

EL PERI Y EL PERECA A LO CLARO

Definición de Rehabilitación que otorga la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (MOPU) en los “Estudios Básicos Previos a los Programas de Rehabilitación Integrada” (y que aparece en la “filosofía del PERI 02, pag 28):

“Conjunto de actuaciones coherentes y programadas, destinadas a potenciar los valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas y rurales, con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente en las mismas, mediante medidas para la mejora de las condiciones del soporte físico existente, urbano y edificado, la elevación de sus niveles de habitabilidad y la dotación de los equipamientos comunitarios y espacios libres de uso público necesarios”.

Así mismo, conforme al artículo 7º (Decreto 308/2000) la acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Areas de Rehabilitación Integrada, comprenderá:

“Las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valora y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consigue el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente citados”.

El PERECA (Plan Especial de Reactivación Económica del Casco Antiguo) ha sido desarrollado a petición de la Federación de Comerciantes del Casco Medieval (la del Mendoza) por:

- El GATC (Gabinete de Asistencia Técnico Comercial del Casco Medieval)
- Cámara de Comercio e Industria de Alava (Departamento de Comercio Interior)
- GasteizON (en concreto el Martínez de Guereñu)

El informe del PERECA está fechado el 04-12-2001, es decir, dos meses antes del documento del PERI 02 con lo cual es de suponer que el PERI 02 ya incorpora las propuestas del PERECA

Con respecto al vecindario del Casco

El Decreto 278/1983 de 5 de Diciembre sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (que según el PERI 02 constituye el primer decreto de la CAV en la materia) señala en su artículo 21:

“Las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano (...) de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial de la calidad de la vivienda y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados”.

En el PERI 89 (pag. 9 y 10) se fijan entre otros se fijan los *Criterios Básicos de Rehabilitación* que se definen como *“las pautas generales, en base a las cuales se deberán*

establecer los Principales Objetivos (...) Vendrían a constituir los puntos de apoyatura de la filosofía que va a presidir toda la acción posterior". Bien, pues entre estos puntos están:

- B) Elevar la calidad de vida de los habitantes y la condiciones de habitabilidad de las edificaciones hasta unos standares mínimos que puedan hacer equiparable esta zona a otros sectores urbanos, dentro de las limitaciones impuestas por su singular estructura física.
- C) Garantizar la permanencia de la Población estableciendo las condiciones necesarias en el proceso de Rehabilitación, para evitar el fenómeno de la sustitución del segmento social que reside actualmente en el Casco por otros de mayor capacidad económica, frecuente en operaciones de rehabilitación atentas únicamente a la recuperación del sustrato físico.

Este punto de vista cambia en la Revisión del PERI 02 porque aunque recoge también los puntos B y C señalados (pag. 118) sin embargo entre los *Criterios de Referencia en la Revisión del Plan* (pag. 45) se dice:

- No dudaremos en aplicar el mecanismo positivista de la disciplina biológica en las transformaciones necesarias de la estructura urbana del casco (población, actividad socioeconómica, morfología urbana y tipología edificatoria) (...)

De hecho estos cambios se están dando ya pues como indica el PERI 02 (pag 102) *"A esta renovación poblacional está ayudando la política de rehabilitación urbana que está ampliando el parque de viviendas de mayor calidad, lo que está atrayendo a sectores jóvenes con profesiones más cualificadas (...)"* (Y digo yo, dónde narices está mandando el PERI a los "primitivos residentes" que son sustituidos) Sobre todo si tenemos en cuenta que según datos del propio PERI 02 *"el 81% de las personas consultadas no se cambiaría de barrio en las mismas condiciones de la vivienda"* (pag. 113)

Ello no obsta para que se hagan declaraciones de intenciones como la de la Introducción (pag. 2) donde no se cortan al decir *"La especial sensibilización del Ayuntamiento (...) que ha sabido establecer una política de rehabilitación que supere el concepto clásico monumentalista asumiendo el papel impulsor de una estrategia de recuperación urbana global, abarcando tanto el sustrato edificado como el tejido humano que lo habita"*.

Así mismo el PERI 02 en sus *Propuestas de Planeamiento* (pag. 127 y 128) maneja 4 Apartados: Población, Actividad Socioeconómica, Soporte Urbano y Soporte Edificado. Y a cada uno de ellos les da un tratamiento según su futuro sea A) Conservación B) Revitalización y C) Renovación. Pues bien en el caso del Apartado *Población* para el caso de la *Renovación* (esto es, las casas que se hagan nuevas después de tirar las viejas por su penoso estado) no plantea la continuación de la población que residía sino que dice *"Posible proceso de reacomodación poblacional, ajustándose a la composición histórica incluso con cambio de composición social de la población"*

El PERECA, por su parte, no se corta un pelo, y en su página 44 propone:

- *Modificación de la política de vivienda y bienestar social:*
Se necesita una política de viviendas que atraiga a sectores de población con unas rentas más altas; hasta la fecha se ha centralizado la política de viviendas del Casco Medieval para sectores de la población con bajos

niveles de renta. Esto contribuye a focalizar en la colina sectores marginales y gran parte de los inmigrantes que se instalan en Vitoria (ej. evidente el de la C/ Sto. Domingo)"

El 11-11-1987 se establecen los "Criterios objetivos para la venta de viviendas rehabilitadas por el Departamento de Centro Histórico" (la actual Agencia de Renovación Urbana). Pues bien sus "criterios sociales y económicos" eran:

II CRITERIOS PARA LA DETERMINACION DE LOS COMPRADORES

2-1 CRITERIOS SOCIALES

2-1-1 Edad de los solicitantes.

De 20 a 30 años	20 Puntos
De 30 a 40 años	15 Puntos
De 40 a 50 años	8 Puntos
De 50 a 60 años	3 Puntos
Más de 65 años	1 Punto

2-1-2 Composición familiar.

Composición mínima 2 miembros.

Parejas a punto de constituir una familia (1)

2 miembros	10 Puntos
3 miembros	8 Puntos
4 miembros	6 Puntos
5 miembros	4 Puntos
Más de 5 miemb.(2)	2 Puntos

(1) La constitución de la familia habrá de tener lugar antes de la entrega de la vivienda.

(2) En ningún caso la relación $\frac{\text{N}^\circ \text{ miembros}}{\text{N}^\circ \text{ dormitorios}}$

excederá de $\frac{5}{3}$

2-2 CRITERIOS ECONOMICOS

Ingresos máximos 3.000.000,- pts. anuales

La cosa no cambia años más tarde ya que el 04-06-1997 cuando la Agencia de Renovación Urbana redacta su "Propuesta de convenio con el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, para la cesión a éste de la manzana 14 del Casco Medieval para la ejecución de viviendas de protección oficial", se fija que "una tercera parte de las viviendas sobrantes será adjudicada a aquéllas unidades convivenciales en las que todos sus miembros tengan una edad no superior a los 34 años", provocando las protesta (no tenida en cuenta) de alguno de los

miembros del Consejo que considera que *“hay que ver la necesidad de vivienda con independencia de la edad”*.

En reunión de la Agencia de Renovación Urbana del 26-11-1999 a la hora de hablar de la aprobación de las bases para la adjudicación de 33 viviendas de protección oficial en el Casco Medieval, la concejala M^a Jesús Aguirre señala:

“En el artículo 2.1 se ha subido el tope mínimo de ingresos para poder optar a vivienda y con ello, se deja fuera al 50% de los solicitantes existentes hasta ahora. Si se superan los Convenios se verá que muchas personas no van a poder optar a vivienda como consecuencia de esta medida”.

(Sin embargo, la parte no publicada del Estudio Sociológico del PERI 02 señala que - pag. 198-: *“la inmensa mayoría (81%) de la vecindad no cambiaría de barrio, en las mismas condiciones de vivienda”*.)

Participación ciudadana

En reunión de la Agencia de Renovación Urbana del 14-03-2002 para aprobar la propuesta del Informe de Gestión de la Agencia, uno de los concejales (Lazcoz) señala que *“entiende que falta una valoración de la opinión de los ciudadanos. Señala que hay que hacer un nuevo diagnóstico de la situación del Casco Histórico, reclama una rehabilitación integral”*.

(El estudio sociológico del PERI 02 en su parte no publicada señala (pag. 179) que *“A pesar de las críticas se desea continuar con el Plan en sus aspectos infraestructurales. De cara al futuro se ve positivo acabar las obras de rehabilitación de viviendas y calles, el arreglo integral de calzadas, la señalización de monumentos, etcétera. Y todo ello, desde una visión de intervención global y más democrática”*.)

“Radiografía de la población del Casco

(Datos PERI 89 pag 2; PERI 02 pag. 101 a 106)

- En 1985 había 9.500 habitantes, en 1999 7.461
- En 1985 la edad media era de 38,9 años, en 1991 de 41,8 (según el PERI 02, - pag.102- la población del casco envejece más lentamente que la del resto de la ciudad *“gracias a los aportes de residentes jóvenes en edad de procrear y a los contingentes de personas inmigrantes, también en plena juventud”*)
- La tasa de juventud (personas menores de quince años) es del 9,7% (en el 86 era del 24,7%) lo cual quiere decir que se ha reducido en un 60,73% (mientras que en el conjunto de la ciudad se ha reducido en un 45,8%)
- Los mayores de 65 años eran el 16% en el 85 y el 20,6 en el 99. Esto es, 1.600 viejillos de los cuales 803 (el 50,2 %) son mayores de 75 y 349 mayores de 80 (el PERECA en la página 9 tiene los datos más detallados).
- Los dos datos anteriores quieren decir que en 1986 una de cada 4,5 personas del Casco era menor de 15 años y una de cada 6,25 mayor de 65 años (más juventud que vejez) en el 99 se cambiaban las tornas y había una persona joven por cada 10,31 (un total de 724 jóvenes) y una mayor de 65 por cada 4,85 (1.600 personas

mayores de 65). Eso aunque la tasa de fecundidad es mayor en el Casco, según el PERI 02 en parte porque *“residen un porcentaje importante de mujeres procedentes de países extracomunitarios cuya fecundidad es mayor”*. (pag 103)

(El estudio sociológico ampliado del PERI –pag. 34- advierte de que aunque en los próximos años no se prevén importantes cambios numéricos en las pirámides de población, si habrá que tener en cuenta que *“los efectivos humanos irán envejeciendo. Y si permanecen en el Casco Medieval, éste deberá adaptarse a sus nuevas necesidades de accesibilidad, cuidados y convivencia”*.)

- El 52% ha nacido en Gasteiz y el 27% en otras provincias del Estado (con lo que se debería deducir que el 21% son “extranjeros”, sin embargo el dato que da es que *“las personas que proceden de países extranjeros, un 6%, es bastante superior al que hay en la ciudad que es del 2%. De hecho, de las 4.539 personas extranjeras que viven en el municipio, 480 residen en el Casco”* (Si sumamos los señalados 52%, 27% y 6%, nos falta un 16% que no sé quiénes son).

(Sobre esta cuestión el Estudio Sociológico del PERI 02, en su parte no publicada señala -pág.185-: *Se valora que ciertas características discriminan a unas y otras partes de la población. Algunas opiniones atribuyen cualquier segregación dentro del barrio únicamente a motivos económicos. Como dice una vecina “no hay una segregación, lo único que hay es gente con poco dinero”*).

- Hay 3.274 viviendas con alguna/s persona empadronada y en el 99 el 68% de los hogares están formados por una o dos personas, mientras que en el 85 este dato era del 45% (el PERI 02 señala que esto supone que se vive más holgadamente en cuanto espacio, pero habría que señalar a mi juicio que esto probablemente es más debido al mayor número de personas ancianas que vivan solas)

(El estudio sociológico del PERI ampliado –pag. 27 y 32- dice que los hogares de personas que viven solas son el 29% -19% en Gasteiz-, que en el 59% de los casos son mujeres; que en este tipo de hogares unipersonales si nos fijamos en las personas con más de 65 años en el Casco el 43% viven solas y, en este caso, el % de mujeres sube hasta el 79%; y que también se observa la presencia de hogares monomarentales, de mujeres nacidas en Gasteiz *“que probablemente tras la ruptura del vínculo matrimonial, debido al empobrecimiento que en muchos casos supone para las mujeres este suceso, han tenido que asentar en el Casco su nuevo hogar, la zona más barata de la ciudad”*.)

- En el 99 (no hay datos para el 85 salvo que las tres cuartas partes de la población ocupada no superaba los estudios primarios) se dice que *“el nivel de instrucción es mucho más bajo que el de Vitoria-Gasteiz. De hecho el analfabetismo afecta a un 2%, mientras que en el conjunto de la ciudad prácticamente ha desaparecido, quedan 756 personas de las cuales 157 se encuentran en este barrio. Casi la mitad de las personas mayores de 10 años únicamente tiene estudios primarios, el 12% profesionales, el 11% secundarios y el 10% restante medio-superiores y universitarios”*.

- En el 85 el 39% de las familias era de clase socioeconómica “baja” (el 9% en el resto de la ciudad); el 45% “media baja” (51% en el resto), y el 50% de las familias del Casco percibían sueldos inferiores a 50.000 pesetas.

En el 2000 (cuando el Ayunta hace una encuesta) el 50% de la población son pensionistas, mujeres que trabajan en su casa a tiempo completo y estudiantes. De la población ocupada el 21% tiene un trabajo no cualificado, el 32% tiene un trabajo cualificado, el 15% profesiones intermedias, el 13% son clases artesanas y el 10% sectores de profesiones superiores.

En 2000 la tasa de desempleo era del 15% (en Vitoria del 8,6%) que afectaba a las mujeres en un 17% y a los hombres en un 14%. Aquí, sin embargo, si cogemos los datos del PERECA (página 10) y en vez de tasa de desempleo hablamos de tasa de paro (población que busca empleo dividido entre la población activa, que es la ocupada más la parada) en 1999 era del 32% para las mujeres (26% en Gasteiz) y 26% para los hombres (14% en Gasteiz)

En el Casco 425 hogares perciben (percibían diría yo) IMI o AES. Aunque si lo medimos por personas en el Casco, y teniendo sólo en cuenta el IMI, lo perciben 510 personas, lo que representa un 7% de la población mientras que en Gasteiz este tanto por ciento no llega ni a un 1%.

(El estudio Sociológico “ampliado” dice también que *“Considerando únicamente la población adulta, o mayor de 15 años, las personas que cobran una pensión suponen casi el 19% de la vecindad del Casco, es decir, hay aproximadamente 900 pensionistas, el 60% mujeres y el 40% hombres; casi el 80% mayores de 65 años por lo que su nivel de instrucción es de estudios primarios”*).

También señala (pag. 72) que *“más de la mitad de las personas procedentes del extranjero, que son las que en mayor medida viven en alquiler en el Casco (...) se encuentran pagando unos alquileres por encima de la media. Ello puede obedecer a su situación de desventaja social y a su escasa capacidad negociadora –hace referencia al problema de papeles y de rechazo a que se les alquile- lo cual les obliga a aceptar viviendas más caras y en peores condiciones, ya que como se veía anteriormente son quienes en mayor medida ocupan edificios que definen como deteriorados”*.

Igualmente señala (página 76) que *“quienes no muestran disposición a participar económicamente en eventuales arreglos en las viviendas alquiladas forman una mayoría del 54% de la población encuestada. Una significativa proporción de esta totalidad justifica su negativa en la imposibilidad económica para afrontar el supuesto gasto”*.)

- En 2000 el 41% de la vecindad del Casco llevaba menos de 10 años residiendo en él y el 45% más de 20 años o toda la vida. El 39% dice vivir en el barrio por razones económicas, el 37% porque siempre ha vivido aquí, un 22% por la calidad de vida, un 12% por la red social y un 11% por el ambiente.

Opinión sobre el barrio de vecindario y comerciantes

(Datos sacados del Estudio Sociológico del PERI 02 en su parte no publicada, páginas: 174, 178, 186 y 188)

Mientras que a la hora de señalar los aspectos positivos del barrio, la opinión de vecindario y comerciantes es bastante similar:

Aspectos Positivos del Casco

<u>Vecindario</u>	<u>Comercio local</u>
Valor histórico y patrimonial (42%)	(45%) Valor histórico y patrimonial
Ambiente de barrio (24%)	(25%) Ambiente de barrio
Zona comercial (23%)	(23%) Peatonalización
Peatonalización (17%)	(21%) Zona comercial

Ayudas a la rehabilitación (12%)
Céntrico (9%)
Equipamiento cultural (6%)
Otras (3%)
Ninguna (3%)

(9%) Ayudas a la rehabilitación
(4%) Equipamiento sociocultural

La cosa cambia mucho cuando se refiere a señalar los aspectos negativos, principalmente en lo que se refiere a la “maginalidad”, “ruido excesivo” y “falta de aparcamientos”:

Aspectos negativos del Casco

Vecindario

Falta de aparcamientos (54%)
Ruido excesivo (40%)
Mala limpieza de calles (16%)
Marginalidad (11%)
Deterioro urbanístico (9%)
Tráfico excesivo (7%)
Problemas de accesibilidad (7%)
Falta de equipamientos (3%)

Comercio Local

(71%) Falta de aparcamientos
(32%) Marginalidad
(19%) Mala limpieza de calles
(13%) Tráfico excesivo
(10%) Problemas de accesibilidad
(8%) Deterioro urbanístico
(7%) Ruido excesivo
(1%) Falta de equipamientos

A esto hay que añadir que (pag. 198) “*la inmensa mayoría (81%) de la vecindad no cambiaría de barrio, en las mismas condiciones de vivienda*”.

El sistema de equipamientos

El PERI 89 decía que “*En relación con el Sistema de Equipamiento Comunitario de carácter local, se detecta la insuficiencia generalizada de las dotaciones del Area, que se hace especialmente patente en los aspectos Educativo, Deportivo y Cultural, y en menor medida en el Asistencial y Sanitario*”, señalando a continuación que “*esta insuficiencia contrasta con la cantidad de oferta de edificación “capaz” que en esta área resulta especialmente relevante, por la existencia de numerosas edificaciones de alto valor y condiciones tipológicas susceptibles para su reutilización como Centros Escolares, Culturales, etc.*” Y se señalaban las siguientes carencias con la población que había en 1985:

- En equipamiento Educativo:
 - Preescolar: se decía que había 3 Unidades (no sé qué medida es ésta, pero se refieren al Colegio de Ramón Bajo) y **se necesitaban 2-3 unidades más**
 - EGB: había 13 unidades (Colegio Ramón Bajo) y **se necesitaban otras 11**
- En Residencias para ancianos (régimen interno) **se necesitaban 127 camas** (había una demanda de 147 y sólo se contaba con 20 camas)
- En Centros de día para ancianos había 370 plazas y **se necesitaban otras 380**
- En Equipamiento sanitario se consideraba **necesaria la existencia de un Centro de Salud especializado en Geriatría.**
- En Equipamiento Cultural se decía que había 50 metros cuadrados (la biblioteca, supongo que la que se cargan ahora) y **se necesitaban 1.830 metros cuadrados más** (curiosa forma de “medir” el equipamiento cultural)

- En Equipamiento Deportivo no se establecía una medida pero se señalaba la **necesidad de mayores dotaciones deportivas**

Por todo ello como primer objetivo (pag 18) el PERI 89 plantea “*Cubrición de las demandas de los diferentes equipamientos públicos de carácter local*”

Pues bien, en PERI 02 todo esto se olvida (habría que ver de 1989 a 2002 cuáles de las necesidades anteriores se han podido cubrir) y lo único que se plantea es:

- Equipamiento administrativo (que antes no se señalaba como necesidad) en números 30 y 32 de calle Herrería para Arabarri. Estos edificios en el PERI 89 se destinaban a “*Equipamiento Comunitario de uso genérico*” (página 45), pero a propuesta de la Agencia de Renovación Urbana el 15-03-1996 la Comisión de Urbanismo aprobó la “*modificación puntual del PERI*” pasándolos al apartado de “*uso residencial con compatibilidad de equipamiento genérico*” argumentando que el Casco ya tenía los equipamientos públicos necesarios
- Apartamentos o viviendas tuteladas a situar en Correría 55 (es de pensar que para viejillos, pero ojo que como veremos ahora no es todo el edificio ya que en éste ya existe una residencia)
- Ampliación de Residencia Aurora en Correría 55 (es lo que decía antes, pretenden ampliar la Residencia al mismo tiempo que en el mismo sitio crear apartamentos o viviendas tuteladas)
- Nuevo Museo de Arqueología junto al de Naipes (equipamiento cultural)
- Habilitación de cancha bajo rasante para usos deportivos, en la propuesta remodelación de cancha polivalente del Campillo, para uso de colegio Ramón Bajo
- Tolerancia de juegos infantiles en la zona verde de Manzana II para alumnos del colegio Ramón Bajo
- Aumento de altura en el nº 16 de la c/Escuelas (se le añade una planta). Colegio Ramón Bajo (equipamiento educativo)

Al mismo tiempo señala (pag. 64) “*el cumplimiento de los equipamientos previstos para el ámbito del PERI, ha sido ampliamente cubierto*” señalando (pag. 7):

Los ya realizados:

- Ampliación Colegio Ramón Bajo (educacional)
- Ampliación de Casa Aurora en los números 54,56,57 de Correría (asistencial)
- Obtención de plaza de uso mixto (deportivo cultural) en Manzana V Plaza del Campillo
- Centro de Salud en Correría (equipamiento sanitario)

Y los previstos no cumplimentados:

- Parcela del Palacio de Escoriaza Esquibel (equipamiento deportivo)
- Ampliación de la Residencia de los Arquillos (asistencial)

Por lo tanto,

- parece que no se cubren las necesidades de equipamiento educativo (a no ser que el aumento de altura las cubra, habría que enterarse de esto hablando con mamis y papis del Casco)
- No se contemplan ni con mucho cubrir las necesidades de los viejillos ni en residencias ni en Centros de día, porque aunque se hayan realizado las ampliaciones de la Residencia Aurora y de la Calle Aurora, (40 camas nuevas entre las dos según PERI 89 –pag 42) y se termine por hacer la Ampliación de la Residencia de los Arquillos (otras 20 camas), entre todas las ampliaciones sumarían 60 camas a las existentes en 1989, menos de la mitad de las que se necesitaban ya en aquel entonces

(127 camas) y eso que el % de mayores de 65 ha pasado del 85 al 99 de un 16% a un 20,6%. Para solucionar este problema el PERI 89 proponía utilizar “*alguna de las edificaciones calificadas como de Equipamiento Genérico, o en edificaciones con Uso Residencial*” (pag 42). El PERI 02 no dice nada.

- Se olvidan del Centro de Salud especializado en Geriátrica
- Y tampoco parece resolverse las necesidades de espacios deportivos, es más, mientras el PERI 89 decía que “*el estándar de superficie deportiva en la zona es notablemente reducido*” (pag 43) y proponía para subsanar el problema construir donde el frontón de Fray Zacarías un Centro de Barrio con frontón y pista polideportiva de 40x20, más la potenciación de la Bolera de la Plaza de Brullerías (pag. 43), vemos que con el tiempo ni se ha hecho el Centro de Barrio y además se ha eliminado la Bolera, que fue cedida durante 10 años a la Fundación Catedral de Santa María según acuerdo del 29-03-2001
- Eso sí se pillan dos portales para equipamientos administrativos cuando por las condiciones del Casco el acceso a estos centros es muy dificultoso para disminuidos físicos y tercera edad que probablemente vayan destinadas a lo que comentan en la página 40 “*Previsión de una Comisaría de Barrio, oficina de turismo del Gobierno Vasco-Ayuntamiento, así como un centro de acogida e interpretación del Casco Medieval*” (a lo que hace referencia el “PERI librito” en su página 54 cuando entre las previsiones de equipamiento comunitarios señala: *Habilitación del edificio nº 3 de la C/ Villa Suso para comisaría de barrio, oficina de turismo y viviendas “puente” para las operaciones de rehabilitación integrada*)
- Finalmente el PERI 89 señalaba (pag 43) que “*el equipamiento religioso presenta una clara sobredotación frente a las necesidades de un área urbana tan reducida*”. El PERI 02 no hace referencia alguna (o no la he visto).

De todas formas, por si no estuviera claro en el apartado “*Sistemas de equipamiento Comunitario y Niveles de Dotación*” del PERI 02 (pag. 40), el primer punto señala: “*Equiparar equipamiento público con privado, potenciando éste último*”. De igual forma entre los objetivos del Sistema de Equipamiento Comunitario, el PERI 02 elimina el primer objetivo fijado en el PERI 89 que decía “*Cubrición de las demandas actuales de los diferentes equipamientos públicos de carácter local y provisión de los estándares adecuados en los diferentes periodos de vigencia del plan de acuerdo con las previsiones de evolución de la población. Todo ello, dentro de las limitaciones impuestas por las condiciones especiales del área*”. Y dice el PERI 02 que lo elimina porque “*se han visto satisfechas todas las previsiones del Casco Medieval*” (pag. 123)

(Todo esto contrasta con la parte no publicada del Estudio Sociológico del PERI 02 – pags. 192 y 193- señala que uno de los aspectos que reclaman los “agentes sociales” del barrio es: “*el déficit de zonas verdes y de recreo. En este sentido se pide, por ejemplo, que se abran al público jardines privados para que se pueda disfrutar de más zonas verdes*”.)

Radiografía de las edificaciones del Casco

(PERI 89, pag 3y4 PERI 02 pag 106 a 108)

En 1985 se decía que el 83% de las edificaciones estaban “*ambientalmente adaptadas*” siendo “*sólo un 17% inadecuadas y las edificaciones de carácter monumental o relevante constituyen el 15% del total*”.

En PERI 02 se hace un trabajo de campo que dice:

- 4.152 viviendas de las cuales:
 - en 960 ilocalizables sus posibles ocupantes
 - 423 vacías (esto no cuadra con los datos del Padrón que da el mismo PERI 02 ya que si hay 4.152 viviendas y según el padrón hay gente empadronada en 3.274, una simple resta da un total de 878 viviendas vacías)
 - 481 viviendas no rechazan participan en la encuesta
 - 213 viviendas estaban realizando obras
 - Según PERI 02 hay un 11% de inmuebles realmente desocupados (según lo de antes nos saldría un 21%) y un 23% de viviendas de las que se carece de información (esto quiere decir que sobre un total de 4.152 viviendas los datos del trabajo de campo dan “información” de 2.740 viviendas)
- Un 55% de habitantes considera que el edificio está en buenas condiciones
- Un 45% que no está en buenas condiciones (un 26% dice que regular y un 19% que está deteriorado)
- Casi las tres cuartas partes encuestadas asegura haber hecho arreglos en su vivienda y/o edificio en los últimos diez años (54% elementos comunes del edificio por humedades, ventanas, puertas y tejados; 47% ha pintado la escalera o la fachada y un 31% ha renovado el portal)
- En PERI 02 se dice que sólo un 9% de las personas del Casco tienen ascensor, y eso que se considera que puede haber unos 150 hogares en los que hay personas con movilidad reducida (lo que les lleva, por no sé qué cálculo a estimar en unas 35 personas que permanecen en sus viviendas sin poder salir por carecer de ascensor, de ellas 20 en silla de ruedas).
- El 78% de las personas entrevistadas es propietaria y el 22% en alquiler (lo que les lleva a suponer que en el Casco puede haber más de 450 pisos en alquiler)
- Los precios de los pisos de alquiler dicen que son de media 38.804 pesetas, aunque luego especifican que la frecuencia que más se repite es de 60.000 pesetas y que el 51% paga entre 30.000 y 70.000 (aquí creo yo que hay dos cosas, primero la diferencia entre lo que se declara a una encuesta del Ayunta y la realidad, y, por otro lado, la existencia de alquileres de renta antigua –muy baja, por ley- que bajan considerablemente el precio de la media).
- La media de tamaño de las viviendas según PERI 02 es de 69,58 metros cuadrados. Un 43% tiene tres habitaciones, un 28% cuatro y un 16% dos. Hay un 11% que consideran escaso su espacio doméstico. Lo curioso es que según PERI 98 uno de los problemas era la reducida dimensión de las casas, y señalaba que el 40% no alcanzaba los 60 metros cuadrados, el 39% estaba comprendidas entre 60 y 90 y solamente el 21% superaba los 90 metros cuadrados (un rápido cálculo a ojo de buen cubero demuestra que la situación sigue siendo la misma, aunque lo disfracen con el dato de que la vivienda media es de 69,58 metros). El PERI 02 señala que la vivienda más pequeña tiene: 19 metros cuadrados.
(El estudio sociológico “ampliado” (pág. 84) concreta que *en los hogares formados por 5 personas –un 7% del total- hay un 11% que vive en habitáculos de una sola habitación y en los que se presenta un posible problema de hacinamiento*”.)
- En PERI 02 un 5% de los inmuebles (esto es, digo yo con un fácil cálculo, unas 207 viviendas) todavía carece de baño (aquí habría que añadir las que lo han construido “fuera de ordenación” que en teoría se verán afectadas).
- En cuanto a calefacción, en el 85 sólo tenía un 25%, en 2002 todavía 1.412 viviendas siguen sin calefacción (el 34% del total) sólo un 4% tiene servicios centrales,

mientras que el 62% usa calefactores a gas o eléctricos (el 23% estufa de gas butano; radiadores eléctricos en cada habitación tiene el 8%, siendo el 11% quien lo tiene en alguna habitación de su vivienda).

- En PERI 02 un 19% de hogares no tiene teléfono (8% en Gasteiz)
- En 2000 un **93% de las personas encuestadas declara tener algún tipo de problema en la vivienda o el edificio:**
 - El 60% señala la falta de ascensor
 - El 48% ruido en las viviendas
 - La tercera causa de problemas es el frío (o sea, falta de calefacción, digo yo)
 - Más del 25% se quejan de humedades, falta de espacio, falta de luz natural y malos olores
 - Otra preocupación (no dicen %) son las goteras

En 1982 se decía que de un parque de 4.294 viviendas, 3.200 necesitaban formas de intervención constructiva en niveles profundo, medio o ligero, quedando las 1.094 restantes sujetas a pequeñas actuaciones de conservación (100 eran de nueva construcción). Y se decía que en 16 años se cubriría la rehabilitación mayoritaria del Casco. Pues bien, tras 19 años vemos que en el periodo 82-00 sólo se ha intervenido sobre 1.674 (es decir, más o menos la mitad) y que de esas 1.674 en 1.365 ha sido debido a iniciativa privada (que ha gastado 4.004 millones de pesetas y que habrá que pensar que en buena parte ha salido del bolsillo del vecindarios) y sólo 309 a iniciativas públicas (que ha gastado entre el Gobierno Vasco y el Dpto. Centro Histórico 3.482 millones de pesetas). Esto también quiere decir que en 2000 seguían existiendo 1.536 viviendas que necesitaban formas de intervención constructiva en niveles profundo, medio o ligero. Luego en otro sitio (pag 66) el PERI 02 da una cifra de 1669 viviendas como “parque a rehabilitar”.

En PERI 89 se dice que el 40% de las familias vivía alquilada y que un 20% de las viviendas estaban vacías. El PERI 02 dice que el alquiler es sólo del 22%, pero las viviendas vacías son el 23% (en concreto, 1.009)

Previsiones de derribos y demás del PERI 02

Parten de contabilizar 4.366 viviendas así distribuidas:

- 1.009 vacías
- 165 Planta Baja
- 166 Fuera de Ordenación
- 160 Infravivienda

Y lo que pretenden:

Eliminar la infravivienda	-160
Desaparecer 80% Planta Baja	-132
Eliminadas por Nuevo Equipamiento	-9
Incrementos en UEPR ¹	-25
20% vacías irrecuperables	-202
Por Rehabilitación ²	-250
Por Cambio de uso	<u>-50</u>
	-828

Es decir, prevén cargarse 828 viviendas del Casco. Pero como también pondrán algunas: Sustituciones de Fuera de Ordenación por

¹)Unidad Edificativa Pública Residencial

² Aquí se refiere a las que se van a perder al rehabilitar/rehacer casas pues tienen que cumplir unas medidas distintas en cuanto a superficies mínimas y por eso se pierde espacio/vivienda.

Nueva Planta en UECTR y UEPR ³	+66
Nuevas viviendas por ejecución de solares	+18
Incremento en UECR	<u>+2</u>
	+86

Esto nos da que el Casco perderá 742 viviendas, quedándose en 3.624

Adecuación de las edificaciones y condiciones de habitabilidad

Aquí el PERI 89 señala como problemas (pag 19 y 20):

- Distancias entre edificaciones en las manzanas interiores se ven reducidas por la dimensión de los caños no cumpliendo las condiciones de privacidad, ventilación e iluminación necesarias. La existencia de numerosos tramas de caños con anchuras inferiores a dos metros produce situaciones de grave insalubridad
- Alturas insuficientes: El 31% de edificios tiene alguna planta que no alcanza el umbral mínimo de altura.
- Sólo el 28% de las viviendas tenía ducha o bañera, mientras que el 72% restante contaban sólo con inodoro y lavabo
- Un elevado número de viviendas no cumple las condiciones necesarias de privacidad o ventilación porque contienen dormitorios cuya ventilación e iluminación se realiza a través de otras piezas (es decir, pienso yo, que no tienen ventana o similar)
- El 9,2% de las viviendas padece hacinamiento porque el número de ocupantes excede la capacidad máxima en las condiciones adecuadas (aquí digo yo que habría que intentar enterarse de datos sobre el hacinamiento de inmigrantes)
- El estado de conservación de las edificaciones era muy defectuoso, los deterioros más graves eran en los Elementos de Cubrición, Elementos Estructurales, Elementos de Cerramiento e Instalaciones, que ocasionaban como problemas más generalizados humedades desde el exterior e internas, deformaciones por movimiento o asiento de los elementos estructurales. El 57% de las viviendas estaban en mal estado y requerían niveles profundos de intervención (en PERI 02 29%), el 20% (36% en 02) en estado regular, necesitando intervenciones ligeras o medias y el 23% (33,8) restante se encontraban en buen estado

En el PERI 02 se señalan (pag 69,70,71):

- Los caños, que aunque dice que la situación ha mejorado, se han detectado 160 interiores con huecos a menos de 3 metros de edificación enfrentada lo que supone un 3,66% de infravivienda dándose los problemas en las manzanas G,J,LL, M, P en primer ensanche y 8,9 en segundo ensanche
- Las alturas insuficientes (que siguen como estaban)
- La falta de baños: un 5% de los inmuebles siguen sin baño con el añadido de que *“una parte de las edificaciones del área contienen las columnas de los elementos sanitarios en situación externa a los mismos, en forma de añadidos, que invaden frecuentemente los caños, añadiendo un grado más de angostura e impracticabilidad a éstos”* (estos, digo yo, estarían “fuera de ordenación”)
- Problema de habitaciones sin privacidad ni ventilación (sigue igual)
- Viviendas interiores: Un 11% de viviendas (457) son interiores y una tercera parte de éstas (152) estarían en un patio interior cuyas ventanas estarían separadas de la pared de enfrente por menos de tres metros

³ Unidad Edificativa Compuesta Terciario+Residencia (UECTR) y Unidad Edificativa Pública Residencial (UEPR)

Espacios libres públicos (Caños, huertas y Paseo de Ronda)

En este apartado el PERI 02 copia casi literalmente lo más importante de lo escrito en el PERI 89 señalando que *“La concentración de habitantes superior a la media de la ciudad hace que la disponibilidad de este tipo de espacios sea algo inferior en esta zona que en el resto, resultando imposible conseguir un aumento importante de aquéllos”*. Sin embargo, lo que sí añade el PERI 02 (pag. 56) es *“será objetivo de la revisión del Plan la incorporación de nuevos espacios libres públicos por medio de operaciones integrales de la edificación o por creación de nuevos (como Paseo de Ronda de Muralla)*. Y en la página 36 se propone *“Crear recorridos científico-turísticos en manzanas de enlace R,S,1,2 y 3) para investigaciones arqueológicas junto a muralla, eliminando toda la edificación secundaria”*.

La Manzana R es Correría del 2 al 58

La Manzana S es Correría del 60 al 106 más los primeros impares de Fray Zacarías y los pares de Cantón Carnicerías

La Manzana 1 son los primeros impares de Cuchi (al menos hasta el 31)

La Manzana 2 sigue a la 1 por la Cuchi impares (al menos hasta el 59)

La Manzana 3 sigue a la 2 por la Cuchi impares (al menos hasta el 83)

En la página 37 (siempre del PERI 02) se dice: *“Creación de Paseo de Ronda (siguiendo la determinación del antiguo Plan Especial) con anchos de 3 metros, más 2 metros exteriores de servidumbre temporal para la ejecución de muros y drenajes”* y dos párrafos más adelante: *“Revalorizar al máximo la traza de la muralla de 1181 (como recordatorio de la Fundación de la Ciudad y del Incendio de 1202) sacando a la “luz” su traza (Manzanas R,S,T,1,2,3y4)”*.

La Manzana T es la Corre a partir del 108 y Fray Zacarías a partir del 9

La Manzana 4 es la Cuchi impares siguiendo a la 3 (y al menos hasta el 103)

Así mismo el PERI 02 (pag.9) al hablar de actuaciones que se han acometido desde el PERI 89 dice literalmente: *“Igualmente resulta ilustrativa la intervención municipal iniciada en la Manzana S (Correría) para la recreación del denominado “Paseo de Ronda” junto a la muralla fundacional (1181) de Vitoria-Gasteiz”*.

Pero, por si no estaba claro, la primera “acción rehabilitadora” propuesta entre las “grandes líneas estratégicas” (pag. 48) dice así: *“Obtención por expropiación del Paseo de Ronda, Manzanas R,S,1,2, y 3”*.

En el PERI 89 en el apartado de *Espacios libres públicos* (pag 29) dicen que se deberán incorporar a los ya existentes los espacios libres internos de las “Manzanas Interiores” (caños) que deberán quedar liberados de toda edificación (en muchos se han construido los añadidos para baños) y quedarán de propiedad pública pero en régimen de utilización restringida, no permitiéndose su utilización como espacios de esparcimiento de uso público.

El PERI 02 en su Apartado “Aspectos y problemas a resolver en el Planeamiento revisado” (pag 34) dice: *“Establecer listado de edificios en Fuera de Ordenación expreso (grandes liberaciones de caños, nuevos viarios y espacios libres)”* y en la pag 35, *“Definición del caño histórico patrimonial, como espacio libre de dominio público y uso restringido”*. En la 36 se dice: *El espacio de caño se potenciará como espacio libre*

de dominio público y uso restringido. Incorporación de construcciones, patios y/o huertas. Recuperación de la posesión de los bienes de dominio público por aplicación del artículo 70 y 71 del Real Decreto 1372/86 (Reglamento de Bienes de las Entidades Locales)”.

Posteriormente (pag. 141) el PERI 02 en su Apartado de *Determinaciones en la Ordenación* que atienden al conjunto de propuestas de la revisión del PERI 89, en lo referente a Espacios Libres señala, entre otras cosas:

- *Caño municipal actual (más incorporaciones de construcciones, patios y/o huertas. Recuperación de la posesión de los bienes de dominio público)*
- *Invasiones de caños municipales por construcciones ejecutadas. Fuera de límites catastrales y/o en nivel inferior al caño municipal (a demoler)*
- *Cuerpos volados y/o añadidos sobre caño municipal (a demoler) en niveles superior e inferior*
- *Huertas y patios en manzana de transición. Manzanas R,1,2,3 –En alineación posterior servidumbre de trazado de albañal municipal que faculta al Ayuntamiento a intervención conjunta de Manzana en patios traseros.*

Ya en las páginas 161 y 162 el PERI 02 al hablar de las *Intervenciones urbanizadoras de rehabilitación en los espacios libres* señala para el Paseo de Ronda 4.365,82 m² señalando como forma de Gestión: *Expropiación*.

En la página 164 cuantifica los metro cuadrados que van a recuperar los caños por:

- *Incorporación de construcciones, patios y/o huertas (recuperación de la posesión de los bienes de dominio público): 1.241,15 m²*
- *Invasiones de caños municipales por construcciones ejecutadas fuera de límites catastrales o/y en nivel inferior del caño municipal (recuperación de la posesión de los bienes de dominio público): 321,60 m²*

Y en la página 166 detalla qué porciones de suelo se plantea expropiar para conseguir el Paseo de Ronda:

- *En la Manzana R: Porciones de suelo de las parcelas 30,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52,56 y 58 de Calle Correría más espacio libre posterior de Iglesia de San Miguel. 507,98 m². Sistema de expropiación*
- *En la Manzana S (actualmente en ejecución): Totalidad del suelo libre de todas las parcelas de Manzana S (Correría del 60 al 106 más los primeros impares de Fray Zacarías, aclaro yo) más el suelo ocupado por la edificación nº 9 de Cantón de Carnicerías. Sistema de expropiación.*
- *Manzana 1: Porciones de suelo de las parcelas 3,5,9,11,13,15,17,23 y 27 de Calle Cuchillería, más espacio libre oriental de Iglesia de San Vicente. 344,94 m². sistema de expropiación*
- *Manzana 2: Porciones de suelo de parcelas 35,37,39,41,43,45 y 47 de Cuchillería. 361,89 m². Sistema de expropiación.*
- *Manzana 3: Porciones de suelo de parcelas 65,67,69,71,73,75 y 79 de Cuchillería. 261,52 m². Sistema de expropiación.*

Y en la página 175 que superficies se ven afectadas por la acción urbanística en los caños municipales (el PERI especifica sólo las manzanas y los metros afectados, la traducción es mía pero creo que está bien hecha)

- Manzana G (Herrería del 2 al 22 y Zapatería del 1 al 27 más el nº 4 de la Pza. Virgen Blanca) 82,03 suelo, 300,78 vuelo
- Manzana H (Herre del 24 al 42 y Zapa del 29 al 41) 47,25 suelo, 47,25 vuelo
- Manzana I (Herre del 44 al 62 , Zapa del 43 al 61 y Cantón Soledad 1) 104,37 suelo, 277,87 vuelo
- Manzana J (Herre del 64 al 86, Zapa del 63 al 79) 140,63 suelo, 334,65 vuelo
- Manzana LL (Zapa del 2 al 20, Corre del 1 al 19) 58,72 suelo, 253,97 vuelo
- Manzana M (Zapa del 22 al 50, Corre del 21 al 57) 78,75 suelo, 257,75 vuelo
- Manzana O ⁴(Zapa del 74 al 94, Corre 85 a 119) 130,24 suelo, 218,63 vuelo
- Manzana P (Zapa 96 a 106, Corre 121 a 139) 25,06 suelo, 100,24 vuelo
- Manzana T (Corre 108, Fray Zacarías 9) 146,25 suelo, 328,25 vuelo
- Manzana 6 (Cuchi del 2 al 36, Pinto del 1 al 23) 391,95 suelo, 561,20 vuelo
- Manzana 7 (Cuchi 38 a 54, Pinto 25 a 33) 70,40 suelo, 70,40 vuelo
- Manzana 8 (Cuchi del 56 al 98, Pinto del 35 al 65) suelo 222,06 vuelo 686,49
- Manzana 9 (Txikita 2 a 20, Santo Domingo 1 a 31 Corre 116 a 124) 176 suelo, 567,07 vuelo
- Manzana 10 (Pinto 2 a 62, Nueva Dentro 1 a 49) 219,48 suelo, 439,98 vuelo
- Manzana 11 (Pinto 66 a 76 S.Vicente Paul 1 a 7) 200,87 suelo, 219,87 vuelo
- Manzana 12 (Pinto 78 a 94, S.Vicente Paul 9 a 17) 331,93 suelo, 357,43 vuelo
- Manzana 13 (Santo Domingo 2 a 46, Barrancal 1 a 29, Portal de Arriaga 2 a 8) 649,06 suelo, 807, 06 vuelo

Total: 3.075,27 m²s, 5.825 m²c.

Lo que también deja claro el PERI 02 en su apartado *Condiciones y Derechos* (pag. 180) dice que en cuanto a la obtención de las superficies de caño pasa por la consideración de estos espacios ocupados por la edificación como una restitución de suelos públicos, por lo que **no cabe indemnización** de estos suelos en el momento de su incorporación al espacio libre de dominio público y uso restringido del cual proviene.

En una reunión de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo celebrada el 17-09-1999, la concejala Marisol Bengoa planteó que:

“En el Casco antiguo de la ciudad viven muchas personas, bastantes de ellas de avanzada edad con pensiones muy bajas que, a la hora de rehabilitar sus fachadas, o sus viviendas, se encuentran con que no pueden recibir ayudas del Gobierno Vasco y/o de la Agencia de Renovación Urbana, porque parte de sus viviendas –tres cuatro metros en concreto- la mayoría están fuera de ordenación urbana.

Y además esta invasión del caño sólo responde a la necesidad lógica de todas las viviendas de tener un cuarto de baño o, incluso en algunos casos, un simple retrete.

Se nos dirá que en algunos casos sí se han recibido ayudas por parte de las Instituciones, y es cierto, pero a cambio de firmar un documento en el que tienes que renunciar a una posible reclamación posterior, si una de las Instituciones que ha concedido ayudas decide derribar esa parte de la vivienda, con lo que significa que el derribo de esos tres o cuatro metros supone que esas casas que en su mayoría tienen 45, 50 ó 60 metros, se quedan además sin cuarto de baño.”

A lo que Ibarondo contesta:

En cuanto a la necesidad de que estas viviendas con unas tipologías, que tienen una construcción superior a los 200 años, en el PERI vigente se estableció que

⁴ Aquí se “comen” una manzana, la N y no entiendo porqué

los caños tenían que quedarse liberados de una serie de edificaciones que impedían el discurrir de las instalaciones de saneamiento.

Entonces, más del 80% de estas viviendas están en una situación de fuera de ordenación, y cuando rehabilitamos nos vemos en la necesidad de eliminar estos aseos.

Expropiaciones

En el PERI 02 (página 176) aparece un apartado de *Superficies a expropiar por la ejecución de acciones residenciales* (que no entiendo muy bien qué quiere decir, si por su grado de abandono o por qué), y son las siguientes:

Zapatería 100-Correría 127y129

Zapatería 102-Correría 133

Escuelas 8-Cantón San Francisco Javier 1-2-4 (parkin subterráneo)

Cuchillería 25-27

Cuchillería 84-86

Y en la página 180 del mismo PERI 02 se señalan las *Superficies a expropiar por la ejecución del equipamiento*

Correría 55 (Ampliación de Residencia Aurora)

Matero Moraza 15,17,19,21 y 23 (¿¿ampliación Residencia Ancianos??)

Cuchillería 87,89,91,93,95,99,101 y 103 (Fundación Catedral Santa María)

Cantón Santa Ana 5 (Fundación Catedral Santa María)

Chiquita 1,3,5 (Fundación Catedral Santa María)

Pintorería 33 y s/n (Nuevo Museo de Arqueología)

El Pleno del Ayuntamiento en reunión del 20-02-1998, a propuesta de la Comisión de Urbanismo aprueba definitivamente la modificación puntual del PERI en lo referente a los inmuebles 68,70,72 y 74 de la calle Correría *“estableciendo el sistema de expropiación (...) debido al regular y mal estado de las edificaciones (...) cuyos titulares no colaboran en la obra de conservación”*.

Coches, Garajes y circulación

Según el PERI 02 en el Casco hay 0,65 vehículos por hogar. En 2000 en el Casco el 49% de los hogares consultados carecen de vehículo (en 1996 en la CAPV únicamente el 21% no tenía coche).

Entre quienes tienen coche el 60% aparcan en la calle (en Gasteiz 3,3 de cada diez) 33% lo guardan en un aparcamiento de alquiler y 12% tiene aparcamiento en propiedad (52% en Gasteiz). El PERI 89 proponía (pag. 15) *“Previsión de las plazas de aparcamiento propias de la actividad residencial, exteriores al Casco en general en localizaciones próximas y en número suficiente a la demanda prevista”*.

En cuanto a la circulación, uno de los objetivos que se fijaba el PERI 89 era el de *“la reducción de la demanda de tráfico rodado en la zona, eliminando el enlace a través de la misma entre áreas urbanas exteriores, interrumpiendo la continuidad de los itinerarios y destinando la totalidad de la red exclusivamente al abastecimiento interno, utilizando para funciones de enlace únicamente el anillo externo”*, sin embargo el PERI 02 reconoce (pag 57) *“la utilización del Casco Medieval como “atajo” norte-sur entre zonas de la ciudad, en contra de lo establecido en el vigente PERI que establecía un*

recorrido disuasorio en su interior penalizando (con un sentido contrario) la calle San Vicente de Paul en su tramo del “hospicio” a fin de impedir el paso directo desde Nueva Fuera a Portal de Arriaga” y vuelve a proponer (pag 59) “disminución del flujo de tráfico, cortando itinerarios de paso”. Así mismo señala como problemas (pag.57 y 58):

- Utilización de parte de sus calles como itinerario de conexión entre barrios (sentido norte-sur)
 - Escasez de plazas de estacionamiento
 - Dificultad para el acceso de vehículos de servicios y emergencia
 - Problemas de acceso a las viviendas por vehículos mal aparcados
 - Suciedad por el “refugio” que suponen los vehículos junto a las fachadas
 - Gran dificultad para el acceso del transporte público
 - Dificultad para el ascenso del peatón y bicicleta por la ladera Oeste
 - Indisciplina acusada en el cumplimiento de la regulación de horarios
 - Indisciplina en el sentido de la circulación: especialmente en algunos tramos de Cuchillería, Pintorería y Correría
 - Problemas de circulación y seguridad del peatón por falta de coherencia entre el diseño de las calles y el tráfico real que soportan por falta efectiva de restricciones (Comenta, por ejemplo que el tráfico diario en el Cantón de San Francisco Javier es de 500 vehículos y en San Vicente de Paul de 8.000).
 - Dificultad en las operaciones de abastecimiento comercial-residencial
- (Aquí habría que ver también como se entienden muchas de las medidas que quieren tomar –túnel parking- con lo de cerrar el tráfico en el Centro)

Hay que señalar también que mientras el PERI 89 definía 13 calles de Tráfico Rodado (proponiendo limitación de velocidad en 40km/h) y 6 de “Rodado Atenuado”(20km/h), el PERI 02 engloba a estas 19 más otras tres en el concepto de “Circulación convencional” (pag 57) añadiendo otras 6 bajo la denominación de “Peatonales con horario especial” (con horario de carga y descarga de 8 a13 y de 15 a 19) aunque a renglón seguido especifica sobre estas que *“La utilización del horario de carga y descarga resulta totalmente anárquica, dado que no existe un control restringido al acceso, con lo que el efecto del carácter peatonal queda muy difuminado”* y no habla de limitaciones de velocidad.

El PERI 02 entre sus “Aspectos y problemas a resolver” en la página 38 comenta: *“Disposición de un aparcamiento subterráneo en zona Sur del Campillo (retomando con ello la programación de esta dotación del vigente PERI) con un importante número de plazas de rotación, siendo el resto para residentes”*. (La negrilla es mía). En la página 39 matizan *“Dimensionar, ubicar y programar en fases el aparcamiento subterráneo de zona Sur de Campillo, con accesos y salidas complementarias, que sean independientes del precitado túnel a fin de que su ejecución no dependa exclusivamente del mismo”*.

Túnel-parking

El PERI 02 dice (pag. 10): (...) *las líneas de actuación de la revisión del Plan deberán producir acciones de alta calidad con capacidad de generar sinergias de rehabilitación más allá de la propia intervención; unido a un proyecto global en el que el protagonismo de futuras actuaciones como las que derivarán del concurso de “Construcción de un*

túnel y aparcamiento bajo el centro histórico de Vitoria-Gasteiz”, determinarán el futuro no sólo de la ciudad antigua, sino de gran parte de la ciudad”.

Posteriormente (pag 14) dice *“Este proyecto de túnel, cuyos antecedentes arrancan en la anterior gerencia del Departamento de Centro Histórico, complementado con la creación de un aparcamiento bajo el Casco Histórico con accesos peatonales, al propio casco y zonas aledañas, enlaza y supera experiencias próximas, y que han obtenido excelentes resultados para la movilidad y la accesibilidad en ciudades españolas como Málaga y Santander y que en nuestro caso deberá contener una doble intencionalidad. Esta dualidad consiste en avanzar en la rehabilitación integrada del casco Medieval, acompañando las resoluciones del Sistema de Transporte que la creación y ejecución del túnel suponen para Vitori-Gasteiz”* (yo creo que está bastante claro que el túnel-parking más que para aparcamientos es para “mejorar” el tráfico en Gasteiz)

Luego en la página 38 se expone más:

Optimizar el trazado del previsto túnel del documento “Estudio de Viabilidad de un Túnel y Aparcamiento bajo el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz”:

- *Dirección N-S ó NO-SE, por ver posiciones tangentes y superpuestas (bajo rasante) al eje de actividad creado en Santa María (...)*

Apostar por posiciones del futuro túnel que cumplimenten los propósitos o intencionalidades, que una infraestructura como el túnel debe contemplar en su relación con el Casco Medieval y que figuran en el informe del Anexo a Memoria (que no tenemos)

- *Favorecer el efecto “Géiser” de depositar visitantes, en lo alto de la colina, para que se diluyan por el Casco Medieval*
- *Contemplar el túnel como un nuevo valor añadido y que consiste en el efecto benéfico e imagen de su propia puesta en servicio, que automáticamente dará un aumento de valor del Casco Medieval*
- *Validar el túnel como superación de su propia rigidez como tubo de comunicaciones*
- *Establecer la evaluación del túnel no sólo con criterios de tráfico sino con beneficios en Casco Medieval (otra vez se les ve el plumero de para qué quieren el túnel)*

Y entre las “acciones rehabilitadoras” propuestas entre las “grandes líneas estratégicas” (página 50) se señala. *“Túnel Subterráneo. Liberación de tráfico de Plaza Virgen Blanca”*. Que parecen (página 155) hacer mediante un soterramiento que tendría su acceso en la calle Prado y sus salida en la Calle Olaguibel.

El PERECA (pag. 42) entre sus propuestas tiene:

Parking subterráneo del casco medieval:

Proyecto Geyser, con diferentes locales (...) El túnel es interesante pues si los problemas de tráfico en Vitoria vienen dados en gran medida por la circulación Este-Oeste y viceversa, el mismo constituye un corredor capaz de absorber el elevado número de vehículos y liberar otras calles de la ciudad”.

Los responsables municipales en una reunión pública con vecinos realizada en el Palacio de Europa el 28 de Octubre de 2002, indicaron que *“se inclinan a promover un aparcamiento de rotación de entre el 40 y el 60% entre residentes y externos, como modo de impulsar y revitalizar el comercio”* (Análisis de alegaciones, pag. 13)

Gaztetxe y Quinta Torre

Entre las “acciones rehabilitadoras” propuesta entre las “grandes líneas estratégicas” (página 49), se cita: “*Torre Observatorio*”.

No es extraño que el Arquitecto del Ayunta califique de inadecuada a la quinta torre, porque el propio PERI 02 al definir el concepto de “*Edificios Inadecuados (E.I.)*”, señala (pag 75): “*Su impacto negativo es elevado alterando profundamente las características morfológicas y ambientales de la trama debido a las proporciones de las actuaciones con tipologías edificatorias muy alejadas de las históricas, tanto en su ocupación de parcela, ancho y fondo parcelario, como alturas edificadas*”

Según el PERI 02 (páginas 152 y 153) la Creación de la Quinta Torre es una de las propuestas efectuadas al PERI por Gasteiz On.

Y, efectivamente, como dice el PERI, GasteizON a través del PERECA, en su página 43 propone la “*Creación de la 5ª Torre*” ya que “*la 5ª torre y la Cámara negra que permitirá visionar nuestra ciudad de manera diferente se constituiría en un importante recurso turístico tal y como se ha demostrado en otras ciudades (Cádiz y la torre Tavira, etc.)*”.

(Sin embargo, el Estudio Sociológico del PERI 02, en su parte no publicada dice (pag. 185): “*Otra forma asociativa a destacar dentro del tejido social del Casco es la “Gazte-Asamblea” del Gaztetxe, que ofrece una rica vida cultural y social*”.)

Teleférico y Puertas de Acceso

No aparecen en los PERI, sólo en el PERECA a quien en la página 43 se le va la olla del todo proponiendo:

- *Enlace aéreo entre el Casco Medieval y un posible punto estratégico del cinturón verde de Vitoria “Teleférico de la ciudad”. Por ej.: Armentia-Casco Medieval-Salburua (y lo “justifica” durante tres párrafos que no tienen desperdicio para morbos@s, pero que por cuestiones de espacio no reproduzco)*
- *En la página 48 proponen: Diseño, definición e instalación de las puertas de acceso (...) que invitan a hacer una diferenciación positiva y singular de este entorno. Añade valor al Casco Medieval y provoca inquietud e interés en los visitantes.*

Sobran los bares. Sí a los grandes hoteles y restaurantes

En PERI 02 (pag.41,42 y 43) se dice:

- Limitación al máximo del nº de bares. Política municipal (regulación y control sanitario y ruidos). Restricción del uso hotelero, bar de barra y asimilados que pueden “camuflar” a estos como pueden ser: bocaterías, degustaciones, croassanterías, ...

- En el mismo sentido el PERI 02 (pag.124) se carga uno de los objetivos que sobre *Régimen de Usos* marcaba el PERI 89, y que decía así: “*Mantenimiento dentro de lo posible y de los márgenes de tolerancia aceptable de las actividades productivas existentes, permitiendo el desarrollo de las mismas en condiciones de intensidad, distanciamiento, etc. que no resulten nocivas ni molestas y sean compatibles con las actividades prioritarias*”.
- De la misma forma y en ese apartado de Objetivos en *Régimen de Usos* modifica otro de los objetivos marcados en el PERI 89 dejándolo ahora en (pag.124) “*Favorecer la implantación de una proporción adecuada de servicios y actividades profesionales, hoteleras* (ojo en el 89 se decía *hosteleras*, ahora *hoteleras*), *etc. en la zona*” eliminando la continuación del 89 que decía “*teniendo en cuenta los efectos negativos que pudieran producirse por una terciarización excesiva del área y las necesidades de aparcamientos etc. que generan*”.
- Facilitar uso de hostelería en zonas estratégicas (Plaza España, Virgen Blanca, Machete...)
- Permitir el uso hotelero y residencial colectivo en elementos de protección básica histórica, en todo el edificio, sin acudir a la limitación del 10-15%.
- Fomentar usos de alto valor añadido, cultural y tecnológico (...) indicando que (...) se busca ubicar nuevas actividades culturales y económicas que ejerzan de elementos tractores y difusores de funciones socioeconómicas (...)

El PERI 02 en su página 183 como *parámetro proveniente de las características de dinamismo, adaptación e innovación*, propone:

- *Destino global al uso terciario optativo en edificios de protección básica histórica (hostales, hoteles, residencias tercera edad...)*

El “PERI librillo” en su página 66 a la hora de catalogar las actividades de interés comercial (página 66) en la “*Categoría 3ª (Inadecuados-Prohibidos)*” coloca, entre otros a: *Bares, discotecas, pubs, wiskerías y similares; chocolaterías, degustaciones, salas de té y similares*”

El PERECA en su página 42 a cuenta del palacio Escoriaza Esquibel comenta: “*en caso de no culminar la adquisición por una cadena hotelera, debería ser rehabilitado en su totalidad*”

Y en su página 45 propone:

“*Ubicación de pequeños restaurantes de comidas tradicionales de las diferentes comunidades autónomas, regiones y/o países*”

En cuanto a este tema resulta interesante ver la modificación que se le planteó al PERI en 1993:

ASUNTO.-

Aprobación con carácter inicial de "Modificación del PERI del CASCO MEDIEVAL afectante a la regulación del uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería y del uso hotelero" propuesta por la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. el 26 de Noviembre de 1.993.

D I C T A M E N

En relación con el asunto, la COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, con fecha 13 de Diciembre de 1.993, manifiesta

(...)el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de Mayo de 1.993, acordó suspender cautelarmente el otorgamiento de licencias de instalación y apertura de establecimientos públicos de hostelería en el ámbito del PERI, por el plazo de un año.

Se considera necesario regularizar esa suspensión cautelar, convirtiéndola en regulación normativa definitiva.

Los criterios básicos de regulación propuestos, son los siguientes:

1) USOS DE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS RECREATIVOS Y DE HOSTELERIA.

Se considera necesario, dada la diferencia de impacto medio ambiental, diferenciar entre actividad de restaurantes y sociedades gastronómicas SIN BARRA, de las actividades de bares y similares, CON BARRA, que deben ser objeto de una regulación diferenciada, a saber.

-Prohibición de establecimientos hosteleros CON BARRA en todo el ámbito territorial del Casco Medieval, salvo, zonas de Ensanche del Siglo XIX y zonas de borde, las cuales reciben el tratamiento establecido por el P.G.O.U.

-En cuanto a la regulación de los establecimientos hostelero SIN BARRA (Restaurantes y Sociedades Gastronómicas), se admiten en las condiciones generales, salvo, en la Zona de Actividad Preferente, establecida en el vigente PERI, en la que no será aplicable la Ordenanza Reguladora de la ubicación de los establecimientos del gremio de Hostelería.

2) USO HOTELERO

-Se autoriza el uso hotelero en el ámbito del Casco Medieval, sin otra limitación que las habitaciones se sitúen en plantas superiores.

En base a lo anterior se da la siguiente nueva redacción a los apartados del "USO HOSTELERO" y "USO HOTELERO" del artículo 64 del Texto Refundido del "Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval", aprobado el 16 de Diciembre de 1.988:

* Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería. Se prohíben los establecimientos públicos recreativos y de hostelería CON BARRA, tales como cafeterías, bares, tabernas, pubs, clubs, degustaciones, salones de juego recreativos, "bocaterías" y similares, en todo el ámbito territorial del presente Plan Especial, así como las ampliaciones en superficie de los usos ya existentes.

Quedan exceptuados de la anterior prohibición, las reformas y rehabilitaciones de las actividades ya existentes que, en aras a la mejora y rehabilitación integral del Casco Medieval, cumplan las normas vigentes en la materia.

Asimismo quedan exceptuados, de la anterior prohibición los establecimientos hosteleros con barra, que bajo la denominación de cafeterías se instalen en Plaza de España y Virgen Blanca y calles Postas, Lehendakari Aguirre, Diputación, Plaza de la Provincia y Siervas de

Jesús, debiendo de cumplir, en cualquier caso, la Normativa Municipal vigente.

Por lo que respecta a los establecimientos de hostelería SIN BARRA (Restaurantes y Sociedades Gastronómicas), se admiten en las condiciones señaladas en el PGOU de Vitoria-Gasteiz, salvo en la Zona de Actividad Preferente establecida en el PERI, en la que no será de aplicación la normativa de distancias entre establecimientos de hostelería SIN BARRA (Restaurantes y Sociedades Gastronómicas).

* Uso Hotelero

Se autoriza en todos los edificios del Casco, excepto plantas bajas e inferiores a ésta. El alojamiento hotelero ó residencias comunitarias de superficie total superior a 150 metros cuadrados, deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir. En cualquier caso, la superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, no podrá exceder de 10 m² por cada plaza hotelera. Asimismo deberán cumplir todos los demás requisitos exigidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En conformidad con lo anterior y lo informado por el Jefe de Sección el 8 de Diciembre de 1.993, esta Comisión Municipal Informativa de conformidad con el artículo 128 en relación con el 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, se adopte la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

1º.-Aprobar con carácter inicial la "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval, afectante a la regulación del Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería y del uso hotelero", propuesta por la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. el 26 de Noviembre de 1.993, dando a esos apartados del artículo 64 la nueva redacción arriba transcrita.

2º.-Someterla a información pública por el plazo de UN MES, mediante anuncios en el BOPV y BOTA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación.

3º.-Facultar al Ilmo.Sr. Alcalde-Presidente, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la tramitación del presente acuerdo.

Vitoria-Gasteiz, a 13 de Diciembre de 1.993

POR LA COMISION,

QUEDA APROBADO POR UNANIMIDAD

(la aprobación definitiva se hizo el 26-09-1994)

(Sin embargo, curiosamente, el estudio sociológico en su versión completa, tiene una parte que no recoge el texto del PERI 02 que, al contrario de éste dice (pag. 113): *“La presencia tan masiva de establecimientos hosteleros confiere identidad al Casco como espacio para el disfrute del tiempo de ocio fundamentalmente para la juventud gasteiztarra, de tal manera que aunque los hábitos sobre el uso del ocio estén cambiando, todavía el Casco es un referente para un grupo importante de jóvenes que en las noches de los fines de semana acuden a esta zona como espacio del espectáculo, lo lúdico y lugar de encuentro”*.

Así mismo, en su página 175, hablando sobre la población del Casco dice que *“casi la cuarta parte señala como aspecto positivo del barrio el ambiente, que en algunos casos*

se refiere a la amplia gama de establecimientos de hostelería que hay en la zona lo cual facilita la sociabilidad”.

Posteriormente en la página 184 señala: *“Finalmente no hay que olvidar que la expresión más extendida de la cultura popular en algunas calles del Casco es “el poteo”, que se asimila a una tradición. Existe la preocupación de que el cierre de bares de “toda la vida” y la sustitución de estos por otros bares de copas que solo abren durante la tarde-noche influyan en la decadencia de esta forma de relación de la que participan todas las generaciones”.*)

Gasteiz ON en la alegación que presenta al PERI (pag. 125) dice que en lo referente al cumplimiento de horarios de cierre, se posibilite, a través de normativa, otorgar licencia de pubs a los actuales establecimientos que están trabajando en el ámbito del Plan, que cumplan todos los requisitos relativos a seguridad e higiene, accesibilidad, ruidos, etc., siempre y cuando, se mantenga la explotación actual de cafetería restaurante en horario de día.

Fuera los comercios de siempre y vengán oficinas y despachos y grandes comercios

El PERI 02 en cuanto a la *“Asignación de Usos”* en su página 42 señala:

- *Tolerar los talleres existentes, mantenerlos en régimen de transitoriedad y situar esta actividad en el listado de usos prohibidos*

Y, por el contrario, en las páginas 42 y 43 señala:

- *Mantener la determinación de límite de un 10% de superficie de cada vecindad (incluso aumentar al 15%) para recepcionar en edificios completos usos terciarios, comercial, oficinas, despachos profesionales*
- *Potenciar los despachos y servicios profesionales*
- *(...) ubicar nuevas actividades culturales y económica (Instituciones y/o Privadas) que ejerzan de elementos tractores y difusores de funciones socioeconómicas*

En la página 46 se dice: *“Incorporación del uso terciarios, sin limitaciones, frase que tal cual se repite en la página 136 al hablar de Nueva Gestión de la Edificación ya que defiende la Incorporación del uso terciarios, sin limitaciones como mejor vía para salvaguardar el patrimonio edificado”.* En este mismo apartado más adelante también dice que hay que *“Apostar por innovaciones jurídicas en el campo de la gestión, como puede ser la ejecución voluntaria de unidades de ejecución compuesta de edificaciones sustituibles y/o discordantes, con mecanismos dinámicos que atiendan al cambio de uso (de residencial a residencial-terciario o terciario)”.*

El “PERI librito” en su página 66 a la hora de catalogar las actividades de interés comercial (página 66) en la *“Categoría 3ª (Inadecuados-Prohibidos)”*, además de lo que ya hemos visto con bares y similares, coloca, entre otros a: *“Pequeños, medianos y grandes talleres industriales o no industriales”*

En la página 5 dice: *“Demasiadas tiendas de regalo y objetos curiosos (...) Además se necesita de actividades comerciales y/o económicas con mucho poder de atracción. Son comercios estratégicos o actividades que arrastran*

grandes cantidades de personas. Imaginemos que El Corte Inglés se ubicara en lo alto de la colina; sin duda la zona se revalorizaría”.

Y en la página 6 plantea: Promoción inmobiliaria de locales y definición de tipología de negocio y/o actividad comercial deseada. Desarrollo de un censo de locales y desincentivación de actividades no acordes con los objetivos del presente plan.

El PERECA, en la página 13 comenta: *“Los hábitos de compra han evolucionado y se han desarrollado reflejando los cambios sociodemográficos, económicos técnicos, culturales, etc. Esto ha favorecido la implantación y desarrollo de nuevas formas distributivas (hipermercados, centros comerciales, grandes superficies comerciales) y al mismo tiempo las nuevas tipologías y la nueva estructura comercial resultante inciden en la extensión y consolidación de estos nuevos hábitos de compra”.*

En la página 22 dice: *“Las limitaciones de los locales chocan de nuevo con las ordenanzas municipales y las leyes de rehabilitación del Gobierno Vasco, que no permiten unir más de tres agrupaciones, porque al ser el Casco Medieval un conjunto monumental impone muchas limitaciones para su conservación, reforma y rehabilitación. Por lo tanto modificar el tamaño de los contenedores para lograr superficies mayores y dar una planta más conveniente a los locales, de manera que pudiera atraerse franquicias y otros negocios locomotoras resulta complicado”.* Sobre este punto incide de nuevo en la página 35 al hablar de “Conclusiones”.

En las páginas 33 y 34 al hablar del “Entorno específico” señala entre los “puntos débiles”:

- Comercios obsoletos
- Excesiva concentración de hostelería de baja calidad
- Conflictividad

Mientras que en el apartado de “Amenazas”:

- Falta de una asociación profesionalizada con unos objetivos a largo plazo y una dedicación continuada para su logro
- Falta de una policía de cercanía que proporcione seguridad

Con lo cual se abre camino para luego solicitar:

- *“La mejora de la imagen que el barrio presenta ante el resto de los vitorianos debe ser un trabajo continuo e insistente, que se transmita desde la Asociación (...) Hay que transmitir que se ha dejado a un lado el pasado y convencer para que visiten y conozcan la transformación”.* (pag. 36)
- *“Ubicación de una comisaría de policía municipal. La presencia constante permitirá coaccionar el tráfico de drogas, la delincuencia y ayudará sus-*

tancialmente a revalorizar la imagen que la ciudadanía tiene del Casco Antiguo". (pag. 48)

"Incremento de inspecciones sanitarias: tendentes a mejorar la imagen de la calidad de la restauración". (pag. 48)

También en la página 45 propone:

"Identificación y promoción de comercios de éxito en otras zonas, del entorno y de otras ciudades, para su incorporación al equipamiento del Casco Medieval"

Y es que los piraos (peligrosos) del PERECA (página 46) aspiran a que: *Teniendo en cuenta que el total de la oferta comercial del Casco Medieval alcanza cerca de los 10.500 metros cuadrados, el objetivo primero a alcanzar sería el de los 2.000.000 de visitantes"*

Gasteiz On en su Alegación al PERI olicita que se incluya dentro de la categoría 3ª (inadecuados o prohibidos) la actividad de locutorios, por considerar perjudicial tanto un exceso de bares como otro posible encasillamiento (pag. 125). El equipo redactor del PERI considera que esta parte de la alegación puede estimarse en base a los razonamientos aportados por el alegante.

Asignación de Usos

Es super curioso que mientras el PERI 89 dice que las características fundamentales del modelo de utilización propuesto son (pag 36 y 37):

- Predominancia de la actividad residencial
- Concentración de Actividades Dotacionales en la Parte Superior
- Distribución selectiva de las Actividades Productivas, potenciando aquellas que por su naturaleza resulten más adecuadas a la zona o por su mayor grado expectante de regeneración del Area.

El PERI 02 nos dice que los objetivos planteados eran (pag. 123 y 124):

- Mantenimiento del carácter prioritario de la actividad residencial (esta es verdad)
- Reforzamiento 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 al resto del sector de servicios y actividades profesionales, hostelereas, etc. en la zona, teniendo en cuenta los efectos negativos que pudieran producirse por una terciarización excesiva del área y las necesidades de aparcamientos etc. que generan
- Mantenimiento dentro de lo posible y de los márgenes de tolerancia aceptables de las actividades productivas existentes, permitiendo el desarrollo de las mismas en condiciones de intensidad, distanciamiento, etc. que no resulten nocivas ni molestas y sean compatibles con las actividades prioritarias.
- Consideración e la posibilidad de la construcción de aparcamientos en edificios que por sus condiciones particulares de accesibilidad y por las características de loes

edificios en que se ubiquen, resulten aconsejables y no lesiones gravemente objetivos prioritarios

Y añade que mantiene el listado, adecuando el tercero, eliminando el cuarto (el del mantenimiento de las actividades productivas existentes) e incorporando, entre otras cosas, lo que sigue:

- Incorporación del uso terciario, sin limitaciones, en edificaciones singulares
- Establecer una ordenación de usos mixtos en zona de Campillo (el PERI 89 decía que Actividades Dotacionales) como difusora de actividad para todo el Casco
- Y reformula el precedente punto tres dejando el inicio igual pero eliminando el siguiente párrafo: *“teniendo en cuenta los efectos negativos que pudieran producirse por una terciarización excesiva del área y las necesidades de aparcamientos etc. que generan”*

También es curioso ver cómo el siguiente párrafo del PERI 89 (pag 39 y 40) no aparece en el PERI 02:

“Otro factor que se ha tenido muy presente para la distribución de las actividades en el Area, ha sido la localización de las actividades de interés actualmente existentes que en ocasiones han creado ya zonas de actividades predominantes o muy señaladas, como puedan ser los casos de la Cuchillería (de gran concentración de bares y restaurantes) y la Correría (especializada en antigüedades y en cierto ramo de la alimentación). La fórmula propuesta se basa en las siguientes consideraciones fundamentales (...)

- *Mantenimiento de las condiciones existentes en las calles superiores de ambas ladera (Cuchillería y Correría), reconociendo la especialización de actividades existentes en la actualidad en cada una de ellas y haciéndolo extensiva a la otra, favoreciendo la aparición de un recorrido que se cerraría por el Sur a través de la calle Mateo Moraza- San Francisco”*

Finalmente en la página 183 el PERI 02 señala que *“en la definición del A.M. se deberían contemplar una serie de parámetros provenientes de las características de **dinamismo, adaptación e innovación** que animan esta revisión del planeamiento y que consisten en:*

- *Adscripción voluntaria en unidades sin programar a usos mixtos (50% residencial + 50% terciario) en totalidad de la superficie computable FIC-ONE en la UECTR*
- *Destino global al uso terciario optativo en edificios de protección básica histórica (hostales, hoteles, residencias tercera edad...)*
- *Adscripción del uso residencial o terciario, aisladamente de la superficie computable o en situaciones intermedias de uso mixto, en las UECTR de “El Campillo” y en edificaciones palaciales.*

Protección Arqueológica

Según el PERI 02 (pag 77 a 79) *“nos hallamos aún en una fase inicial del conocimiento arqueológico del Casco Medieval (...) sólo podemos tener constancia de un número muy limitado de solares en que se han realizado controles sondeos o excavaciones arqueológicas (...) Por tanto, sólo cuando la evidencia de una intervención arqueológica que testimonie la carencia absoluta de sustrato arqueológico, puede una parcela del Casco Histórico recibir la clasificación de grado de protección 0 o nulo. Mientras tanto, toda parcela queda acogida a otros grados de protección arqueológica, que serán precisados en la medida que las intervenciones arqueológicas sucesivas los analicen y comprueben sobre el terreno (...) el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz recibió la consideración de bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Mo-*

numental por el Decreto 312/97 de 23 de Diciembre de 1997, de manera que se garantiza así su plena conservación patrimonial”.

Redes de infraestructura

- Es curioso ver cómo en el PERI 02 dicen que la red de abastecimiento de agua potable del Casco está en buen estado (que le pregunten a la gente de la Zapa).
- En cuanto al cableado telefónico el PERI 02 señala que “*en gran parte del Casco se aprecian cables del servicio de teléfonos grapados a la fachada en condiciones estéticas deficientes, existiendo en algún tramo tendidos que cruzan calles para alcanzar la fachada opuesta, con el impacto visual que esta situación conlleva*”. Euskaltel tiene una canalización que discurriendo por Fray Zacarías va de la Plaza de Santo Domingo hasta la Cuesta de San Vicente (y yo que soy lego en la materia pregunto ¿esto quiere decir que sólo tienen acceso a ella los de esta calle, es decir, Monte Hermoso y compañía?) y otro ramal que se dirige hacia el Cantón de Santa Ana
- En la página 39 el PERI 02 propone “*Incorporar fibra óptica al conjunto de redes de servicios*” (habría que ver por qué hasta ahora sólo está en las calles que interesan para Monte Hermoso y demás)

Radiografía de la actividad económica del PERI

(PERI 02 páginas 109 y siguientes)

- 27% relacionados con hostelería
- 24% servicios profesionales
- 16% tiendas dedicadas al consumo personal
- 15% comercio y reparación del hogar
- 11% talleres e industrias
- 7% tiendas de alimentación

También dice que las tiendas de consumo personal y comercio para el hogar son las que tienen más riesgo (¿por qué será? y encima quieren meter un centro comercial)

Casi seis de cada diez comercios no supera los diez años de vida (cuatro de cada diez tiene menos de cinco años). Entre los más antiguos están los talleres, las tiendas de alimentación y el sector hostelería (justo lo que se quieren cargar).

Casi la mitad de las personas que regentan un negocio están en alquiler

La media de empleos es de dos y medio, y en muchos casos ha consistido en autoempleo. El grupo más amplio de personas empleadas en el Casco se sitúa entre los 25 y los 34 años.

El 22% de las personas que trabajan en el Casco viven también en el Casco

Los gastos del PERI y su financiación

Sólo tenemos datos del PERI 89 sobre lo que costaría, y como podéis imaginaros difícilmente transpolables a 2002, pero es interesante ver el reparto de gastos que se planteaban:

Rehabilitación de viviendas:

A particulares:	2.837,7 millones de pesetas (47,37%)
Al Gobierno Vasco	1.448,7 millones de pesetas (24,18%)
Diputación	852,1 millones de pesetas (14,22%)
Ayuntamiento	852,1 millones de pesetas (14,22%)

El “PERI librito” sí que dice en su ¿página 67? que *“De los informes de elaboración interna de la Agencia Municipal de Renovación Urbana obtenemos para el periodo 1983-2000 una valoración de más de 13.000 millones de la Inversión Pública y Privada realizada en el Casco histórico”* y le añade un sustancioso párrafo: ***“Conforme a lo anterior se ratificaron las ideas principales en cuanto a que la Población del Casco Medieval ha sido claramente beneficiada por el esfuerzo desarrollado por las Administraciones Públicas por la vía de reducir su endeudamiento por una parte, y hacerlo menos gravoso, por otra. Por tanto podemos decir que estas actuaciones han sido económicamente viables con los medios de que se han dispuesto. La revisión del Plan para los dos próximos cuatrienios debe tener en cuenta estos antecedentes de forma que los objetivos que se determinen lo conviertan en un Plan justificable”***

(La negrilla es mía pero es que aquí los colegas, entre otras muchas cosas, se olvidan de que en el párrafo anterior acaban de comentar que *“en el apartado de vivienda, los resultados han alcanzado un 40% de las viviendas previstas, distribuyéndose en cuanto a la naturaleza de sus promotores conforme a las estimaciones iniciales: aproximadamente un 22% han sido de iniciativa pública y el resto privada, esto es un 78%”*).

Es decir que quedan/quedaban un 60% de viviendas sin rehabilitar (1.920 viviendas) que probablemente pertenezcan a gente que no tiene pasta para hacerlo (por eso no lo ha hecho todavía) o que está especulando. Y, al mismo tiempo, de un total de 3.200 viviendas a rehabilitar que había (pag. ¿67?) la iniciativa pública sólo se ha/había hecho cargo de 282 (el 8,81%)

Las “novedades filosóficas y teóricas” del PERI 02

En la pag 20 dice: *“La justificación de la procedencia y conveniencia y la formación de la presente Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz viene determinada por una serie de circunstancias (...) todo ello con una visión más realista y posibilista del desarrollo del propio Plan, así como con una capacidad innovadora de autorregulación de la gestión-programa”*.

En su apartado 1.11 *“Aspectos y problema a resolver en el Planeamiento Revisado”* que tiene una extensión de 11 páginas (33 a 43) con siete apartados, no hay ninguna consideración de tipo social con respecto al vecindario.

En el apartado *“Sistemas de equipamiento Comunitario y Niveles de Dotación”* del PERI 02 (pag. 40), el primer punto señala: *“Equiparar equipamiento público con privado, potenciando éste último”*.

En el Apartado *“Criterios de referencia en la revisión del Plan”*(páginas 45 y siguientes), señala:

“No dudaremos en aplicar el mecanismo positivista de la disciplina biológica en las transformaciones necesarias de la estructura urbana del casco (población, actividad socio-económica, morfología urbana y tipología edificatoria) mediante el mecanismo de la evolución, cuyas notas características y definitorias radican en la capacidad de

adaptación e innovación de los seres vivos, al entender el conjunto del Casco Medieval como un organismo que acomoda sus múltiples funciones y elementos a la realidad cambiante de la sociedad en que se residencia” (página 45)

“El Casco Medieval (...) para poder competir con otras zonas de la ciudad en cuanto al desempeño de su atractivo y funciones socioeconómicas, que debe ser realista y posibilista, se encuadran las principales políticas municipales en la revitalización, asumidas por el Departamento de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, y de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda SA y que son: el comercio, la vivienda y la cultura” (páginas 45 y 46 donde se les vuelve a ver en qué priorizan, el comercio ya es la “principal política”)

La “filosofía” del PERECA

En la definición de *Objetivos* en su página 4 ya deja meridianamente claro buena parte de su filosofía cuando dice: *“Corremos peligro de devaluar el valor cultural, comercial, turístico, inmobiliario y residencial de nuestro centro histórico si no acometemos acciones en breve y de envergadura”*. Es decir, que la población y sus necesidades no le importan un comino.

Pero su verdadero “espíritu” queda más claro en otros comentarios que hace en esa misma página: *“(...) la llegada de inmigrantes a la zona de la C/ Santo Domingo,(...) la política de viviendas sociales que ha ubicado en la colina muchas familias de rentas bajas, (...) la droga, los conflictos políticos y otros indicadores varios, son el fiel reflejo de que el VALOR INTEGRAL del Casco Medieval se está devaluando. Es necesario cambiar esa tendencia y por ello, todas las acciones que más adelante se exponen van encaminadas a contribuir a aumentar el valor del Casco Antiguo y que el mismo sea percibido por los propios vitorianos”*.

Pasta e infraestructura para el PERECA

En la página 37 y siguientes hacen una serie de peticiones dentro de la *“Línea estratégica 1: PUNTO DE PARTIDA; ACCIONES BÁSICAS”* entre las que se encuentran:

- *Dotación de presupuesto específico:*
“La cantidad económica con la que se dotaría el PERECA desde la Administración local no debería ser menor a los 100 millones por año; dotación que no elude la necesidad de una participación significativa de los propios operadores con un incremento gradual anual, ni soslaya la necesidad de la colaboración de otras administraciones, foral y autonómica, o la captación de fondos europeos”.
- *Integración en GasteizON:*

Sugiere la *"necesaria Integración en GasteizON (...) en consecuencia, los profesionales que dinamicen el PERECA del Casco Medieval deberán establecer un sistema de colaboración que permita establecer planes de actuación con el Gerente de GasteizON"*.

(Toma ya, "profesionales" para dinamizar el PERECA que establezcan -vía integración en GasteizON- planes de actuación con el Gerente de GasteizON, que resulta ser uno de los autores del PERECA, no se cortan un pelo)

- *Ayudas a la renovación y adaptación de los comercios ya establecidos.* Eso sí incluyen el siguiente comentario: *"en consonancia a las nuevas tendencias y necesidades de los ciudadanos"* igual que especifican que estas ayudas *"se entienden como complementarias a las ayudas establecidas por el Departamento de Comercio del Gobierno Vasco"* (no vaya a ser que por unas les quiten las otras)

- *Ayudas a la implantación de nuevos establecimientos comerciales*

- *Búsqueda de recursos económicos y servicios:*

Y aquí vuelven a llorar para sacar dinero de todos lados cuando dicen: *"La revitalización o reactivación comercial del Casco Medieval necesitará de una cantidad importante de recursos económicos y de servicios especializados, que difícilmente podrán abordarse sólo con recursos propios. Es por lo que será necesario implantar un sistema de prospección que facilite información de ayudas de organismos territoriales, autonómicos, estatales y europeos"*.

- *Profesionalización de las tareas de dinamización del PERECA:*

Siguen echándole morro cuando dicen que *"(...) habría que considerar la necesidad no sólo de recursos económicos sino también de profesionales dedicados exclusivamente a la dinamización del proyecto, además de la implicación institucional y de los operadores privados. Las funciones del profesional, mejor dicho, del equipo profesional serían..."* (ahí es na cómo pasan de la necesidad de un profesional a terminar con la necesidad de un equipo profesional, esta gente lo tiene muy claro)

- *Unificación y coordinación:*

En este punto es cuando ya echar el resto porque *"Para conseguir efectos sinérgicos"* proponen que cada uno de los siguientes servicios *"trabajen de forma coordinada e incluso unificada. Cada servicio se entendería como una unidad de negocio integrada en una red o sistema integrado"*.

Los servicios comentados son:

- Servicios del Ayuntamiento con implicación en el Casco Medieval
- Servicios de la Diputación Foral
- Servicios del Gobierno Vasco: Turismo, Comercio (GATC)
- Federación y Asociaciones de Comerciantes del Casco Medieval
- Otros: GasteizON y Fundación Catedral de Santa María

Y rematan la labor proponiendo *"la unificación en un solo espacio o edificio"* de los servicios señalados, ya que *"la agrupación espacial de los servicios permitiría una comunicación fluida, posibilitaría la planificación conjunta, generaría un ahorro de coste generales y facilitaría el seguimiento de resultados"*.

Finalmente para el desarrollo del PERECA (pag. 49) propone una *"estructura mínima funcional (...) formada por tres órganos:*

1. *La Comisión Gestora*
2. *SEMCO (Servicio para la Mejora del Comercio en el Casco Medieval)*
A la hora de hablar de quién compondría este Servicio se vuelven a retratar ellos solos proponiendo:
DinamizadOr
MiembrOs del GATC
SecretariA a tiempo parcial
3. *Consejo Consultivo del Casco Medieval, formado por todas las partes y agentes económicos, culturales y turísticos.*

Las relaciones entre PERI y PERECA

Según el *Análisis e informe de las Alegaciones presentadas al Planeamiento*, desarrollado por el *Equipo redactor* del PERI y publicado con fecha Septiembre de 2003, en sus páginas 8 y 9 se dice que:

"En los locales de la Cámara de Comercio e Industria de Alava se sucedieron tres reuniones sobre la "Elaboración y desarrollo de un Plan de Reactivación y Revitalización Turístico Comercial del Casco Medieval", entre responsables de diversos Departamentos Municipales (Urbanismo, Turismo y Planificación Estratégica), Departamento de Centro Histórico, Equipo Redactor del PERI, Federación de Comerciantes del Casco Medieval, GATC y Centro Comercial Abierto (Gasteiz-on).

Estas reuniones fueron los días 25 de Septiembre de 2001, 2 de octubre de 2001 y 31 de Octubre de 2001, y en las mismas se logró un consenso en la denominada Mesa del PERI, que desembocó en una batería de propuestas, para ser incorporadas al PERI y que fueron incluidas en el Anexo a la Memoria del Plan (aprobado igualmente el 27 de mayo de 2002), siendo estas asumidas por Gasteiz-On para ser incluidas en la aprobación del PERI:

1. *Promoción inmobiliaria en Colaboración con la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda SA. (...) una política más agresiva que impulse la ubicación de actividades económicas (comerciales o servicios) (...) impulsar los cambios de normativas necesarios para la ubicación de nuevas actividades (...)*
2. *Reurbanización de espacios públicos: instalación de mobiliario urbano*
3. *Cambio en la iluminación de todas las calles*
4. *Rehabilitación del Antiguo Conservatorio de Música. Cambio de uso a terciario (...)*

5. *Parking subterráneo en el casco medieval. (...) el túnel es interesante pues si los problemas de tráfico en Vitoria vienen dados en gran medida por la circulación Este-Oeste y viceversa, el mismo, constituye un corredor capaz de absorber el elevado número de vehículos y liberar otras calles de la ciudad.*
6. *Creación de la 5ª Torre. (...)La 5ª Torre y la Cámara negra que permitirá visionar nuestra ciudad de manera diferente se constituirá en un importante recurso turístico (...). Enlace aéreo entre el Casco y un posible punto estratégico del cinturón verde de Vitoria “Teleférico de la Ciudad”.*

PROBLEMAS QUE TIENE EL CASCO

Falta de zonas verdes y parques infantiles:

En el PERI 02 (pag 103) se señala que *“no es un lugar cómodo para la época de crianza, la falta de zonas verdes, parques infantiles, ascensores, así como el reducido espacio de muchas viviendas y el ruido de ciertas calles animará a buscar mejores localizaciones cuando hay menores en las familias, siempre que la situación económica lo permita”* lo que yo uniría con otro párrafo de la misma página en la que dice que la tasa de fecundidad del Casco es superior a la de la ciudad porque *“residen un porcentaje importante de mujeres procedentes de países extracomunitarios cuya fecundidad es mayor”* (digo lo de unirlo por lo de la situación económica)

Pobreza:

En el 85 el 39% de las familias era de clase socioeconómica “baja” (el 9% en el resto de la ciudad); el 45% “media baja” (51% en el resto), y el 50% de las familias del Casco percibían sueldos inferiores a 50.000 pesetas.

En el 2000 (cuando el Ayunta hace una encuesta) el 50% de la población son pensionistas, mujeres que trabajan en su casa a tiempo completo y estudiantes. De la población ocupada el 21% tiene un trabajo no cualificado, el 32% tiene un trabajo cualificado, el 15% profesiones intermedias, el 13% son clases artesanas y el 10% sectores de profesiones superiores.

En 2000 la tasa de desempleo era del 15% (en Vitoria del 8,6%) que afectaba a las mujeres en un 17% y a los hombres en un 14%.

En el Casco 425 hogares perciben (percibían diría yo) IMI o AES. Aunque si lo medimos por personas en el Casco, y teniendo sólo en cuenta el IMI, lo perciben 510 personas, lo que representa un 7% de la población mientras que en Gasteiz este tanto por ciento no llega ni a un 1%.

Nivel de instrucción

En el 99 (no hay datos para el 85 salvo que las tres cuartas partes de la población ocupada no superaba los estudios primarios) se dice que *“el nivel de instrucción es mucho más bajo que el de Vitoria-Gasteiz. De hecho el analfabetismo afecta a un 2%, mientras que en el conjunto de la ciudad prácticamente ha desaparecido, quedan 756 personas de las cuales 157 se encuentran en este barrio. Casi la mitad de las personas mayores de 10 años únicamente tiene estudios primarios, el 12% profesionales, el 11% secundarios y el 10% restante medio-superiores y universitarios”*.

Situación de la Tercera Edad (y ascensores)

Hay 3.247 viviendas con alguna/s persona empadronada y en el 99 el 68% de los hogares están formados por una o dos personas, mientras que en el 85 este dato era del 45% (el PERI 02 señala que esto supone que se vive más holgadamente en cuanto espacio, pero habría que señalar a mi juicio que esto probablemente es más debido al mayor número de personas ancianas que vivan solas)

Los mayores de 65 años eran el 16% en el 85 y el 20,6 en el 99. Esto es, 1.600 viejillos de los cuales 803 (el 50,2 %) son mayores de 75.

En PERI 02 se dice que sólo un 9% de las personas del Casco tienen ascensor, y eso que se considera que puede haber unos 150 hogares en los que hay personas con movilidad

reducida (lo que les lleva, por no sé qué cálculo a estimar en unas 35 personas que permanecen en sus viviendas sin poder salir por carecer de ascensor).

Carencias de las casas

Hay un 11% que consideran escaso su espacio doméstico (PERI 02)

- En PERI 02 un 5% de los inmuebles (esto es, digo yo con un fácil cálculo, unas 207 viviendas) todavía carece de baño (aquí habría que añadir las que lo han construido “fuera de ordenación” que en teoría se verán afectadas).
- En cuanto a calefacción, en el 85 sólo tenía un 25%, en el 2002 sólo un 4% tiene servicios centrales, mientras que el 62% usa calefactores a gas o eléctricos y el 23% estufa de gas butano; radiadores eléctricos en cada habitación tiene el 8%, siendo el 11% quien lo tiene en alguna habitación de su vivienda (que alguien me explique qué es calefactor a gas o eléctrico).
- En PERI 02 un 19% de hogares no tiene teléfono (8% en Gasteiz)
- En 2000 **un 93% de las personas encuestadas declara tener algún tipo de problema en la vivienda o el edificio:**
 - El 60% señala la falta de ascensor
 - El 48% ruido en las viviendas
 - La tercera causa de problemas es el frío (o sea, falta de calefacción, digo yo)
 - Más del 25% se quejan de humedades, falta de espacio, falta de luz natural y malos olores

Otra preocupación (no dicen %) son las goteras

- La media de tamaño de las viviendas según PERI 02 es de 69,58 metros cuadrados. Un 43% tiene tres habitaciones, un 28% cuatro y un 16% dos. Hay un 11% que consideran escaso su espacio doméstico. Lo curioso es que según PERI 98 uno de los problemas era la reducida dimensión de las casas, y señalaba que el 40% no alcanzaba los 60 metros cuadrados, el 39% estaba comprendidas entre 60 y 90 y solamente el 21% superaba los 90 metros cuadrados (un rápido cálculo a ojo de buen cubero demuestra que la situación sigue siendo la misma, aunque lo disfracen con el dato de que la vivienda media es de 69,58 metros). El PERI 02 señala que la vivienda más pequeña tiene: 19 metros cuadrados.
- En 1982 se decía que de un parque de 4.294 viviendas, 3.200 necesitaban formas de intervención constructiva en niveles profundo, medio o ligero, quedando las 1.094 restantes sujetas a pequeñas actuaciones de conservación (100 eran de nueva construcción). Y se decía que en 16 años se cubriría la rehabilitación mayoritaria del Casco. Pues bien, tras 19 años vemos que en el periodo 82-00 sólo se ha intervenido sobre 1.674 (es decir, más o menos la mitad) y que de esas 1.674 en 1.365 ha sido debido a acciones privadas y sólo 309 a acciones públicas. Esto también quiere decir que en 2000 seguían existiendo 1.536 viviendas que necesitaban formas de intervención constructiva en niveles profundo, medio o ligero.

Redes de Agua y Teléfono

- Es curioso ver cómo en el PERI 02 dicen que la red de abastecimiento de agua potable del Casco está en buen estado (que le pregunten a la gente de la Zapa).

En cuanto al cableado telefónico el PERI 02 señala que *“en gran parte del Casco se aprecian cables del servicio de teléfonos grapados a la fachada en condiciones estéticas deficientes, existiendo en algún tramo tendidos que cruzan calles para alcanzar la fachada opuesta, con el impacto visual que esta situación conlleva”*.

Escasez de espacios libres públicos y Paseo de Ronda

En este apartado el PERI 02 copia casi literalmente lo más importante de lo escrito en el PERI 89 señalando que *“La concentración de habitantes superior a la media de la ciudad hace que la disponibilidad de este tipo de espacios sea algo inferior en esta zona que en el resto, resultando imposible conseguir un aumento importante de aquéllos”*. Sin embargo, lo que sí añade el PERI 02 es *“será objetivo de la revisión del Plan la incorporación de nuevos espacios libres públicos por medio de operaciones integrales de la edificación o por creación de nuevos (como Paseo de Ronda de Muralla)”*.

Falta de Aparcamiento

Según el PERI 02 en el Casco hay 0,65 vehículos por hogar. En 2000 en el Casco el 49% de los hogares consultados carecen de vehículo (en 1996 en la CAPV únicamente el 21% no tenía coche).

Entre quienes tienen coche el 60% aparcan en la calle (en Gasteiz 3,3 de cada diez) 33% lo guardan en un aparcamiento de alquiler y 12% tiene aparcamiento en propiedad (52% en Gasteiz)

Circulación de vehículos

- Dificultad para el acceso de vehículos de servicios y emergencia
- Problemas de acceso a las viviendas por vehículos mal aparcados
- Suciedad por el “refugio” que suponen los vehículos junto a las fachadas
- Gran dificultad para el acceso del transporte público
- Dificultad para el ascenso del peatón y bicicleta por la ladera Oeste
- Indisciplina acusada en el cumplimiento de la regulación de horarios
- Indisciplina en el sentido de la circulación: especialmente en algunos tramos de Cuchillería, Pintorería y Correría
- Problemas de circulación y seguridad del peatón por falta de coherencia entre el diseño de las calles y el tráfico real que soportan por falta efectiva de restricciones (Comenta, por ejemplo que el tráfico diario en el Cantón de San Francisco Javier es de 500 vehículos y en San Vicente de Paul de 8.000).
- Dificultad en las operaciones de abastecimiento comercial-residencial