recursos en vía administrativa	
5.1	Contestación a recursos administrativos y refundido (si procede)	

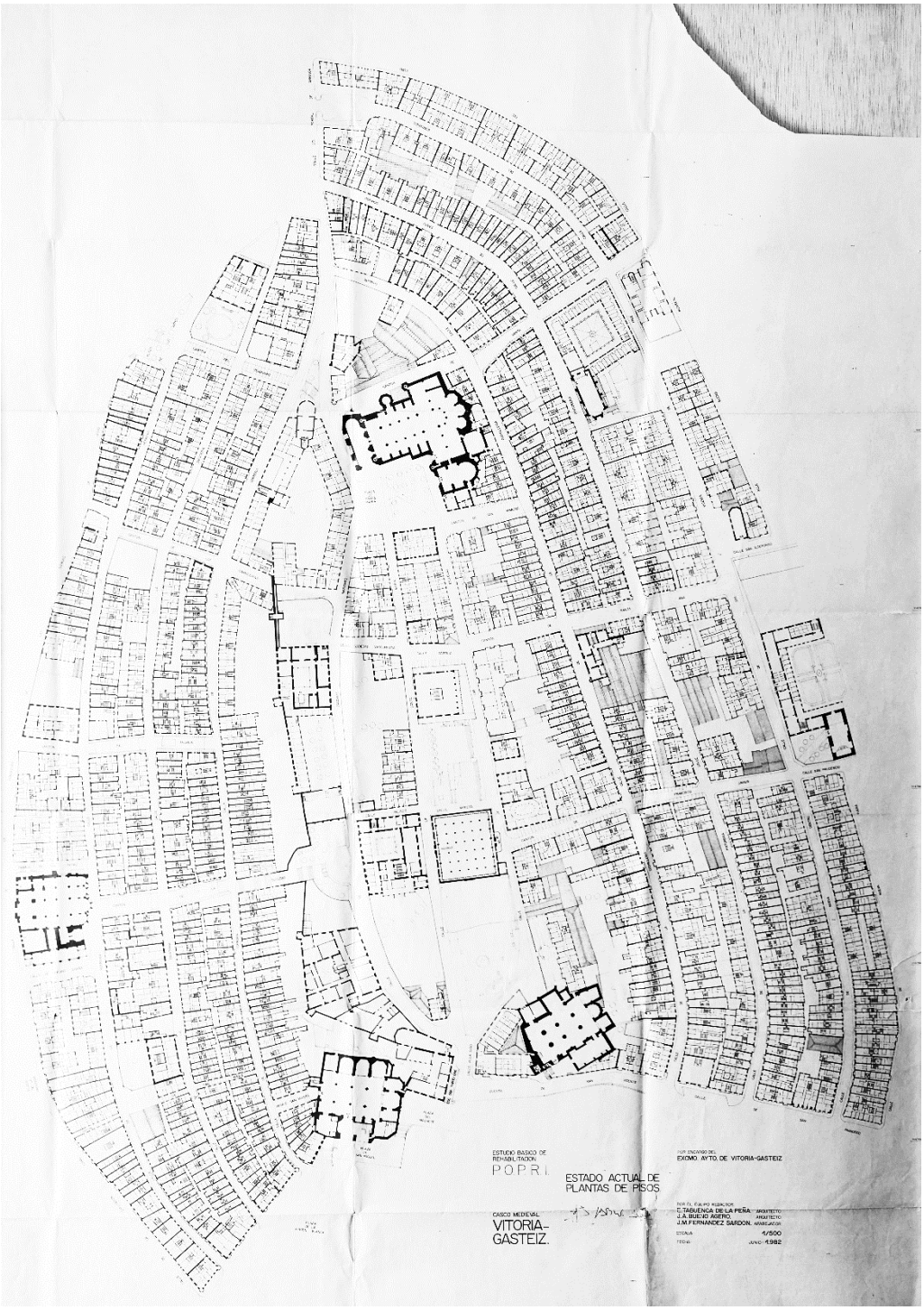

2023
2024
2025
Oct
Nov+
Dic
Ene
Feb+
Mar
Abr
May+
Jun
Jul
Ago+
Sep
Mes 1
Mes 2
Mes 3
Mes 4
5



2 Análisis de información existente

Documentación disponible

Se presenta una relación de la documentación analizada en esta fase previa de redacción separada por temáticas. Se señala como [PLIEGO] aquella que aparece en el pliego de prescripciones técnicas y facilitada por el ayuntamiento o de libre acceso, y se complementa con un listado de informes y planes municipales que el equipo redactor considera necesarios para complementar el conocimiento técnico.



2.1 Instrumentos de Planeamiento

- [PLIEGO] PERI casco 2006
    - Aprobación definitiva:
        - Acuerdo del pleno 27/09/2006
        - BOTHA 26/02/2007
        - Corrección de errores 2012 BOTHA
    - Normativa Urbanística. Texto Refundido octubre 2017
    - Catálogo de bienes objeto de protección. Texto Refundido octubre 2017
    - Fichas Urbanísticas por manzanas.
    - Ámbitos de ordenación y gestión. Texto Refundido octubre 2017
        - UECR-Unidad de ejecución compuesta residencial (Privada)
        - UECTR-Unidad ejecución compuesta terciario/residencial
        - UEPR- Unidad de ejecución pública residencial
        - UEPE- Unidad de ejecución pública equipamientos.
        - Fichas UEPEL. Unidades de ejecución de espacio libre.
    - Planos de ordenación:
        - O-1 Desarrollo Urbano. *Febrero 2018*
        - O-2 Catálogo de la edificación. *Septiembre 2019*
        - O-3 Catálogo de los espacios libres. *Septiembre 2019*
        - O-4 Zonificación-Calificación pormenorizada. *Agosto 2020*
        - O-5 Ordenanza de regulación urbanística. *Febrero 2018*
        - O-6 Norte. Edificación fuera de ordenación. *Febrero 2018*
        - O-6 Sur. Edificación fuera de ordenación. *Febrero 2018*
        - O-7 Ordenanza de parcelación. *Febrero 2018*
        - O-8 Norte. Ordenación de la edificación y de los espacios. Libres. Alineaciones y rasantes. *Octubre 2006.*
        - O-8 Sur. Ordenación de la edificación y de los espacios libres. Alineaciones y rasantes. Septiembre 2019
        - O-9 Sistemas de comunicaciones y transporte. Febrero 2018
        - O-10 Zonas de intervención prioritaria. Febrero 2018
        - O-11 Ámbitos de ordenación y gestión. Septiembre 2019
        - O-12 Propuestas de ordenación. Febrero 2018
        - O-13 Plan Directos Campillo Sur-Fases. Febrero 2018

        - O-14 Potencialidad arqueológica del subsuelo de un solar. Febrero 2018
        - O-15 Potencialidad arqueológica de los alzados de los inmuebles. Febrero 2018

    - Memoria descriptiva y justificativa
        - Adenda Memoria descriptiva y justificativa.
        - Anexos a la memoria (páginas 4 y 5).
        - Capítulo 4. Sistemas de Información geográfica.
    - Estudio económico y financiero, programa de actuaciones
    - Anexo estudio económico y financiero
    - Planos de información.
        - P01 – Soporte urbano
        - P02- Nivel Inversión
        - P03- Estructura propiedad pública

- Modificaciones Puntuales
    - 1º a 12º Modificaciones Puntuales
    - [PLIEGO] 13º Modificación puntual del PERI, relativa al uso terciario y hostelero, aprobada inicialmente.
    - 14º a 17º Modificaciones Puntuales.
    - 18º. No aprobada definitivamente.

- [PLIEGO] Dossier de consultas o peticiones ciudadanas a título particular en relación con la presente revisión, que deberán analizarse para ser tomadas en consideración o no, en el nuevo plan. Pendientes de recibir
- Plan General de Ordenación Urbana
    - Normas urbanísticas:
        - Disciplina e intervención del uso del suelo. Información urbanística.
        - Ordenanza de la edificación y de los usos: Ordenanza OR-1 Casco medieval.
        - Normas generales de edificación y usos (I y II)
    - [PLIEGO] **Modificación Puntual del uso terciario y hostelero** (viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico)
    - Procesos participativos de la redacción del plan general.
    - [PLIEGO] **Propuesta de intervención urbanística en ámbitos discontinuos de Olarizu- Lakua-Casco Histórico (MPGOU).** Mayo 2022.

2.2 Los caños

- [PLIEGO] Estudio de los caños. Febrero 2016
    - Memoria descriptiva de los trabajos
        - Instrumental empleado
        - Bases topográficas
        - Observaciones topográficas
        - Registro de escaneos
    - Estudio de saneamiento.
        - Planos de saneamiento en 2d y 3d
        - Listado de acometidas
        - Fichas de registros de red
    - Plantas y Alzados por manzanas afectadas
    - Planos de propuesta del PERI por manzanas
        - Alineaciones y rasantes
        - Fueras de ordenación
- Los caños. Hablando de ecología urbana
- Gestión de los accesos y situación de los caños. Información en Plano, Word y Excel.
- Gasto de rehabilitación de los caños. Excel. Septiembre 2012

2.3 Patrimonio

- Plan director Campillo Sur
- Estudio arqueológico
- Plan director Restauración Catedral_Vol 1 y 2
- Estudios de la Diputación Foral de Álava
    - Criterios técnicos de intervención patrimonio histórico - arquitectónico.
    - Compendio de Buenas prácticas en intervenciones sobre el patrimonio histórico-arquitectónica en materia de accesibilidad
    - Instrucción Técnica del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico sobre la colocación de placas solares en edificios catalogados dentro del T.H.A
    - Instrucción técnica. Patrimonio y biodiversidad
    - Estudios previos para el establecimiento de una paleta de colores en los conjuntos monumentales Alaveses
- Arqueología e historia de una ciudad. Los orígenes de Vitoria-Gasteiz. 2013

- Criterios de aplicación en las intervenciones sobre el patrimonio histórico-arquitectónico por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco. Enero 2019
- Retos de la gestión del patrimonio cultural. Políticas Públicas y casos concretos. Informe de Ensanche 21. Julio 2017

2.4 Edificios y viviendas

- [PLIEGO] Estudio De La Edificación Residencial Casco Medieval VITORIA-GASTEIZ. Ensanche 21-Zabalgunea. *Actualizado abril 2018*
    - 1- Memoria del proyecto
    - 2- Anexos. Criterios para el análisis de los edificios.
    - 3- Informes temáticos (documentación gráfica)
    - 4A - Análisis manzanas.
    - 4B - Superposición de plantas tipo edificios y elementos en fuera de ordenación
    - 5- Fichas por manzanas. Información de edificios, introducida en inventario
- Cuadro de Expediente de obra mayor editable
- Estudio de viviendas turísticas.
    - Anexo 1: Estudio que se hizo para la MPGOU de viviendas turísticas, en el que se estimaba el número de viviendas que se verían afectadas en el caso de que el uso de vivienda turística se pudiera implantar en la planta más baja de uso residencial y primera.
    - Anexo 2: cuantificación por barrios de establecimientos hoteleros, viviendas turísticas...
- Normas de las Ayudas a la rehabilitación 2022-2025
- Convocatorias Viviendas para Jóvenes Casco

2.5 Movilidad y accesibilidad

- Presentación: accesibilidad en la ciudad histórica de Vitoria-Gasteiz
- Plan de mejora de la accesibilidad del casco histórico.
- Planos de las supermanzanas.

2.6 Actividad económica

- [PLIEGO] Plan de acción para un ocio nocturno responsable. Octubre 2018

- Plan Especial de Reactivación económica del Casco Antiguo. PERECA. Diciembre 2001
- Análisis dinámico de la estructura urbano-comercial y hostelera del Casco Viejo y en ensanche de Vitoria-Gasteiz. (I y II) 2007-2017
- Aportaciones al plan integral por la Federación de asociaciones del Casco Medieval. Noviembre 2020

2.7 Género y social

- [PLIEGO] Incorporación de la perspectiva de género en el PERI del Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz
    - Memoria
    - Informe
- La incorporación de la perspectiva de género en la Revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- Informe sobre la comparativa delitos y delitos leves denunciados en policía local.

2.8 Medioambiente

- [PLIEGO] Documento Resumen. Mapa estratégico de ruido de la aglomeración de Vitoria Gasteiz.
- [PLIEGO] Manual de buenas prácticas bioclimáticas de Vitoria-Gasteiz Espacios de oportunidad y propuestas de intervención en clave de infraestructura verde en el Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz
- Estudio del micropaisaje del casco medieval de Vitoria-Gasteiz: una infraestructura verde de pequeña escala
- Manual de diseño del espacio público en la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

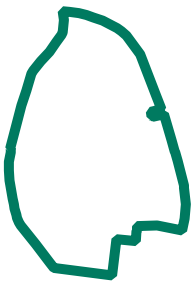
2.9 Estrategias integrales

- [PLIEGO] Estrategia compartida para la regeneración integral del Casco medieval. 2020
- [PLIEGO] Arquitectura de Agentes Informe Casco. 2020
- Actuaciones AntiCrisis. 2009
- Resumen de actuaciones URBAN. 2008

2.10 Planes estratégicos Vitoria

- [PLIEGO] Vitoria-Gasteiz Ciudad neutra en carbono. Escenario 2020-2050
- [PLIEGO] Plan de Movilidad Sostenible y Espacio Público (2021-2025)
- [PLIEGO] Plan director de Movilidad Ciclista (2010-2015)

- [PLIEGO] Plan de Acción local 21 e Indicadores de Sostenibilidad (2010-2014)
- [PLIEGO] Plan Futura (Plan de Gestión Integral del Agua) y Ordenanza del ciclo integral de agua 2014-2017
- [PLIEGO] Plan Estratégico de Comercio Hostelería de Vitoria-Gasteiz (2015-2022)
- [PLIEGO] Estrategia agroalimentaria de Vitoria-Gasteiz. Plan de Acción Municipal (2017-2025)
- [PLIEGO] Plan de Prevención y Gestión de Residuos Urbanos de Álava (2018-2030)
- [PLIEGO] Plan integral de Gestión de Residuos Municipales (2008-2016)
- [PLIEGO] Plan Estratégico de Infraestructura Verde Urbana de Vitoria-Gasteiz
- [PLIEGO] Plan de Acción de Mejora del Ambiente Sonoro (2019-2023)
- [PLIEGO] Plan de Indicadores de Sostenibilidad Urbana de Vitoria-Gasteiz
- [PLIEGO] Estrategia de conservación de la Biodiversidad (2014-2019)
- Diagnóstico Local de Seguridad. Noviembre 2011
- Agenda Urbana 2030 VG
- Plan de Lucha contra el Cambio Climático 2010-2020
- Plan Vitoria-Gasteiz Smart Green City 2017-2024
- Plan de Accesibilidad de Vitoria-Gasteiz (Plan de Inicio 2006)
- Borrador del Plan de Acción de Adaptación al Cambio Climático (2021-2030)
- Borrador del Plan de Acción para la Transición Energética Integrada (2021-2030)
- Borrador Estrategia de Mejora de la Calidad del Aire de Vitoria-Gasteiz 2030(2021)
- Plan Director de Participación Ciudadana (2016-2019)
- Plan Operativo de Transparencia (2016-2019)
- Plan Director de Turismo (2018-2020)
- Plan de Apoyo a la Industria (2017-2020)
- Plan de Industria (2021-2024)
- Plan Integral de Apoyo al Emprendimiento 2016
- II Plan Local de Infancia y Adolescencia (2018-2022)
- Plan Estratégico del departamento de Políticas Sociales (2016-2019)
- Plan de Compra y Contratación Socialmente responsable y Sostenible (2017-2020)
- Plan de Desarrollo de la salud (2013-2020)
- Plan para la Convivencia y Diversidad (2018-2020)
- Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres en Vitoria-Gasteiz (2018-2021)
- Agenda para incorporar la diversidad sexual y de género en las políticas de Igualdad (2018-2021)
- IV Plan para la Igualdad de Género en Vitoria-Gasteiz (2018-2021)
- Plan Estratégico de Cultura
- Plan Territorial Parcial de Álava Central (PTPAC)
- Agenda Vitoriana 2023. Superciudad
- Plan de Economía Circular y Estrategia 2030 (en elaboración)



3 Organismos y entidades implicadas

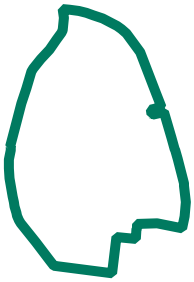
Agentes que participan en la tramitación

Se presenta a continuación un listado de todas las administraciones y entidades a las que se debe solicitar informe en cada una de las fases de tramitación del plan especial. Este listado será revisado y actualizado al inicio de cada fase, entre los servicios técnicos municipales y el equipo redactor.

3.1 Informes requeridos para la tramitación del PERI

Temática	Legislación que exige el informe	Organismo	Momento de la solicitud	Plazo emisión	Silencio positivo
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea	Aviación Civil	Antes de la aprobación inicial	6 meses	NO
MEDIO AMBIENTE	Ley 21/2013, de evaluación ambiental. Art. 29. Art. 31.3 Decreto 46/2020	GV - Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente	Antes la aprobación inicial. Art. 29 Ley 21/2013	4 meses (desde solicitud inicio	NO
IGUALDAD	Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres	Órgano competente del Ayto. VG	Antes de la aprobación inicial. Art. 20.7 DL 1/2023	Previa aprobación inicial (Información pública)	SI
SUFICIENCIA RED ABASTECIMIENTO		AMVISA	Previa aprobación inicial		NO
OBRAS INT. GENERAL CAPV + Planeamiento municipal	Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas	Agencia Vasca del Agua - URA	De manera previa a la aprobación inicial. Art7.I) Ley 1/2006	2 meses	SI
CICLO DEL AGUA	Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas	Agencia Vasca del Agua - URA	Tras la aprobación inicial. Art. 7.k Ley 1/2006	2 meses	NO
SUFICIENCIA HÍDRICA	Ley de Aguas RDL 1/2002. Art. 25.4	Confederación Hidrográfica	Tras la aprobación inicial. Art. 25.4 RDL 1/2001	4 meses	NO
AFECCIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES	Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones	Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital	Antes/Tras la aprobación inicial. Art. 50.2 Ley 11/2022	3 meses	SI
RIESGOS	Decreto Ley 1/2017, TR la Ley de Gestión de Emergencias	GV - Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología	Tras la aprobación inicial. Art. 18.2 Ley 1/2017	2 meses	SI
NORMALIZACIÓN LINGÜÍSTICA	Decreto 179/2019 sobre normalización lenguas oficiales. Art. 50.	Órgano competente del Ayto. VG	Tras la aprobación inicial. Art. 50.2 D-179/2019	Información pública	—

Temática	Legislación que exige el informe	Organismo	Momento de la solicitud	Plazo emisión	Silencio positivo
PATRIMONIO CULTURAL	Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco (LPCV)	GV - D. de Patrimonio Cultural	Tras la aprobación inicial. Art. 47.3 Ley 6/2019	2 meses	SI
PATRIMONIO CULTURAL	Decreto 46/2020, de procedimientos de aprobación de planes. Art. 32.4.	GV - Departamento de Cultura	Tras la aprobación inicial. Art. 32.4 D 46/2020 + Art.97.3 Ley 2/2006+ Art. 12.3 Decreto 317/2002, de 30 de diciembre	1 mes	–
VIVIENDA		GV - Departamento de Vivienda	Tras la aprobación inicial. Art. 32.4 D-46/2020 + Art. 12.4 Decreto 317/2002, de 30 de diciembre		
PATRIMONIO CULTURAL	Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU). Art. 100	DFA - Departamento de Cultura GV- Dirección de Patrimonio Cultural	Tras la aprobación inicial. Art. 100 Ley 2/2006	Información pública	–
Bienes titularidad del Estado	Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español	AGE. Ministerio de Cultura y Deporte	Tras la aprobación inicial. Art.20 Ley 16/1985	3 meses	SI
PATRIMONIO CULTURAL	Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco (LPCV)	Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural PV	Tras la aprobación inicial. Art. 22 Ley 6/2019 + Modificación ley aprobada en Parlamento Vasco 2023.11.30		
GENÉRICA	Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU). Art. 95.2 por remisión del 97.1	JUNTAS ADMINISTRATIVAS TERRITORIALMENTE AFECTADAS DEL THA	Tras la aprobación inicial. Art. 95.2 (97.1) LSU	20 días	SI



4 Programa de Participación Ciudadana

Apertura del proceso a la ciudadanía

Este capítulo desarrolla el programa de participación ciudadana propuesto para la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz. Este proceso de participación acompañará a la asistencia técnica contratada por el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en octubre de 2023 para la revisión de dicho PERI y servirá para hacer partícipe a la sociedad gasteiztarra y del Casco de los cambios de este documento.

4.1 Proceso previo, la Estrategia Integral

La participación ciudadana que se pretende desplegar continúa el proceso de participación realizado previamente durante los años 2020 y 2021 para la creación de una estrategia de regeneración del Casco, denominada formalmente “Arquitectura de Agentes y Sistema de Gestión Avanzada para el Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz” y coordinada por la empresa pública Ensanche 21.

Durante ese trabajo se recogieron muchas de las demandas de su ciudadanía y se reestableció el diálogo entre el Ayuntamiento y las entidades sociales del Casco. Uno de los resultados fue la creación de la Mesa técnico-ciudadana del Casco, que sigue activa y que servirá como grupo de control para este proceso.

Por tanto, se parte de una relación ya establecida con las entidades del barrio. Esto ayudará a que el proceso sea más eficaz, y que se trabaje sobre problemas previamente detectados.

4.2 Metodología de este proceso

Con el objetivo de que la población participe con conocimiento más profundo sobre este documento urbanístico que es el PERI, se propone usar una metodología de participación ciudadana comprobada y que asegura la conexión entre los diferentes objetivos del proceso: informar, enseñar y colaborar.

El método **Difusión-Ciudadanía-Participación** estructura los procesos a través de tres canales paralelos que generan transparencia, pedagogía e implicación ciudadana.

El canal de Difusión aborda tanto la visibilización a nivel local y global como la transparencia de las propuestas. A través de este canal de trabajo se consigue ampliar el colectivo local comprometido con el proyecto y el intercambio de impresiones a nivel global que enriquece las propuestas.

El canal de Ciudadanía trabaja la concienciación respecto a temas urbanos como la participación, el espacio público o la ecología entre la población, la administración pública y los agentes privados. Además, fortalece la identidad comunitaria a través de la pedagogía y la información. Este canal crea comunidades implicadas e informadas para la participación.

El canal del Proyecto Participativo se centra en proponer modelos de gestión y diseño urbano transdisciplinares y participativos. Trabaja sobre el diagnóstico y sobre las propuestas para crear una respuesta consensuada y unitaria a las problemáticas urbanas. El objetivo es construir una propuesta final integral optimizada y diversa.

4.3 Programa completo de acciones

El proceso se ha diseñado siguiendo las acciones previstas por el pliego de la asistencia técnica y los materiales planteados en la oferta. Se propone una estructura de acciones complementarias entre ellas según la metodología antes descrita y que se van solapando en el tiempo. El objetivo es llegar a la mayor cantidad de población, informar sobre el PERI y reflejar en la revisión la opinión de la ciudadanía y entidades del Casco.

Estas son las acciones para cada fase:

1. FASE PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1. Creación de identidad visual del PERI: logo, eslogan y recursos gráficos
2. Encuentros y presentaciones iniciales: Mesa del Casco, Auzogune, etc.
3. Presentación digital de fases, objetivos, alcance para reuniones técnicas y sociales

2. FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

4. Reuniones de contraste con Mesa del Casco y Auzogune
5. Entrevistas con entidades y agentes específicos del Casco

6. Reuniones con partidos políticos
7. Infografías sobre objetivos y directrices iniciales
8. Paneles explicativos en Oficina del Casco sobre "Qué es el PERI", objetivos y alcance
9. Articulo para medio generalista local sobre los objetivos y alcance del PERI
10. Taller participativo general de trabajo sobre los objetivos del PERI
11. Sesiones temáticas sobre asuntos principales del PERI
12. Cuestionario sobre asuntos principales PERI
13. Actividades divulgativas y pedagógicas con colectivos: mujeres, mayores, jóvenes, etc.
14. Materiales pedagógicos para escolares sobre el casco y los objetivos de regeneración.

2.1 APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA

15. Presentación pública técnica y política
16. Nota de prensa de lanzamiento del periodo de información pública
17. Resumen divulgativo del PERI.
18. Infografías y cartografías explicativas de las propuestas y determinaciones.
19. Presentación digital explicativa del PERI
20. Articulo para medio generalista local sobre los objetivos y alcance del PERI
21. Espacio expositivo en Oficina Técnica del Casco
22. Paneles en otros equipamientos explicativos del PERI.
23. Folletos informativos con propuestas relevantes y recogida de sugerencias
24. Presentaciones de contraste específicas y reuniones con agentes
25. Recogida de alegaciones por vía física y digital

3. FASE DE SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES

26. Infografías de las conclusiones recogidas.
27. Presentación digital con datos de participación e ideas principales

4. FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

28. Reunión de contraste con Mesa del Casco y Auzogune
29. Paneles explicativos de los resultados finales y pasos futuros.
30. Folletos explicativos de los resultados finales y pasos futuros.
31. Presentación digital de resultados y síntesis del Plan.
32. Artículo resumen del proceso y los resultados para medio especializado

33. Nota de prensa para Aprobación definitiva.

5. FASE DE RECURSOS EN VÍA ADMINISTRATIVA

34. Vídeo resumen del proceso y los resultados

4.4 Principales acciones detalladas

A continuación, se han descrito de forma pormenorizada las acciones más importantes del proceso:

4. Reuniones de contraste con Mesa del Casco y Auzogune

La Mesa del Casco se creó como punto de referencia para todas las decisiones que se tomaran en el Casco Histórico de la ciudad, por ello será la propia Mesa del Casco la que valide y apruebe cada dos meses las acciones, contenidos y materiales que se desarrollen en el proceso. Se informará por adelantado del orden del día y se registrarán todas las sesiones.

Además, el Auzogune incluirá el PERI como un punto en sus reuniones ordinarias, a no ser que sea necesaria una sesión específica.

8. Paneles explicativos en Oficina del Casco sobre "Qué es el PERI", objetivos y alcance

Durante la primera fase, previamente a las actividades públicas, se diseñará y se instalará en la Oficina del Casco una exposición que muestre y explique “Qué es el PERI”, de tal modo que cualquiera persona pueda entender cuál es la utilidad y razón de ser de este instrumento urbanístico.

10. Taller participativo general de trabajo sobre los objetivos del PERI

Como primera acción abierta el público de participación activa, se propone realizar un encuentro en el que se trabajen los principales objetivos del PERI y se marquen los asuntos a incluir en las sesiones temáticas.

11. Sesiones temáticas distribuidas sobre asuntos principales del PERI

Como complemento al taller general, más dirigido a los grandes objetivos y esencia del PERI, se proponen una serie de sesiones temáticas sobre asuntos muy concretos donde se llegue al fondo de los debates y se determinen los principales criterios de intervención del PERI.

Se trata del corazón del proceso, el momento de mayor implicación y difusión. Se propone que las sesiones tengan una corta presentación inicial a cargo de dos personas que expliquen la forma de intervenir en estos aspectos, y posteriormente se trabajaría en grupos sobre las propuestas para cada tema.

Las sesiones podrían versar, a priori sobre los siguientes temas:

- > Rehabilitación de viviendas. Financiación, barreras técnicas, accesibilidad y ascensores.
- > Espacios públicos, movilidad, tráfico, caños y normativa.
- > Vivienda en planta baja, y vivienda turística. Comercios y oficinas en planta baja. Qué hacer con las lonjas.

- > (Se incorporan las conclusiones de la sesión de género ya realizada en 2022).
- > Otros

21. Espacio expositivo en Oficina Técnica del Casco

Se instalará y organizará, durante la fase de exposición pública inmediatamente posterior a la redacción de la aprobación inicial, un espacio expositivo en la Oficina del Casco, en la que se crearán, diseñarán y producirán paneles de gran formato y materiales complementarios (rótulos, carteles, etc.) que expliquen el documento propuesto y que permita que cualquier persona pueda entenderlo y realizar comentarios y alegaciones.

4.5 Características de la documentación

Los documentos, paneles y gráficos que se van a preparar siguen los siguientes criterios:

- Documentación multilingüe: todos los documentos, materiales y comunicaciones serán elaborados en euskera y castellano, así como adaptados al uso con población con otras lenguas maternas en los casos en los que resulte necesario.
- Lenguaje no sexista: con el compromiso de empleo de un lenguaje e imágenes no sexistas que fomenten valores de igualdad y diversidad.
- Accesibilidad y diseño universal: toda la información elaborada atenderá a criterios de accesibilidad para personas con deficiencia visual recomendados por la Plena Inclusión.
- Adaptación del lenguaje al receptor: en toda la información producida se garantizará la adecuación al perfil de receptores, tanto mediante materiales específicos en lectura fácil como en el uso de mensajes adaptados a un público no especializado.

4.6 Formatos de los materiales de Difusión

Los materiales de comunicación gráfica y difusión planteados se estructuran a través de los siguientes formatos:

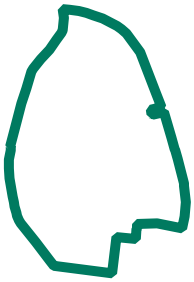
- Creación de identidad visual: Realización de una imagen identificativa del PERI que será empleada en las comunicaciones y los materiales que se elaboren durante todo el proceso.
- Folletos informativos: Si bien la amplia participación desarrollada durante los últimos años en el Casco hace necesario limitar esta durante las fases iniciales, sí se considera pertinente la elaboración de materiales informativos al inicio con el objetivo de explicar qué es el PERI, sus objetivos y alcance, sus fases y qué se quiere conseguir. Estos serán elaborados es euskera y castellano, debiendo también permitir la comunicación con otros idiomas.

- Paneles informativos (roll-up): para su disposición en el CC El Campillo, la Oficina Técnica, el CEIP Ramón Bajo y otros equipamientos, y que irán siendo adaptados a los objetivos y contenidos de las distintas fases.
- Resúmenes divulgativos: que complementarán los documentos resumen de la fase de Información Pública y de resultados finales con un lenguaje escrito y gráfico sencillo no especializado, y que permitirán la divulgación de los resultados a un público generalista.
    - Infografías y cartografías: a través de las que se explicarán los criterios y determinaciones establecidas en el PERI de una manera accesible y atractiva, evitando la componente más técnica de la documentación de carácter urbanístico.
    - Espacio expositivo: adaptado al nuevo espacio habilitado dentro de la Oficina Técnica y en el que se explicará el Plan durante el periodo de información pública por medio de paneles de gran formato con infografías, cartografías y textos. Con ello se busca tanto mejorar la divulgación como potenciar el uso de este espacio, que servirá también para realizar reuniones y talleres, actividades lúdicas, etc., durante la participación ciudadana.
- Materiales de comunicación digital, para la difusión a través de redes sociales y espacios web:
    - Presentaciones digitales: que permitirán una exposición más profunda de los contenidos y resultados de los principales hitos (Lanzamiento, Exposición del Plan y Aprobación Definitiva).
    - infografías para redes: que servirán de apoyo para las comunicaciones municipales durante la información pública y la divulgación de resultados finales.
    - Vídeo resumen: de duración en torno a 90”, que recogerá las principales conclusiones y determinaciones del Plan, así como imágenes de las actividades realizadas.
- Materiales pedagógicos, que serán empleados en actividades con colectivos diversos con el objetivo de aumentar el sentido de pertenencia de la población y dar a conocer el PERI:
    - Materiales para escolares, que se emplearán en actividades con el AMPA Ramón Bajo y materiales para jóvenes a emplear en actividades
- Materiales para medios de comunicación, para acompañar los principales hitos a través de medios locales generalistas y medios especializados de ámbito estatal e internacional.
    - Elaboración de artículos a cargo de personas del equipo redactor y de personas conocedoras del Casco, en los que tratar tanto cuestiones generales como aspectos concretos del Plan.
    - Notas de prensa a través de las cuales se dará seguimiento al proceso de elaboración y a los resultados parciales y finales.

4.7 Cronograma

	Difusión	Ciudadanía	Participación
1. Fase previa a la redacción del Plan Especial			
	Creación de identidad visual del PERI: logo, eslogan y recursos gráficos		
	Encuentros y presentaciones iniciales: Mesa del Casco, Auzogune, etc.		
		Presentación digital de fases, objetivos, alcance para reuniones técnicas y sociales	
2. Fase de redacción del Plan Especial			
			Reuniones de contraste con Mesa del Casco y Auzogune
			Entrevistas con entidades y agentes específicos del Casco
			Reuniones con partidos políticos
		Infografías sobre objetivos y directrices iniciales	
		Paneles explicativos en Oficina del Casco sobre "Qué es el PERI", objetivos y alcance	
	Articulo para medio generalista local sobre los objetivos y alcance del PERI		
			Taller participativo general de trabajo sobre los objetivos del PERI
			Sesiones temáticas sobre asuntos principales del PERI
			Cuestionario sobre asuntos principales PERI
		Actividades divulgativas y pedagógicas con colectivos: mujeres, mayores, jóvenes, etc.	
		Materiales pedagógicos para escolares sobre el casco y los objetivos de regeneración.	
2.1 Aprobación Inicial e Información pública			
	Presentación pública técnica y política		
	Nota de prensa de lanzamiento del periodo de información pública		
	Resumen divulgativo del PERI.		
	Infografías y cartografías explicativas de las propuestas y determinaciones.		
		Presentación digital explicativa del PERI	
	Articulo para medio generalista local sobre los contenidos del PERI		
		Espacio expositivo en Oficina Técnica del Casco	
		Paneles en otros equipamientos explicativos del PERI.	
	Folletos informativos con propuestas relevantes y recogida de sugerencias		
			Presentaciones de contraste específicas y reuniones con agentes
			Recogida de alegaciones por vía física y digital
3. Fase de síntesis de la información pública y contestación a las alegaciones			
	Infografías de las conclusiones recogidas.		
		Presentación digital con datos de participación e ideas principales	
4. Fase de aprobación definitiva			
			Reunión de contraste con Mesa del Casco y Auzogune
		Paneles explicativos de los resultados finales y pasos futuros.	
	Folletos explicativos de los resultados finales y pasos futuros.		
		Presentación digital de resultados y síntesis del Plan.	
		Artículo resumen del proceso y los resultados para medio especializado	
	Nota de prensa para Aprobación definitiva.		
5. Fase de recursos en vía administrativa			
	Vídeo resumen del proceso y los resultados		

2023
2024
2025
10
11
12
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Info
M14
M15
M16
M17
M18



5 Prediagnóstico Inicial

Antecedentes, PERI vigentes y primeras ideas

5.1.1 La regeneración del Casco Medieval

El Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz es un excepcional testimonio de ciudad medieval que conserva una peculiar estructura urbana y un importante patrimonio construido, como ratificó su declaración como Conjunto Monumental en 1997. Sin embargo, este abigarrado sistema de calles y edificios centenarios ha generado en épocas recientes dificultades a sus habitantes a causa de su deterioro, sus limitaciones físicas y su aislamiento respecto del resto de la ciudad.

Exceptuando la pionera operación de Olaguibel para conectar el frente sur del Casco con la zona llana mediante los Arquillos a finales del XVIII, no es hasta inicios del siglo XX con la ampliación de los cantones que se comienza a sanear, rehabilitar y abrir el barrio. Este proceso continúa durante todo el siglo, pero lo hace de forma más decidida en la década de los 70 y 80 cuando tras diversos estudios se redacta y aprueba el Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) de 1988. Desde aquel momento y durante las dos décadas siguientes se lleva a cabo un intensivo proceso de regeneración con importantes inversiones públicas y privadas en rehabilitaciones de viviendas, espacios públicos y equipamientos, y que se culmina con la revisión del PERI en el año 2006, aún vigente.

En la actualidad el proceso de rehabilitación prosigue, pero a una velocidad más lenta que en décadas pasadas, especialmente tras el cierre de la ARICH en 2012. Además, la ampliación de la ciudad ha incrementado la pérdida de población del Casco y el distanciamiento social con el resto de la urbe, también debido al aumento de población migrante en los barrios de Coronación y Casco.

Más de 15 años después de su aprobación, la necesaria revisión del PERI es una oportunidad para reactivar la regeneración del Casco Medieval y ajustar las normas necesarias para que su actualización continúe.

5.2 El PERI 2006 y sus modificaciones

El PERI vigente se aprobó en una época de bonanza económica, y algunas de sus propuestas no han podido ser desarrolladas por los cambios producidos desde entonces, como es el caso del Plan Director del Campillo Sur.

Aun así, el Plan ha servido, en otras cosas, como referencia para las rehabilitaciones efectivamente realizadas, o como impulso para la culminación de la renovación de la Catedral de Santa María, así como para la mejora de muchos espacios públicos y caños.

Respecto de su actualización, se han aprobado 16 modificaciones puntuales desde su entrada en vigor en 2006, existiendo dos, la 13ª y 18ª que no han culminado su tramitación. Las modificaciones se han realizado por los siguientes motivos:

- Modificación de los límites y calificación de las parcelas del plan director de la catedral, para hacer su ejecución más viable y dedicar equipamientos a usos distintos de los previstos
- Modificación de los límites y la calificación del plan director del campillo, al ser un plan que no se ha ejecutado ni tiene previsión de ejecutarse, se modifican calificaciones para poder hacer distintos usos de las parcelas implicadas en el ámbito.

- Regular las condiciones en las que se puede colocar el recubrimiento exterior de aislante.
- Bajar el nivel de protección o descatalogar algunos edificios para:
    - Crear nuevos equipamientos
    - Crear viviendas
    - Bajar las restricciones que se aplican a la hora de realizar intervenciones
- Declarar ruina un edificio.
- Cambiar los límites de expropiación del caño en una parcela para mantener la actividad terciaria o para la construcción de nuevas viviendas.
- Prohibición del uso residencial en la planta baja o en zonas únicamente interiores de los edificios residenciales.
- Por su parte, la modificación número 13, está actualmente en trámites para su aprobación y elimina la prohibición del uso de apartamentos turísticos, regula el uso de viviendas turísticas en edificios de uso residencial y el uso de establecimientos de alojamiento.

5.3 El sistema normativo del PERI 2006.

5.3.1 El régimen de la edificación

El PERI vigente establece el régimen de la edificación previendo una triple estrategia para actuaciones de Conservación (mantenimiento), Revitalización (recuperación) y Renovación, que se despliega de forma transversal a través de los siguientes grupos de determinaciones:

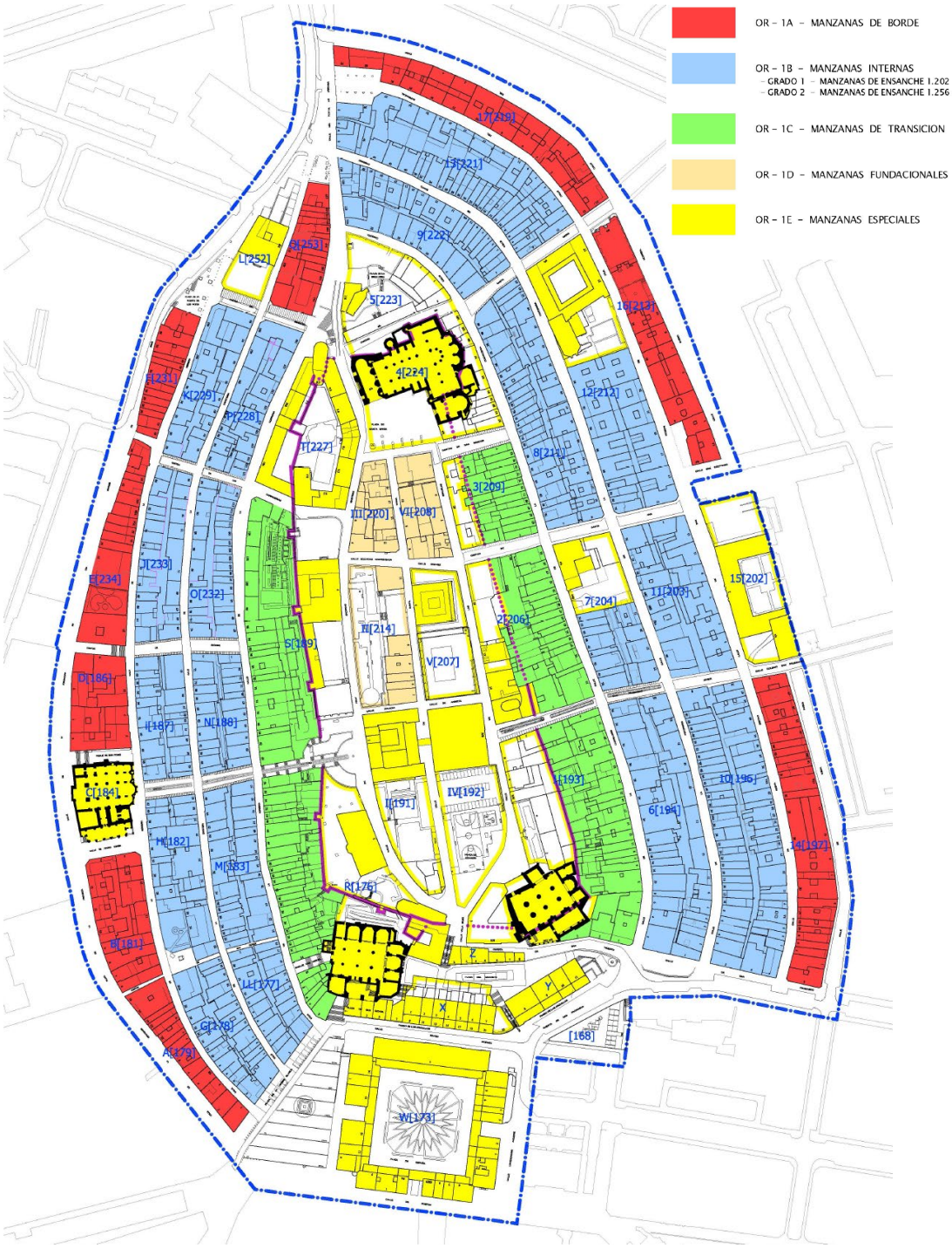
1. Ordenanza de Regulación Urbanística: en desarrollo de las determinaciones de la Ordenanza OR-1, Casco Medieval, del PGOU.
2. Ordenanza de Parcelación: Estableciendo condiciones para la agregación y subdivisión de parcelas, en función del grado de protección de los elementos.
3. Ordenanza de Edificación: Asignando las Formas de Intervención Constructiva (FIC) permitidas en cada edificio.
4. Ordenanza de elementos añadidos a las edificaciones.

5.3.1.1 Las Ordenanzas de Regulación Urbanística (OR)

Estas ordenanzas plantean la desagregación de la Ordenanza OR-1 del PGOU en grados y subgrados, zonificando internamente las manzanas del casco para establecer las condiciones del aprovechamiento urbanístico de cada parcela. Así, en el Plano de Ordenación O-5 se delimitan las siguientes regiones urbanas o áreas homogéneas con regulación diferenciada:

- OR-1.A: Manzanas de borde y asimiladas.
- OR-1.B: Manzanas internas.
    - Grado 1: Ensanche de 1202
    - Grado 2: Ensanche de 1256

- OR-1.C: Manzanas de transición. Segmentos entre murallas y calles Cuchillería y Correría.
- OR-1.D: Manzanas Fundacionales del Campillo.
- OR-1.E: Manzanas Especiales.



En cada zona y grado, el artículo 23 de la normativa del PERI establece los parámetros urbanísticos que definen el aprovechamiento urbanístico de cada parcela, distinguiendo las condiciones aplicables para actuaciones de conservación y revitalización (recuperación) de las aplicables en actuaciones de renovación. Para estas últimas se establecen condiciones de:

- Parcela mínima.

- Ancho medio de parcela y frente máximo y mínimo de fachada.
- Fondo edificable, vinculante (OR-1.A) o mínimo y máximo (el resto de grados).
- Altura máxima en plantas. No se define en metros a línea de cornisa.

Completando las determinaciones urbanísticas, el Plano de Ordenación PO-8, recoge las alineaciones exteriores e interiores a caños que afectan a la totalidad de parcelas del ámbito.

De la aplicación conjunta de las determinaciones de ordenación y de las alineaciones surge el plano de ordenación PO-6, donde se identifican las situaciones de fuera de ordenación, total, parcial o relativa al tipo de intervención permitida, a las que sería aplicable el régimen específico de los artículos 21 y 22 de la normativa.

5.3.1.2 Ordenanza de Parcelación (OP)

En un segundo nivel, esta ordenanza establece un régimen para las parcelaciones a en el artículo 25 de la normativa, representando independientemente cada situación en el Plano de Ordenación PO-7. Esta regulación independiente podría ser redundante con la también establecida para segregaciones y agrupaciones en las Ordenanzas de Regulación y en las condiciones derivadas de la catalogación de la Orfenanza de Edificación (OE), por lo que podría estudiarse su supresión en la revisión del PERI.

	CATALOGO DE LA EDIFICACION	ORDENANZA DE PARCELACION	
OP1	CARACTER MONUMENTAL : EPM ELEMENTOS DE PROTECCION ESPECIAL	NO ADMITEN AGREGACIONES NI SUBDIVISIONES (A)	
	CARACTER ESTRUCTURAL : EPE ELEMENTOS DE PROTECCION MEDIA		
	CARACTER AMBIENTAL : EPB ELEMENTOS DE PROTECCION BASICA	MANTENIMIENTO DE LAS PARCELAS EXISTENTES (A)	- EN LOS ELEMENTOS DE PROTECCION BASICA, SE TOLERA UNICAMENTE EN PLANTA BAJA PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL LA UNION CON OTROS EDIFICIOS, DE HASTA 6 LOTES, CON UN FRENTE MAXIMO DE 24 METROS, EXCEPTUADOS LOS ELEMENTOS DE PROTECCCION ESPECIAL Y MEDIA *
OP2	CARACTER AMBIENTAL : PB-H ELEMENTOS DE PROTECCION BASICA EDIFICIOS HISTORICOS	AGREGACIONES	- ADMITE, EN UN MAXIMO DE 2 LOTES CON UN MAXIMO DE 12,50 ML. DE ANCHO MEDIO Y FRENTE DE FACHADA (B) - SE TOLERA EN PLANTA BAJA, PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL LA UNION CON OTROS EDIFICIOS, DE HASTA 6 LOTES, CON UN FRENTE MAXIMO DE 24 ML., EXCEPTUADOS LOS ELEMENTOS DE PROTECCION ESPECIAL Y MEDIA *
		SUBDIVISIONES	- NO SE ADMITEN
OP3	CARACTER AMBIENTAL : PB-AP ELEMENTOS DE PROTECCION BASICA : EDIFICIOS ADAPTADOS AL PLANEAMIENTO	AGREGACIONES	- ADMITE, EN UN MAXIMO DE 2 LOTES CON UN MAXIMO DE 11,00 ML. DE ANCHO MEDIO Y FRENTE DE FACHADA (B) - SE TOLERA EN PLANTA BAJA, PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL LA UNION CON OTROS EDIFICIOS, DE HASTA 6 LOTES, CON UN FRENTE MAXIMO DE 24 ML., EXCEPTUADOS LOS ELEMENTOS DE PROTECCION ESPECIAL Y MEDIA *
		SUBDIVISIONES	- NO SE ADMITEN
OP4	SIN VALOR AMBIENTAL : ES ELEMENTOS SUSTITUIBLES INADECUADOS : ED ELEMENTOS DISCORDANTES	AGREGACIONES	- NO SE ADMITEN - SE TOLERA EN PLANTA BAJA, PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL LA UNION CON OTROS EDIFICIOS, DE HASTA 6 LOTES, CON UN FRENTE MAXIMO DE 24 ML., EXCEPTUADOS LOS ELEMENTOS DE PROTECCION ESPECIAL Y MEDIA *
		SUBDIVISIONES	- ADMITE, EN UN MINIMO DE 5,50 ML. DE ANCHO MEDIO Y FRENTE DE FACHADA Y UN MAXIMO DE 12,50 ML. EN MANZANAS DE BORDE Y 9,50 ML. EN EL RESTO - LAS PARCELAS RESULTANTES TENDRAN UNA SUP. EDIFICABLE SUPERIOR A 55 M2C. EN OR-1-B-G-1 Y A 82,50 M2C. EN OR-1-B-C-2
OP5	AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION **(PARCELACION DEFINIDA CONFORME A LA ORDENACION PROPUESTA EN UNIDADES DE EJECUCION Y ORDENANZAS DE PARCELACION)** (CONFORME AL ARTICULO 25-5)		

5.3.1.3 Ordenanza de Edificación (OE)

Las ordenanzas de edificación deñl PERI-2006 definen las formas de intervención constructiva (FIC) permitidas y el resto de condiciones aplicable para cada inmueble, en función de su catalogación. Con tal criterio se definen tres ordenanzas:

1. OCE: Ordenanza de Conservación.
2. ORE: Ordenanza de Recuperación (o revitalización)
3. ONE: Ordenanza de Nueva Edificación

El ámbito espacial de aplicación de cada una de ellas se representa en el Plano de Ordenación PO-2, por asimilación a las condiciones de protección derivadas de la catalogación de cada edificio, conforme a lo resumido en el siguiente cuadro:

ORDENANZA - Formas de intervención constructiva	Catalogación de los elementos a los que aplica	Con carácter
OCE - CONSERVACIÓN-MANTENIMIENTO	EPE - Protección Especial	Obligatorio
	EPM - Protección Media	Obligatorio
	EPB - Protección Básica genérica	Obligatorio
ORE - RECUPERACIÓN-REVITALIZACIÓN	PB-H Protección Básica - Históricos	Obligatorio
	PB-AP Protección Básica - Adaptados al Planeamiento	Obligatorio
	ES Elementos Sustituibles	Optativo
	ED Elementos Discordantes	Optativo
ONE - NUEVA EDIFICACIÓN	Edificios Fuera de Ordenación	Obligatorio
	Solares	Obligatorio
	Edificios en UE	Obligatorio
	ES/ED de obligada renovación por ruina o insuficiencia	Obligatorio
	ES Elementos Sustituibles	Optativo
	ED Elementos Discordantes	Optativo

Para cada ordenanza, el articulado de las normas del PERI 2006 establece:

- Niveles y tipos de intervención constructiva admisibles.
- Elementos singulares para conservar.
- Intervenciones constructivas complementarias.

- Parámetros de composición exterior e interior.
- Elementos constructivos.
- Parámetros de instalaciones y servicios.

5.3.1.4 Ordenanza de elementos añadidos a las edificaciones.

Complementariamente a las anteriores ordenanzas, que definen el régimen de edificación, los artículos 46 a 50 de las normas del PERI-2006 definen una serie de condiciones para:

- Tolodos.
- Marquesinas.
- Rótulos y placas.
- Cierres de espacios libres anejos a la edifiación.
- Cierres de seguridad en lonjas.

5.3.2 Normativa reguladora de los espacios libres

Esta normativa, desarrollada en el Capítulo 2 del Titulo II de las normas urbanísticas del PERI-2006, complementada pro el Plano de Orfdenación O-8, regula las siguientes cuestiones:

1. Catalogación de los espacios libres, estableciendo tres subcategorías a efectos de su regulación:
    a. Espacios de valor histórico máximo.
    b. Espacios de valor histórico.
    c. Espacios adaptables.
2. Normativa de Intervención urbanizadora, en relación con las estrategias de:
    a. Conservación
    b. Reforma
    c. Reposición (nueva implantación).
3. Ordenanzas de Urbanización. Criterios de diseño, diferenciadas para los distintos tipos de espacio libre, públicos y privados, presentes en el casco, así como para cada tipo de elemento constructivo.
4. Condiciones particulares de materiales, mobiliario urbano y redes de servicios. Parecería razonable incluirlo en la Ordenanza de Urbanización anterior.

5.3.3 Régimen de usos

Las Normas del PERI-2006 definen para el ámbito los usos admisibles en el ámbito con la siguiente categorización:

1. Uso global del ámbito.
2. Usos característicos, identificando las parcelas con usos específicos.
3. Usos pormenorizados. A partir de las definiciones de usos del PGOU, se definen los usos compatibles con cada uso característico asignado, los expresamente prohibidos como las condiciones de compatibilidad de los admisbles.

5.3.4 Régimen de gestión.

El Título IV de las Normas Urbanísticas del PERI-2006 define una serie de ámbitos de gestión diferenciada, indicados gráficamente en el Plano de Ordenación O-11, señalándose a su vez condiciones de desarrollo específicas en el fichero normativo que se adjunta. Los ámbitos o unidades delimitados son los siguientes:

1. Unidad Básica de Actuación: actuación directa sobre una parcela.
2. Unidad de Ejecución Compuesta: involucran a varias parcelas, distinguiéndose:
    a. UEC Residencial Privada.
    b. UEC Terciario-Residencial. Son actuaciones privadas, no programadas (no vinculantes), que dependen de la voluntad de sus propietarios para ser desarrolladas.
3. Unidad de Ejecución Pública Residencial: Se asigna al Ayuntamiento su desarrollo por presentar complicaciones de gestión difícilmente asumibles por propietarios.
4. Unidad de Ejecución Pública de Equipamiento, aisladas o compuestas, destinadas a la obtención de terrenos para algún equipamiento.
5. Unidad de Ejecución Pública de Espacios Libres, aisladas o compuestas, diferenciándose:
    a. Programadas:
        i. Actuaciones en el Paseo de Ronda de las Murallas Fundacionales (primer cuatrienio).
        ii. Eliminación de elementos discordantes o acabados inapropiados en exteriores en fachadas (segundo cuatrienio).
    b. No programadas; Mejora de condiciones de redes de servicios procurando la eliminación de trazados aéreos.

El ámbito de Camplillo Sur, contemplado como ámbito de gestión independiente en el PERI-2006, ha quedado superado por los acontecimientos tras decaer el Plan Director que lo ordenaba, debiéndose contemplar en la revisión del PERI una nueva ordenación o regulación.

Por último en sus artículo 78 a 89 las normas del PERI desarrollan la mecánica procedimental del desarrollo de cada tipo de ámbito

5.4 Nivel de cumplimiento del Programa de Actuación

Analizando las propuestas que plantea el PERI vigente, se ha realizado un listado de actuaciones basado en el capítulo 8 de la memoria descriptiva: *Ámbitos de ordenación y Gestión, Programa de actuación*. Dicho capítulo corresponde con el plano de ordenación número 11, del mismo nombre, donde la predominancia

corresponde a las unidades de actuación directa, desarrollándose en la memoria el conjunto de intervenciones y unidades de ejecución.

Las intervenciones se dividen en varios grupos dependiendo del tipo de proyecto, y se define uno de los dos cuatrienios programados y el sistema de gestión. Se ha complementado esta información con la que aparece en el plano número 12: *Propuestas de ordenación* y el plano número 10: *Zonas de intervención prioritaria*.

Para completar el estudio del nivel de ejecución del programa de actuaciones, se ha preparado un documento en formato editable más extenso, donde se detalla cada actuación y que ha sido comprobado por diversos departamentos del propio Ayuntamiento.

5.4.1 Tabla resumen del programa de actuación

Ámbito de ordenación	Dirección	Gestión	Cuatrienio	Ejecutado
Paseo de Ronda				
UEPEL - R.1	Paseo de Ronda manzana R	Expropiación	1-C	PARCIAL
UEPEL S-1	Paseo de Ronda manzana S			SÍ
UEPEL S-1	Nº 6 Cantón carnicerías	Expropiación	1-C	SÍ
	Paseo de Ronda- Manzana 1	Expropiación	2-C	NO
	Paseo de Ronda- Manzana 2	Expropiación	2-C	NO
	Paseo de Ronda- Manzana 3	Expropiación	2-C	NO
Reurbanización				
UEPEL - R-2	Jardín F. Zacarias Martínez, 3		1-C	EN MARCHA
UEPEL - R-3	Plaza frente al palacio de Montehermoso		1-C	SÍ
UEPEL - R-4	tercer tramo Cantón de la soledad		1-C	SÍ
UEPEL - S-2	Último tramo cantón carnicerías y espacio delantero Palacio de Escoriaza-Esquivel		1-C	NO
UEPEL - T-1	Reurbanización- Espacio al norte del antiguo seminario		1-C	SÍ
UEPEL - X-1	Escaleras Arquillos		1-C	NOI
UEPEL - VB.1	Plaza de la Virgen Blanca		2-C	SÍ
UEPEL - H1	Plaza Manzana H		2-C	SÍ
UEPEL - F1	Plaza Fuente de los patos		2-C	SÍ
UEPEL - V-1	Jardines Nº4 de Santa María		2-C	SÍ
	1ºTramo Cantón Soledad		2-C	SÍ
UEPEL M-1	2ºTramo Cantón Soledad		2-C	SÍ
UEPEL - J-1	1ºTramo Cantón carnicerías		2-C	SÍ
UEPEL- O-1	2ºTramo Cantón carnicerías		2-C	SÍ
UEPEL- S-2	3ºTramo Cantón carnicerías		2-C	SÍ
UEPEL- 1.1 Y 6.1 Y 10.1	Cantón de San Francisco Javier			SÍ
UEPEL-Z-1	Escaleras San Bartolomé		2-C	SÍ
Plan director del campillo Sur				
UEPE	Fase 4 PDCS: Jardines Manzana II conexión de UEPE V-1 con Palacio Escoriaza-Esquivel		2-C	NO
UEPE	Jardín arqueológico al oeste de I de San Vicente. Fase 9. PDCS		2-C	NO
UEPE	Manzana I y Manzana IV			NO
UEPE - X.1 (F5)	Mateo Moraza, 15,17,19,21,23	Expropiación	2-C	NO
UEPE - S.1	Palacio Escoriaza Esquivel, Fray Zacarias Martínez, 5,7			NO

UEPE - IV.1 (F5)	Plaza del Machete, 2,3	Expropiación	1-C	NO
UEPE - I.1 - IV.1	Antiguo Parque de Bomberos			NO
Plan director de la catedral				
PDC 4	Plan director de la catedral Manzana 4. Cuchillería 87-89-91-93-95-97-99- 101-103 CATEDRAL + Parroquia	Ayuntamiento-DFA-GV_Fundación Catedral	1-C y 2-C	SÍ
PDC 4	Plan director de la catedral Manzana 5. Cantón Santa María 5, Chiquita 1-3-5	Fundación Catedral	1-C y 2-C	NO
Equipamientos				
UECTR 1-1	Nº 2-4-6 ESCUELAS SUELOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO	Cooperación	1-C	NO
UERP 1-1 (UECTR)	Nº 8 ESCUELAS + Nº 1-2-4 DE CANTON DE SAN FRANCISCO JAVIER	Expropiación	2-C	NO
UECTR 3-1	Nº 1-3 DE CANTON DE SANTA ANA	Cooperación	2-C	NO
UECTR 3-2	Nº 20-22 ESCUELAS + Nº 2 DE CANTON DE SAN MARCOS	Cooperación	2-C	NO
UPEL 1-2	Nº 3 VILLA SUSO BIEN DE DOMINIO PUBLICO Y SERVICIO PUBLICO	Suelo Municipal	2-C	NO
UEPE 7-1	Pintorería 33 y S/N. Nuevo Museo de Arqueología (Manzana 7)	D.F.A.	1-C	SÍ
(UEPR-P1)	Zapatería, 100, Correría, 127 y 129	Expropiación	1-C	NO
(UEPR-P2)	zapatería 102, correría, 133	Expropiación	2-C	NO
	Escuelas, 8, cantón San Francisco Javier, Nº1-2-4	Expropiación	2-C	NO
	Cuchillería, 25-27	Expropiación	2-C	NO
	Cuchillería, 84-86	Expropiación	1-C	NO
	Herrera, 82. Casa Museo Siervas			SÍ
UEPE - H.1	Herrería 30, 32 y parte del 33 de Zapatería. Kafe Antzokia		1-C	SÍ
	Correría, 141			PARCIAL
UEPE - M.1	Correría, 55	Expropiación	2-C	NO
	Escuelas, 12-16 y el Nº16 pasa de B+2 a B+3		1-C	SÍ
UEPE - S1	Palacio Escoriaza-Esquivel	Expropiación		NO
	Pabellón multiusos (manzana V)			SÍ
	Depósito			NO
Unidades de Ejecución				
UECR- LL.1	Plaza de la Virgen Blanca Nº3 con calle Zapatería Nº S/N	Compensación		NO
UECR- T.1	Calle Fray Zacarias Martines Nº9.7 y Mº 9.8 y calle Correría Mº108	Compensación	2-C	NO
UECR- 1.1	Calle de la Cuchillería Nº9 y Nº11	Compensación		NO
UECR- 1.2	Calle de la Chuchillería Nº25 y Nº27	Compensación	2-C	NO
UECR- 3.1	Calle de la Chuchillería Nº77 y Nº79	Compensación		NO
UECR- 9.1	Cantón de la Santa Maria Nº7 con calle de Santo Domingo Nº. S/N	Compensación		NO
UECR- 9.2	Calle de Santo Domingo Nº11 y Nº S/N	Compensación		NO
UECR- 11.1	Calle de San Vicente de Paul Nº9 y edificación interior	Compensación	1-C	NO
UECR- 12.1	Calle de la Pintorería Nº82 y Nº21	Compensación	1-C	SÍ
UECR- 13.1	Calle del Barrancal Nº19 y Nº21	Compensación	2-C	NO
UECR- 13.2	Calle del portal de Arrigada Nº8 con calle del Barrancal Nº29	Compensación		NO
UECR- 14.1	Calle de Nueva Dentro Nº28 y Nº30 con calle Nueva Fuera Nº15 y Nº17	Compensación		NO
UECTR - B.1	PLAZA DE LA PROVINCIA Nº10,11 Y 12	Compensación		NO
UECTR - B.2	CALLE DE PEDRO EGAÑA Nº 2 Y 4	Compensación		NO
UECTR - D.1	PASAJE DE SAN PEDRO Nº1,3,5 Y 7	Compensación		NO
UECTR - D.2	CALLE DE LA FUNDADORA DE LAS SIERVAS DE JESUS Nº6 Y CANTÓN DE ANORBIN Nº9	Compensación		NO

UECTR - K.1	CALLE DE LA HERRERÍA Nº 108 CON CALLE DE LA ZAPATERIA Nº98 Y Nº99	Compensación		NO
UECTR - P.1	CALLE DE LA ZAPATERIA Nº106 CON CALLE DE LA CORRERIA Nº139	Compensación		NO
UECTR - III.1	CALLE DE FRAY ZACARIAS MTZ Nº4 Y Nº6 CON CALLE DE STA. MARIA Nº13	Compensación		NO
UECTR - VI.1	CALLE DE SANTA MARIA Nº8 Y Nº10 Y CALLE DE LAS ESCUELAS Nº7 Y Nº9	Compensación		NO
UECTR - 11.1	CALLE DE SAN VICENTE DE APUL Nº11 Y 13 CON CANTON DE SANTA ANA Nº2			NO
UECTR - 12.1	CANTÓN DE SANTA ANA Nº11 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº15			NO
UECTR - 12.2	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº86 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº17			NO
UECTR - 12.3	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº88 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº19			NO
UECTR - 12.4	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº90 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº21			NO
UECTR - 12.5	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº92 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº23			NO
UECTR - 12.6	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº94 CON CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL			NO
UECTR - 16.1	CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº10 CON CALLE DE BUENO MONREAL Nº7			NO
UECTR - 16.2	CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº12 CON CALLE DE BUENO MONREAL Nº9			NO
UECTR - 16.3	CALLE DE SAN VICENTE DE PAUL Nº14 CON CALLE DE BUENO MONREAL Nº11			NO
UECTR - 17.1	CALLE DEL BARRANCAL Nº2 CON CALLE DEL CUBO Nº 1 Y 3			NO
UECTR - 17.2	CALLE DEL BARRANCAL Nº12 Y 14 CON CALLE DEL CUBO Nº 5 Y 7			NO
UEPR - O.1	CALLE DE LA CORRERÍA Nº99 Y 101	Compuesta	2-C	NO
UEPR - P.1	CALLE DE LA ZAPATERIA Nº98 Y Nº100 CON CALLE DE LA CORRERÍA Nº127	Expropiación	1-C	NO
UEPR - P.2	CALLE DE LA CORRERÍA Nº133	Expropiación	2-C	NO
UEPR - 8.1	CALLE DE LA PINTORERÍA Nº61,63 Y 65	Compuesta	2-C	NO
UEPR - 10.1	CALLE DE NUEVA DENTRO Nº1 Y 3	Compuesta	1-C	NO
Unidades de Actuación directas				
UA. Fachadas discordantes	Parte de las Manzanas 9,13 y 17			NO
UA	Calle del cubo, 5 Calle del Barrancal, 20,18,12,10,8,6,4,27,25,23,17,15,13 Calle de Santo Domingo, 23,25 Calle del bueno Monreal, 5,1A Calle de la pintorería, 37,41,43,47,51,13,15,17 Cantón de Santa Ana,7 Calle de la cuchillería, 30,26 Calle de la Herrería, 106, Calle de la zapatería, 93,95			PARCIAL
UA	Calle del Barrancal, 13,15,17,19,21,23,25			NO
UA	Calle de la Herreria, 11			NO
UA	Calle de la Zapatería 101 y 85 Calle de la Herrería, 23, 27,39,41,22a,26,24 Calle de las Siervas de Jesus,28 Calle de la correría, 119,108 Calle de Zacarias Martinez, 9.4,9.3,9.2,9.1,9.5,9.7,9.8 Plaza del Machete,3,4,5,6,7,8 Calle de Nueva Fuera,23 Calle del Barrancal, 22,10 Calle Cuchillería, 58,39,48,46,24 Cuesta de San Vicente, 3 Calle de las escuelas, 5 Calle de Santa Maria,17			PARCIAL
UA	Edificaciones en ambos lados del Cantón de San Francisco			NO
Los caños				
Pendientes de desagregar las actuaciones en función de la nueva documentación recibida				PARCIAL

5.4.2 Valoración del nivel de cumplimiento

El PERI de 2006 creó una estructura de gestión amplia y compleja que ha tratado de llegar a todos los espacios de su competencia. En términos generales el plan ha ayudado a dirigir intervenciones de tamaño medio y pequeño principalmente en espacios públicos y en algunos de los equipamientos. Sin embargo, una parte importante de las grandes operaciones previstas no se ha ejecutado, el impulso privado de la rehabilitación de vivienda se ha ralentizado, y los mecanismos de incentivo de las unidades de ejecución no han funcionado, apenas se ha realizado una de ellas.

5.4.2.1 Reurbanización, Paseo de Ronda y Caños

Dentro del conjunto del PERI, los proyectos de reurbanización, a pesar de su importante coste, son los más sencillos de llevar a cabo por su gestión sencilla, a través de ejecución directa del propio Ayuntamiento. De hecho, prácticamente todas las renovaciones de espacios públicos previstos, incluyendo escaleras mecánicas en y tres de los casos, se han ejecutado, a excepción de una pequeña intervención en la escalera de los Arquillos y la renovación de la plaza frente a Escoriaza-Esquivel, pendiente de la activación de este edificio. A ellos se ha sumado la renovación participativa de la plaza Etxauri, no prevista pero disponible tras la paralización del Plan Director Campillo Sur.

Por su parte los paseos de ronda, planificados y “descubiertos” durante este plan han tenido diverso destino. Tras un importante esfuerzo de gestión y expropiación, se obtuvo y reurbanizó prácticamente todo el paseo de ronda oeste, salvo una pequeña parcela en la trasera de Correría 62, que está próxima a ejecutarse para dar por acabado este proceso. Por contra, el paseo de ronda este, mucho más intrincado entre edificaciones no se ha realizado, y parece difícil que se lleve a cabo, por la dificultad de su obtención y por su exiguo tamaño.

Otro de los éxitos de este plan ha sido la recuperación de los caños, espacios abandonados, inaccesibles y con múltiples problemas de salubridad, que han sido reclamados como dominio público y salvaguardados por la normativa urbanísticas, y de los que se han ido realizando proyectos

5.4.2.2 Plan director del Campillo Sur y Plan director de la Catedral

El ambicioso Plan director del Campillo Sur nunca llegó a desarrollarse, la imposibilidad del parking subterráneo y túnel de acceso lastró el resto de proyectos, actuaciones e iniciativas, por lo que la ordenación del ámbito ha quedado sin una ordenación, lo que está dificultando su gestión urbanística Aunque el ámbito ha mantenido su actividad puesto que al Aterpe, las oficinas de salud (antiguo parque de bomberos) y el Gaztetxe se ha sumado la frecuentada plaza de Etxauri.

El Plan director de la Catedral de Santa María, dependiente de la Fundación del mismo nombre, ha seguido el proceso de rehabilitación del emblemático edificio. Durante este periodo se han concluido las obras en la Catedral, se han habilitado los edificios de la calle Cuchillería y se ha reformado la plaza de Santa María (fuera del Plan Director) tras la finalización de los trabajos arqueológicos en la misma. No se han llevado a cabo las reformas o mejoras propuestas en el Plan director para la plaza de la Burullería o la calle Chiquita.

5.4.2.3 Equipamientos

Durante el periodo previo a este PERI ya se había realizado un importante esfuerzo de adaptación y creación de equipamientos, aun así, en este PERI aún se proponen algunas reformas de palacios y edificios emblemáticos para equipamientos públicos y privados, como oferta local o regional. Los dos principales proyectos efectivamente ejecutados, con promoción pública, han sido el museo de Arqueología y Naipes (Bi bat) sobre el palacio Bendaña y parcelas adyacentes, y el Kafe Antzokia Gasteiz y Oihaneder Etxea que se ha trasladado, tras su rehabilitación, al palacio Ruiz de Guevara de la calle Herrería 30. Asimismo, se ha reformado el pabellón multiusos de El Campillo y el colegio Ramón Bajo, al otro lado de la calle, mejorando así las dotaciones públicas básicas del Casco. Se ha comenzado una consolidación del palacio Maturana-Verastegui, sin embargo, el resto de proyectos previstos se encuentran paralizados, como el del palacio Escoriaza-Esquivel, o el de Álava-Esquivel.

5.4.2.4 Unidades de ejecución y Unidades de Actuación directas

A pesar del importante esfuerzo normativo desplegado para crear un marco seguro y unas unidades de ejecución factibles, este se ha demostrado poco eficaz, quizá también lastrado por la coyuntura económica, pues apenas se ha llevado a cabo una de las 37 unidades de ejecución públicas y privadas previstas.

Respecto a las unidades de actuación directas, se han seguido realizando obras de rehabilitación y renovación de forma constante, en total 685 expedientes en 17 años, en torno a 40 expedientes al año. Se ha avanzado por tanto a un ritmo menor que en décadas de pasadas, a pesar de mantenerse las ayudas directas por parte del Ayuntamiento.

El resultado del conjunto es una ralentización de las actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda en el Casco, un proceso que tendrá que mejorar, pues es el corazón de la regeneración del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz.

5.5 Objetivos y primeras ideas

El nuevo PERI necesita construir sus objetivos en base a los dos planes anteriores de 1988 y de 2006, con el fin de prolongar el esfuerzo realizado y ser coherente con las políticas impulsadas en el pasado. Por ello, como estudio inicial se muestran los objetivos existentes en 2006 (reformulados respecto de 1988), y se hace una primera valoración de las propuestas que la presente revisión debe priorizar.

Se parte de una estructura temática planteada durante la Estrategia Integral realizada en 2020 y 2021 y que comparte la mayor parte de los bloques con el PERI vigente.

5.5.1 La delimitación del PERI

Coherentemente con el artículo 6 del Decreto 317/2002, la delimitación de un PERI debe ceñirse al ámbito del Área de Rehabilitación Integrada previamente declarada. Ello justifica la adopción del límite del ARI como delimitación del PERI, con independencia de posibles ajustes puntuales que puedan plantearse sobre el espacio público. Otros ámbitos urbanos colindantes, susceptibles de declaración

también como ARI, deberán remitirse a sus instrumentos de planificación específicos.

5.5.2 Vivienda, rehabilitación e inclusión

5.5.2.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- 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 cuanto ésta sea inadecuada.
- Mantenimiento de las formas de constitución de los diferentes tipos de manzana y de las tipologías que las componen, resolviendo los puntos singulares y aceptando un cierto grado 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.
- Definición rigurosa de los casos de Fuera de Ordenación, en tramos urbanos muy selectivos, que quedarán complementados con aportes edificatorios de alto valor añadido.
- Aplicación del precepto legal del artículo 43 de la Ley 6/98 en los casos de vinculaciones singulares debidas a la ordenación de aplicación.
- Delimitación del derecho de propiedad en caños, a partir del análisis de estructura parcelaria y situación física del mismo.
- Incorporación de innovaciones jurídicas en la gestión de Unidades de Ejecución, que faciliten las mismas y establezcan vinculaciones voluntarias para su obtención, en los casos de la edificación inadecuada.
- Definir el mínimo número de Unidades de Ejecución compuesta, tanto públicas como privadas.
- Alcanzar a través de la rehabilitación de las viviendas los niveles mínimos de habitabilidad que han de establecerse en sus aspectos:
  - Urbanístico, 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.

- 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 lotización, o en altura, que permitan la obtención de viviendas de mayor dimensión sin alteraciones graves de las constantes tipológicas de la trama.
- Ponderación selectiva de la afección del Nivel 1 (urbanístico) en la edificación residencial, garantizando un mínimo de separación de 3 metros (en concordancia con el artículo 22.1 del Decreto 312/97), aplicando tres alineaciones según F.I.C. (Conservación, Revitalización y Renovación) siendo esta última sólo en los casos de flagrantes invasiones de caño o posibles ampliaciones.

5.5.2.2 Primeras valoraciones

El PERI vigente hizo un gran esfuerzo normativo que ha tratado de buscar un punto medio virtuoso entre conservación y habitabilidad para cada nivel de protección de edificación, añadiendo al sistema de rehabilitación o forma de intervención constructiva (FIC) varias capas de información y ordenanzas como se ha explicado en el apartado "El sistema normativo del PERI-2006.".

El resultado, quizá demasiado complejo, ha dificultado en ocasiones la propia interpretación de la norma por parte del regulador, y en todo caso no ha impulsado la rehabilitación privada tanto como se trataba de promover en el apartado *"Incorporación de innovaciones jurídicas en la gestión de Unidades de Ejecución, que faciliten las mismas ..."*. Probablemente la habitabilidad y la conservación se han asegurado pero a cambio el número de viviendas rehabilitadas por año ha descendido; también a causa de la llegada de la crisis inmobiliaria y el descenso de las ayudas públicas respecto de la época anterior.

Y es que resulta técnicamente muy difícil recoger en la normativa urbanística la gran variedad de situaciones que se dan en la edificación histórica. En muchos casos nos hallamos con una realidad edificatoria que se ha ido desarrollando a lo largo del tiempo que escasamente cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles en la actualidad. Encontrar el equilibrio adecuado entre las condiciones mínimas de habitabilidad, la normativa de protección del patrimonio y la casuística de los edificios de forma que se propicien actuaciones de rehabilitación factibles (técnica, económica y socialmente) supone una gran tarea.

Algunas de las claves que deberá tener en cuenta el nuevo Plan que comienza son:

- La capacidad normativa para incentivar la rehabilitación privada y hacerla financieramente sostenible en un horizonte de menores ayudas públicas.
- La posibilidad de la adquisición de vivienda pública para mantener cierto control sobre el mercado del alquiler, evaluando la demanda y ubicaciones estratégicas.
- Asimismo, se deben explorar modelos innovadores de vivienda como el coliving, intergeneracional, la vivienda cooperativa o la vivienda taller en planta baja, para reflejar necesidades futuras que sean más adaptables en un contexto de centro histórico. Realidades presentes en el casco, como las llamadas "viviendas alforja", podrían tener cabida dentro de esquemas habitacionales no convencionales,
- El enfoque también incluirá, como en PERIs anteriores, un estudio detallado para mejorar las condiciones habitacionales, considerando ajustes en edificabilidades, la creación de huecos en fachada interior y la posibilidad de agregar viviendas de manera eficiente y estéticamente integrada.
- Este enfoque integral se basaría en la colaboración con la comunidad para asegurar la viabilidad y éxito de las propuestas.
- Los PERIs anteriores priorizaron el mantenimiento de la morfología y los patrones dimensionales de la parcelación existente como elemento caracterizador del casco, destacándola como clave identitaria e invocando su pretendido origen medieval, "parcelario gótico", para justificar la prioridad de su conservación. No obstante, otros análisis solventes realizados desde el ecosistema cultural gasteiztarra cuestionan esta visión, defendiendo que la actual atomización del tejido parcelario del casco no tiene un origen medieval, sino que correspondería a una lotización bien posterior, de los siglos XVII y XVIII. Según estos análisis, el tejido urbano medieval debió caracterizarse más por la presencia de tipologías combinadas huerto-vivienda, incompatibles con los exiguos frentes de parcela actuales, correspondiendo la actual parcelación a una compactación posterior.

  Planteado así el debate en el marco de la revisión del PERI, y dado que la rigidez de la parcelación es uno de los factores identificados por diversos agentes locales como limitantes de las posibilidades de revitalización del casco, deberá al menos plantearse la conveniencia o no de un cambio de criterio normativo en lo relativo a condiciones de parcelación y dimensionado de las unidades de intervención.

5.5.3 Espacio público y naturalización

5.5.3.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- Mantenimiento de las condiciones morfológicas generales, admitiendo modificaciones para conseguir una adecuada formalización de éstos y una mayor integración en el marco del Casco Medieval, 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 éstos de acuerdo con las nuevas utilizaciones que se planteen.
- Tratamiento integrado de los espacios públicos de la parte superior, que constituyen el esquema básico de reorganización de esta zona, desprovista actualmente de la coherencia estructural necesaria.
- Obtención de nuevos espacios libres, adscritos al dominio público, por actuaciones en unidades de ejecución compuesta de tipo residencial, en zona del Campillo.
- Delimitación del régimen de utilización de los espacios libres (público-privado) estableciendo el gradiente de uso de aquellos vinculados a efectos a equipamiento o al interior de manzanas.

5.5.3.2 Primeras valoraciones

La dinámica de adecuación de espacios públicos que comenzó con el plan anterior ha continuado, llegando a una reforma y actualización de prácticamente todos los espacio públicos del barrio. El único incumplimiento importante está determinado por el fallido Plan director del Campillo Sur, que preveía un aumento considerable de la dotación de espacios libres en lo alto de la colina que no se ha cumplido. Sin embargo, sí se ha reformado por petición vecinal en época reciente la plaza Etxauri, un espacio clave para la dinámica vecinal no previsto en el PERI.

Mención aparte merecen los múltiples espacios de dominio público y diversos niveles de propiedad pública o privada. Mientras los patios privados de equipamientos se encuentran en una adecuada situación por su clara titularidad, la compleja y costosa gestión de los espacios más indeterminados como los caños y pasos de ronda ha dado lugar a diversas situaciones. En todo caso en términos generales se puede decir que el paso de ronda oeste y la mayor parte de los caños presentan condiciones mucho mejores que antes del PERI, aunque aún quedan múltiples caños y partes de caños por esclarecer y sanear.

Como punto de partida de este PERI, además de continuar resolviendo las anteriores problemáticas se propone incluir los siguientes factores más novedosos.

- Recuperar la presencia del verde: Se busca restablecer el papel fundamental de la infraestructura verde como componente esencial del patrimonio, siguiendo el enfoque delineado en "Espacios de Oportunidad para la Infraestructura Verde en el Casco".
- Itinerarios paisajísticos: Se propone la creación de rutas paisajísticas que sirvan como puertas de entrada al casco, desde el norte, el sur y los cantones. Estos itinerarios no solo mejorarán la accesibilidad, sino que también realzarán la imagen del entorno.
- Potenciar los servicios ecosistémicos del verde: Se enfatiza la importancia de fortalecer los servicios ecosistémicos proporcionados por la naturalización. Esto incluye la regulación para la mitigación y adaptación al cambio climático, promoviendo la conectividad ecológica y la biodiversidad.

- Servicios culturales: Se busca enriquecer la experiencia cultural a través de servicios adicionales, como acciones comunitarias, la creación de miradores y la divulgación del patrimonio.
- Espacio público convivencial con perspectiva de género: Se aboga por la revisión de los espacios públicos para que fomenten la convivencia, con especial atención a la inclusión de la perspectiva de género.

5.5.3.3 La problemática específica de los caños

En el caso concreto de los caños, el PERI 2006 sostiene que la titularidad de todos ellos es pública, en correspondencia con su carácter de bienes demaniales afectados al uso general desde tiempo inmemorial, dada la condición de inalienables, imprescriptibles e inembargables que caracteriza a los bienes demaniales; y ello aún no existiendo título registrado que lo acredite. Ello podría entrar en contradicción con títulos de particulares, inscritos en el registro de propiedad, que reclamarían para sí la titularidad de determinadas partes o fragmentos de algunos caños. Presumiblememte, cualquier disputa sobre la propiedad de estos espacios debería resolverse a favor del Ayuntamiento, dada la condición imprescriptible de la titularidad de los bienes demaniales, inalterable por usucapión.

Pero más allá de estas controversias, la revisión del PERI supone la oportunidad de abrir un debate sobre la conveniencia o no de mantener la titularidad pública en todos los casos. En su caso, allí donde pudiera proceder el reconocimiento de una titularidad privada, el PERI deberá habilitar mecanismos de desafectación y posterior enajenación; establecer servidumbres permanentes de uso público donde así procediere; preservar estos espacios de un uso abusivo desde las parcelas y edificios colindantes.

Por el contrario, allí donde se deba mantener la titularidad pública, deberán estudiarse las alineaciones interiores que definen el contorno de estos caños, quizá no todas ellas acertadas en el PERI-2006; así como establecer mecanismos que refuercen la viabilidad efectiva de las cesiones de suelo derivadas de ajustes producidos por estas alineaciones.

Por último, desde el PERI deberá otorgarse respaldo normativo al mantenimiento *de facto* que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz viene haciendo de estos espacios, independientemente de su titularidad.

5.5.4 Movilidad, conectividad, accesibilidad.

5.5.4.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- Reducción de la demanda de tráfico rodado en la zona, eliminando el enlace a través de atajos 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 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
- Localizar las nuevas actividades, de carácter más dinámico, en conjunción con nuevas líneas de transporte público, accesibilidad y con futuro aparcamiento público del Campillo, que en todo caso disponga de un acceso o salida al exterior del Casco Medieval con el fin de evitar concentraciones y cruces de tráfico.
- 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.
- Previsión de las plazas de aparcamiento propias de la actividad residencial, exteriores al casco en general (salvo cuando por las condiciones singulares de la edificación fuera posible la consecución de las mismas en el propio emplazamiento) en localizaciones próximas y en número suficiente a la demanda prevista.
- Supresión del doble sentido de Cuesta de San Vicente, así como del sentido de tráfico actual en San Vicente de Paúl.
- Establecimiento de una línea de transporte público en el interior del Casco, compatible con su morfología, y que atiende a las actividades existentes y de nueva implantación.
- Permitir la localización interna de aparcamiento en subsuelo en espacios libres vinculados a operaciones del terciario y/o residencial (Unidades de ejecución).

5.5.4.2 Primeras valoraciones

Desde el punto de vista peatonal la inclusión de las escaleras mecánicas de acceso a lo alto de la colina desde el este, oeste y posteriormente, norte del Casco ha supuesto una notable mejoría para la accesibilidad y permeabilidad del mismo.

En relación al tráfico rodado se ha conseguido, tras varias modificaciones, hacer funcionar el Casco como una supermanzana abastecida pero sin tráfico de paso. Aunque en un tejido de estas características esta convivencia siempre es conflictiva; de hecho, el horario y el acceso de la carga y descarga siguen generando debate. No se ha conseguido resolver, por su esencial dificultad el aparcamiento para los habitantes del Casco, y se seguirán explorando vías a este respecto en los tejidos adyacentes.

El transporte público sigue abasteciendo el Casco desde su periferia, lo que es razonable, pero ahonda en el aislamiento del barrio.

Las primeras propuestas en materia de movilidad pasan por continuar con la senda ya comenzada.

- Convertir la supermanzana del Casco Histórico en un gran eje cívico mediante calles de convivencia más amables, donde se mejore la accesibilidad para personas con movilidad reducida, permitiendo los encaminamientos junto a fachada.

- Cerrar los itinerarios de accesibilidad universal que crucen de forma transversal el Casco.
- Seguir estudiando sistemas de gestión que permitan a la población del Casco disfrutar de zonas de estacionamiento complementarias en los barrios aledaños.
- Incorporar nuevos sistemas a los servicios de transporte público, reparto e incluso movilidad personal en el Casco mediante minibuses, bicis cargo, mototaxis, etc.

5.5.5 Usos y actividad

5.5.5.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- Mantenimiento del carácter prioritario de la actividad residencial, que forma parte de las condiciones permanentes en la evolución de la ciudad histórica.
- Refuerzo de la actividad comercial, favoreciendo la implantación de un tipo de comercio especializado, superando y complementando el comercio de primera necesidad existente, que resulte adecuado a las aptitudes especiales de la ciudad histórica, mediante el establecimiento de las estrategias oportunas.
- Favorecer la implantación de una proporción adecuada de servicios y actividades profesionales, hoteleras, etc. en la zona.
- Consideración de la posibilidad de la construcción de aparcamientos en edificios, 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.
- Incorporación del uso terciario, sin limitaciones, en edificaciones singulares.
- Reglamentar las condiciones de viviendas interiores, así como la aplicación de la Ley 20/97, promoción de la accesibilidad y Decreto 68/2000.
- Favorecer y fomentar, todas aquellas propuestas generadas por el P.D.C. estableciendo un foco de actividad cultural (nucleado en Montehermoso y Depósito de Aguas) como contrapunto a la actuación de la Catedral (Manzanas 4 y 5).
- Establecer una ordenación de usos mixtos en zona de Campillo como difusora de actividad para todo el Casco Medieval.

5.5.5.2 Primeras valoraciones

En términos generales la inercia de la actividad del Casco no ha podido ser transformada, más allá de la atracción de algunas actividades mientras funcionó la ARICH (2006-12). La preponderancia de la hostelería y el ocio nocturno siguen actuando como limitante para la entrada de otras actividades, y los locales en planta baja muestran un abandono fuera de esa actividad como queda patente en el

estudio urbano-comercial de 2017: *El análisis muestra una creciente especialización del barrio en el ámbito de la hostelería (19,58% del total de locales y 33% de los locales activos), ya que es el único sector de actividad que aumenta en su número de locales y en su relevancia en el barrio. Sin embargo, por lo que más se caracterizan los locales del casco es por su falta de actividad, ya que los locales vacíos comprenden más de un 40% del total de locales censados, alcanzando los 235. Es, por un gran margen, la categoría más representada en el barrio, por encima incluso de la suma del comercio y la hostelería. Además, su número aumenta en 20 locales respecto a 2007, lo que supone un incremento del 9,3%.*

Además de los problemas económicos y socioeconómicos que esto supone, el ruido sigue siendo otro de los inconvenientes para la vida en el Casco y para la atracción de población, según el Plan de acción de ocio nocturno responsable: *La concentración del ocio nocturno de la ciudad en el Casco ha generado una serie de conflictos relacionados con el ruido, la limpieza y la seguridad. Según las mediciones llevadas a cabo en 2018, existen 582 personas que sufrirían niveles de ruido, durante las noches del fin de semana, por encima de las referencias legales.*

A pesar de la llegada de 3 establecimientos hoteleros al Casco en los últimos años, no se han conseguido atraer otras actividades terciarias y la mezcla de usos en el Casco sigue siendo uno de los grandes retos. En este sentido la vivienda turística supone un peligro y una oportunidad al mismo tiempo, y como tal se debe esclarecer a través del planeamiento de forma urgente.

Algunas de las ideas previstas para la apertura del Casco a otros usos serían:

- Usos diversificados: Asociación de edificios de oficinas a la incubadora de empresas, así como la promoción de actividades hoteleras singulares para incrementar la versatilidad del espacio.
- Ordenanzas dinámicas: La implementación de ordenanzas dinámicas es esencial para regular de manera efectiva el impacto del ocio nocturno, garantizando un equilibrio entre la vitalidad nocturna y la calidad de vida de los residentes.
- Actuaciones público/privadas: Se propone identificar y analizar actuaciones tanto públicas como privadas, para activar edificaciones existentes mediante usos no previstos.

5.5.6 Equipamiento comunitario

5.5.6.1 Objetivos previos

Los objetivos del PERI de 1988 en este ámbito fueron en gran medida satisfechos durante su periodo de vigencia, siendo mantenido en la revisión de 2006 tan sólo uno de los tres objetivos iniciales:

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

5.5.6.2 Primeras valoraciones

Se han ido incluyendo en el barrio la mayor parte de las demandas vecinales a efectos de dotaciones, tanto el Campillo como Aldabe aportan al Casco Histórico una oferta de servicios muy completa. Ello se complementa con otros equipamientos como el colegio, la guardería o la escuela de música. Y otros equipamientos singulares como la Casa de la Mujer, Centro Cultural Montehermoso, el Museo de Naipes y Arqueología, o el futuro Kafe Antzokia. En estos momentos el único equipamiento no satisfecho se trata del Centro de Salud, que si bien ya se ofrece en la calle Correría se propone su traslado al Antiguo Hospicio para mejorar sus condiciones e instalaciones.

Como única propuesta a efectos de equipamiento se mantiene la necesidad de reactivar, probablemente a través de servicios para toda la ciudad o el territorio histórico, los palacios de Escoriaza-Esquivel o Maturana-Verástegui.

5.5.7 Medio ambiente y metabolismo urbano

5.5.7.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- Establecimiento de las Ordenanzas precisas, para garantizar las actuaciones necesarias en los tramos vistos de las diferentes redes de servicios y en las acometidas a cada una de las unidades.
- Coordinación de las obras de proyecto de recogida neumática de basuras, con las formas de intervención constructiva en los espacios libres (calles y cantones).
- Definición de acciones en caños municipales, en orden a suprimir colector de saneamiento de fecales, como protección de cimentaciones de la edificación.

5.5.7.2 Primeras valoraciones

En base a los objetivos propuestos en el pasado, la reurbanización completa de todas las calles e infraestructuras del Casco ha permitido una completa actualización de instalaciones que incluyen la recogida neumática de basuras; con el único punto negativo en la falta de acceso a fibra óptica de internet, que por razones técnicas siguen sin ser una realidad en todo el Casco.

Sin embargo, en relación al metabolismo urbano y las infraestructuras, se están produciendo siempre importantes avances técnicos que exigen seguir incorporando cambios, en este caso, de forma especial por la necesidad de incorporar las energías renovables. En términos generales estos son algunos de los puntos clave previstos:

- Ciclo del agua: Se propone la implementación puntual en parques y plazas de sistemas de drenaje sostenible para gestionar de manera eficiente el ciclo del agua, aportando una mayor permeabilidad que descargue los sistemas de drenaje convencional en favor de la recarga del freático, minimizando impactos ambientales y fortaleciendo la resiliencia urbana.

- Eficiencia energética: La adopción de fuentes de energía alternativa se considera crucial, con un enfoque especial en viabilizar su implementación de manera que no afecte el patrimonio. En tal sentido podrá estudiarse la creación de comunidades energéticas en partes del casco o en todo su conjunto, alimentadas desde fuentes de generación alternativa (fotovoltaica, eólica…) no necesariamente interiores al casco medieval.
- Gestión de residuos: Existen problemas en la gestión de residuos de gran tamaño y en el proceso previo a la recogida neumática.

5.5.8 Patrimonio y conservación

5.5.8.1 Objetivos previos

Los objetivos heredados del PERI de 1988 y actualizados en 2006 eran los siguientes:

- Mantenimiento y puesta en valor de las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico, definiendo las formas de intervención para cada una de las categorías establecidas, que permitan el equilibrio necesario en cada caso, para adecuar las actuaciones a las necesidades de recuperación del 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 las de 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.
- 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.
- Definición de las condiciones generales de configuración y formalización de aquellos espacios de interés urbanístico clasificados como “espacios adaptables”, susceptibles de ser reconvertidos.
- Determinación de las modificaciones que han de ser introducidas en los espacios clasificados como “inadecuados” y su tratamiento posterior, para conseguir eliminar los impactos negativos originados y su reconversión como espacios adaptados.

5.5.8.2 Primeras valoraciones

La principal estrategia que sigue el actual PERI para la protección del patrimonio es la inclusión en el catálogo de las edificaciones y las pautas de intervención consiguiente según la normativa. Todas las edificaciones del área quedan clasificadas según su valor relativo, como se recoge en el Catálogo de los Bienes

Objeto de Protección – Catálogo de la Edificación" y en alguna de las categorías que se reflejan en plano de Ordenación 2.

El Catálogo del PERI de 2006, por tanto, apoyado en el Decreto de declaración de Conjunto Monumental de 1997, consiguió proteger las edificaciones valiosas del Casco Histórico. Sin embargo, estas medidas de protección, aplicadas de forma gradual a más de tres cuartas partes de los edificios del Casco ha conllevado también, como es natural, algunas dificultades y costes añadidos en la rehabilitación.

El principal esfuerzo en conservación de patrimonio se realizó durante el periodo del PERI de 1988 donde importantes palacios y edificios públicos fueron renovados con fondos públicos. Desde 2006 este proceso ha continuado con la reforma, por ejemplo, del palacio de Bendaña convertido en Museo Arqueológico y de Naipes, y con la culminación del largo proceso de rehabilitación de la Catedral de Santa María bajo el exitoso modelo de "Abierto por Obras". Aun así, algunos edificios históricos de la ciudad como Escoriaza-Esquivel o Álava-Esquivel siguen en desuso con el consiguiente peligro de degradación.

También se han renovado de forma respetuosa varios de los espacios públicos de valor patrimonial, como el de la propia plaza de la Catedral o el acceso desde la fuente de los patos a la misma. Y mención especial requiere la expropiación y reforma del paseo de ronda oeste que ha expuesto la muralla histórica en este tramo, tanto al norte como al sur del cantón de la Soledad.

Las principales medidas a promover para el próximo periodo serían:

- Adaptación de los niveles más bajos de protección para facilitar su sostenibilidad financiera y por tanto su efectiva renovación, diferenciando los invariantes propios del Casco (alineación altura, huecos…), de los valores reales de la edificación.
- Reimpulso de la renovación y búsqueda de utilidad de los edificios monumentales aún vacantes.
- Concluir el proyecto de apertura del paseo de ronda oeste mediante expropiación, y búsqueda de modelos de gestión efectivos.
- Buscar un modelo que permita la visita, uso y disfrute de los caños para que el esfuerzo de saneamiento realizado sea reconocido por la comunidad.
- Mostrar y difundir una visión más contemporánea del patrimonio que involucre a ciudadanía y personas propietarias en la protección.