

**V PLAN COMARCAL DE EMPLEO DE  
VITORIA-GASTEIZ 2017**

# PROYECTO

## ESTUDIO TIPOLOGICO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN LAS NUEVAS ÁREAS PREVISTAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE DE VITORIA-GASTEIZ

### JUSTIFICACIÓN del Proyecto

---

En el año 2012, y tras la publicación de la Norma de Ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales, Ensanche 21 Zabalgunea asumió la gestión de dichas ayudas. A tal efecto y para incentivar a las Comunidades de Propietarios (promotores de las obras de rehabilitación) se definieron seis zonas de la ciudad, donde se preveía una mayor necesidad de rehabilitación. Las áreas definidas fueron por un lado, el Casco Medieval de la ciudad (por razones obvias de antigüedad de los inmuebles y problemática socioeconómica de sus habitantes), y por otro, cinco Áreas Preferentes de Rehabilitación (ARP) que se corresponden con los desarrollos urbanísticos de los años 50 y 60.

En los cinco años transcurridos de aplicación de nuestra norma, y tras el análisis de los expedientes de rehabilitación resueltos, no cabe sino concluir que el impulso de la rehabilitación requiere algo más que un mero incentivo económico.

En el año 2016 se realizó un trabajo muy fructífero del estudio tipológico de la edificación residencial de las Áreas de Rehabilitación Preferente, encardinado en la convocatoria del "IV Plan Comarcal de Empleo de Vitoria-Gasteiz".

En aras de completar el conocimiento de los barrios más antiguos de la ciudad se ha solicitado al Gobierno Vasco, en el año 2017, una ayuda para la realización de los estudios y análisis necesarios para incorporar cuatro nuevos barrios como áreas de Rehabilitación Preferente.

Recientemente (en abril de 2017) a falta de su publicación se aprobó una nueva Norma de Ayudas a la rehabilitación, que parte de las premisas de la anterior, haciendo hincapié en ciertos aspectos, principalmente la rehabilitación energética y la instalación de ascensores.

Para desarrollar el alcance de nuestras ayudas y poder llegar a promover una necesidad real de rehabilitación en las nuevas ARP definidas a tal efecto, creemos que es necesario poner en práctica iniciativas más concretas, que necesariamente han de basarse en el estudio solicitado.

## IDENTIFICACIÓN DEL MISMO

### 1.- Objetivos

---

#### 1.- Generales:

- Valorar cuantitativa y cualitativamente los edificios incluidos en las nuevas ARP, Arana, el Anglo, Judimendi y San Cristóbal, en relación al cumplimiento de los objetivos municipales en materia de reducción de emisiones de CO2.
- Cuantificar el alcance de los edificios con necesidad de rehabilitación energética, para poder establecer un programa municipal coherente a largo plazo.

#### 2.- Específicos:

Establecer y analizar las características tipológicas definitorias de los inmuebles que forman dichas ARP, de forma que se puedan establecer grupos de edificios en los que técnicamente sea viable plantear soluciones tipo.

3.- Plantear y concretar la posible monitorización de una vivienda por cada tipología diferenciada y por barrio, para recabar datos reales del comportamiento energético actual de dichas viviendas.

4. Estudio de la compatibilidad de usos en los barrios limítrofes con zonas industriales, caso de las Áreas de Rehabilitación Preferente de Zaramaga y Adurtza, como complemento a la toma de datos realizada con el programa de plan de empleo anterior.

# PROYECTO

## GIS EDIFICACIONES RESIDENCIALES ANÁLISIS INSTALACIONES

### JUSTIFICACIÓN del Proyecto

---

Ensanche 21 ha asumido desde el año 2012 parte de las labores encomendadas a la Agencia de Revitalización Integral del Casco Histórico de la ciudad, así como su patrimonio edificado. Así mismo se están gestionando las ayudas municipales a la rehabilitación de edificios residenciales.

El objetivo es la elaboración de una herramienta que garantice una gestión del conocimiento eficaz tanto de las instalaciones del patrimonio construido existente como de la posible planificación de actuaciones futuras.

El proyecto que se presenta se basa en el análisis de campo del estado de las instalaciones de las edificaciones del patrimonio municipal, implementado todo ello con una herramienta GIS que facilite la aplicación de métodos y medidas para llevar a cabo la mejora e innovación del trabajo destinado a velar por la seguridad, accesibilidad y salubridad de barrio.

Este trabajo se complementa con el análisis individualizado de cada una de las propiedades, analizando las características de instalaciones.

Con la implementación de esta herramienta los datos pueden ser utilizados por los distintos departamentos del Ayuntamiento para sus labores específicas, así como una gestión integral de las propiedades municipales.

### IDENTIFICACIÓN DEL MISMO

#### 1.- Objetivos

---

##### 1.- Generales:

Elaboración de un GIS con toda la información del estado de las instalaciones de las edificaciones y viviendas conteniendo las características de las mismas y las necesidades de legalización o actualización que garantice una gestión del conocimiento eficaz tanto del patrimonio construido existente como de la posible planificación de futuras actuaciones.

##### 2.- Específicos:

Constatar el estado de las instalaciones de las propiedades municipales para incorporarlos al inventario municipal teniendo datos veraces para su posterior gestión.

# PROYECTO

## **ESTUDIO-ANÁLISIS DEL USO, SALUBRIDAD, DISPONIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOCALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE VITORIA-GASTEIZ**

### **JUSTIFICACIÓN del Proyecto**

---

Ensanche 21, convocó en 2016 un concurso abierto de asistencia técnica para el estudio de la edificación residencial del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, a fin de determinar tanto las necesidades, como sus posibilidades de rehabilitación y mejora. La información generada se encuentra en la base de datos de los edificios del Casco Medieval, que será facilitada por E21Z.

El límite del Casco Medieval es el establecido por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval, quedando fuera del ámbito del presente estudio los edificios de uso equipamiento.

Esta información debe ser completada con el análisis de las plantas bajas y sótanos o semisótanos de las edificaciones, donde se sitúan espacios normalmente de uso comercial o terciario, pero que a su vez conviven con locales o zonas donde el desuso o abandono por parte de la propiedad ocultan en muchos de los casos espacios con falta de condiciones de salubridad e higiénico sanitarias adecuadas.

Es importante valorar estos emplazamientos como complemento al uso residencial de plantas superiores, ya recogidos sus datos en estudios anteriores y en muchos casos analizadas su "extensiones de uso" hacia el espacio libre de los caños. Es de vital importancia conocer el estado de la estructura de los edificios en lo referente a las zonas de asentamiento de la edificación, donde se crean patologías de humedad, por escasa ventilación y en muchos casos almacenamiento de enseres que imposibilitan el análisis detallado y por otra parte garantía de la estabilidad de los edificios.

### **IDENTIFICACIÓN DEL MISMO**

#### **1.- Objetivos**

---

##### 1.- Generales:

El Objetivo general del proyecto encaja como estrategia en el Ámbito Territorial y Local, dentro de los trabajos de Planificación y Regeneración Urbana, dotando de nuevas herramientas que garanticen una gestión del conocimiento eficaz tanto del patrimonio construido existente como de la posible planificación futura.

El presente trabajo pone su foco de atención precisamente en la esfera de la edificación y en su interrelación con el espacio público o calle, , con el objetivo de examinar las posibilidades de dinamización y transformación de las plantas bajas de los edificios, de forma que,

manteniendo las características de su estructura urbana (manzana y división en parcelas), se puedan proponer tanto iniciativas de gestión de la rehabilitación y uso de las plantas bajas, como estrategias a medio o largo plazo que den respuesta a la evolución de las necesidades de la población y generen un espacio vivo al servicio de los residentes.

## 2.- Específicos:

Como temas concretos de focalización del estudio se proponen los siguientes apartados:

- Estado de las plantas bajas de la edificación, toma pormenorizada de datos. Usos y actividades.
- Accesibilidad, ventilación e iluminación, con recogida de datos sobre condiciones de los locales y sus posibilidades de agrupación o transformación.
- Edificación en fuera de ordenación y extensión del uso del local, estudiando las anchuras de caño establecidas en el PERI y la afección a los locales de planta baja, viabilidad de las actuaciones.
- Condiciones de salubridad e higiene de los locales y posibilidades de mejora mediante actuaciones de rehabilitación y limpieza. Saneamientos, acometidas de instalaciones y servidumbres.
- Detección de las actividades existentes tanto en los locales abiertos como en los cerrados y análisis de las necesidades o impedimentos normativos para su puesta en funcionamiento o en la oferta de usos que cubran las necesidades del barrio. (locales de bicicletas, trasteros, afección del ruido al descanso...)

Estos datos permitirán obtener un diagnóstico global, con el análisis y valoración técnica sobre las cuestiones de salubridad e higiene, accesibilidad, adecuación urbanística de los locales, y su incidencia sobre los espacios libres.

DPTO/ SERVICIO	DENOMINACIÓN PROYECTO	OBJETIVO	RESPONSABLE	PLA ZAS	PERFILES	UBICACIÓN
Ensanche 21 Zabalguenea	Estudio tipológico de la edificación residencial en las nuevas áreas previstas de rehabilitación preferente de Vitoria- Gasteiz	Valorar cuantitativa y cualitativamente los edificios incluidos en las nuevas ARP, Arana, el Anglo, Judimendi y San Cristóbal, en relación al cumplimiento de los objetivos municipales en materia de reducción de emisiones de CO2 Cuantificar el alcance de los edificios con necesidad de rehabilitación energética, para poder establecer un programa municipal coherente a largo plazo.	Isabel Pineda Bernabé 945 162600 ipineda@vitoria-gasteiz.org	3	1 Arquitectos/as o equivalente 1 Arquitectos/as Técnicos/as o equivalente 1 CFGS Delineación	Oficinas de Ensanche 21. Paseo Fray Francisco de Vitoria, 21 C (Gure Txokoa). 01007 - Vitoria-Gasteiz
Ensanche 21 Zabalguenea	GIS edificaciones residenciales análisis instalaciones	Elaboración de un GIS con toda la información del estado de las instalaciones de las edificaciones y viviendas conteniendo las características de las mismas y las necesidades de legalización o actualización que garantice una gestión del conocimiento eficaz tanto del patrimonio construido existente como de la posible planificación de futuras actuaciones.	Isabel Pineda Bernabé 945 162600 ipineda@vitoria-gasteiz.org	3	1 Arquitecto o equivalente 1 Ingeniero/a industrial 1 Grado informática especializado en GIS para generación y programación de la herramienta	Oficinas de Ensanche 21. Paseo Fray Francisco de Vitoria, 21 C (Gure Txokoa). 01007 - Vitoria-Gasteiz
Ensanche 21 Zabalguenea	Estudio- análisis del uso , salubridad, disponibilidad y accesibilidad de los locales del centro histórico de Vitoria-Gasteiz	Examinar las posibilidades de dinamización y transformación de las plantas bajas de los edificios, de forma que, manteniendo las características de su estructuras urbana (manzana y división en parcelas), se puedan proponer tanto iniciativas de gestión de la rehabilitación y uso de las plantas bajas, como estrategias a medio o largo plazo que den respuesta a la evolución de las necesidades de la población y generen un espacio vivo al servicio de los residentes.	Isabel Pineda Bernabé 945 162600 ipineda@vitoria-gasteiz.org	3	1 Arquitectos/as o equivalente 1 Arquitectos/as Técnicos/as o equivalente 1 Ingeniero/a Técnico con experiencia en instalaciones	Oficinas de Ensanche 21. Paseo Fray Francisco de Vitoria, 21 C (Gure Txokoa). 01007 - Vitoria-Gasteiz