

Tras las piedras vive un barrio... y las piedras se están cayendo.

Los estudios sobre los edificios del barrio (o del dicho al hecho...)

En el vecindario seguimos muy preocupadas por el estado de muchas de las edificaciones del barrio que tras 30 años de inicio del primer PERI aún siguen sin haber sido rehabilitadas, contándose entre ellas (unas 2.000 viviendas) algunas de las en peor condición están y que ponen en grave riesgo tanto la seguridad de las personas vecinas que en ellas viven como la mínimas condiciones de vida en dignidad para su cotidianidad. Por eso teníamos muy presente lo publicado hace ya dos años:

EH Bildu pide un censo de casas del Casco con problemas

Martes, 24 de Junio de 2014

Vitoria - El Casco Viejo necesita un plan de rehabilitación para las viviendas que presentan carencias importantes. Para EH Bildu, en la zona sigue habiendo numerosas casas con deficiencias de diverso tipo y problemas de habitabilidad. Por eso la coalición pide un plan de rehabilitación a corto y medio plazo, con una perspectiva social. La redacción de un estudio con el objetivo de conocer la situación real del parque de viviendas del barrio. Un censo que serviría para determinar las casas que tienen problemas o carencias de diversa índole, y que necesitan ser restauradas. Además, así se identificarían las vacías. “Es cierto que existen ayudas para la rehabilitación, pero a veces no se rehabilita por las dificultades económicas de los propietarios, y en esos casos es donde tenemos que estar”, señala Kike Fernández de Pinedo. “Ningún gobierno ha querido poner el acento en este aspecto de la rehabilitación del Casco Viejo”. - DNA

<http://www.noticiasdealava.com/2014/06/24/araba/eh-bildu-pide-un-censo-de-casas-del-casco-con-problemas>

Propuesta a la que el Ayuntamiento del PP contestó con el anuncio de la realización de un estudio sobre el estado de las viviendas del barrio:

Un estudio sobre el Casco Viejo permitirá elaborar un completo plan de rehabilitación

El trabajo se enmarcará dentro del Plan Comarcal de Empleo y será elaborado en seis meses, a partir de octubre, por arquitectos y sociólogos.

El ayuntamiento de Vitoria tiene previsto elaborar un completo plan de rehabilitación del Casco Viejo que será abordado desde las perspectivas técnico-urbanística, arquitectónica, jurídica y económica. Pero ese ambicioso proyecto requiere de un trabajo previo que se desarrollará en el plazo de seis meses, a partir de octubre, y que se enmarcará en el segundo Plan Comarcal de Empleo. Así lo explicó ayer el teniente de alcalde Miguel Garnica como respuesta al ruego efectuado en la comisión de Urbanismo por EH Bildu para que se realice un censo y un estudio sobre rehabilitación de viviendas en esa zona.

Un equipo compuesto por dos arquitectos superiores, dos arquitectos técnicos y un

sociólogo, dirigidos por técnicos municipales, se encargará de la realización del GIS (sistema de información geográfica) que ofrecerá “un planteamiento de las edificaciones y el espacio público”, lo que supondrá un “conocimiento eficaz” del espacio que se encuentra construido, así como de las zonas en las que habrá que intervenir en el futuro.

Kike Fernández de Pinedo, había recriminado al equipo de gobierno del PP que no hubiese “abordado el tema de forma correcta”. Abogó por la necesidad de realizar dos tipos de rehabilitación, una basada en lograr la mayor eficiencia energética y otra más social. Y planteó que debería producirse “una actitud proactiva” ante tres problemas: quienes viven en una situación económica complicada que no les permite afrontar una rehabilitación, aquellos que residen en viviendas deterioradas, pero que no son propietarios y éstos no quieren intervenir en las mejoras, y quienes no pueden recibir ayudas porque quedan fuera de la ordenación del Plan especial del barrio –PERI- por distintos motivos.

(El Correo 25-06-2014, sin versión abierta)

Los pormenores del estudio, la calificación profesional de las personas que lo iban a realizar, sus sueldos, y el plazo de ejecución (seis meses desde su inicio en octubre de 2014) también fueron publicadas.

Vitoria analizará el estado de las viviendas del Casco Viejo

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha aprobado hoy la elaboración de un estudio que sirva de diagnóstico urbanístico y arquitectónico para las viviendas del Casco Medieval, algo que había reclamado EH Bildu, quien también pedía la creación de tres grupos sectoriales.

El consistorio contratará a mediados de octubre a 5 personas desempleadas para elaborar dicho estudio, que analizará las necesidades del Casco Viejo.

Estas 5 personas estarán contratadas por el Ayuntamiento mediante contrato en prácticas a tres cuartos de jornada y durante 6 meses. Los titulados superiores percibirán 1.635,02 euros brutos al mes y los titulados medios, 1.202,89 euros brutos al mes.

Según ha explicado Garnica, “este estudio diagnóstico, será una herramienta para conocer el patrimonio actual construido así como la posible planificación de actuaciones futuras”.

“Durante estos 6 meses realizarán el trabajo de **censar todo el patrimonio construido del Casco Medieval con sus características arquitectónicas y urbanísticas, así como detalles constructivos**. Ello nos dará un nivel de conocimiento completo del Casco Medieval de nuestra ciudad y permitirá que las acciones a acometer en un futuro tengan una base técnica sólida”, ha concretado Garnica.

El concejal de Urbanismo también ha explicado, que, dentro de las distintas acciones que se están llevando a cabo en el Casco Medieval, también se va a realizar, de forma paralela a este estudio un **“levantamiento topográfico de 18 caños del Casco Medieval, así como un estudio de las 800 comunidades del Casco Medieval desde el punto de vista de su estructura jurídica y social, así como de su funcionamiento”**.

EH Bildu había denunciado que “el ritmo de rehabilitación de Viviendas en el Casco Viejo ha descendido en los últimos años, y a día de hoy falta bastante para completar dicha rehabilitación.

<http://www.gasteizhoy.com/vitoria-analizara-el-estado-de-las-viviendas-del-casco-medieval/>

(GasteizHoy 26-09-2014)

Pues bien, aun siendo conocedoras de que los ritmos de ejecución de las iniciativas municipales son como los de palacio... que van despacio, dejamos pasar sobradamente los plazos que se impuso el

Ayuntamiento y el pasado mes de abril (cuando se cumplía un año de la fecha en la que debería haber finalizado el estudio), preguntamos al grupo municipal de quien había partido la iniciativa de plantearlo (EH Bildu, como ya hemos visto) sobre el informe y la posibilidad de conocer los resultados del mismo. A partir de ahí hemos ido de sorpresa en sorpresa.

Nuestra pregunta provocó que el grupo municipal de Bildu (que no sabía nada de la cuestión...porque no se había preocupado de hacer seguimiento a su propuesta aprobada) presentara una pregunta escrita sobre la cuestión para incluir en la siguiente reunión de Ensanche 21 (sociedad municipal que tomó el relevo a la ARICH en lo relativo a la rehabilitación del Casco), y cuando llegó la reunión de Ensanche 21, como “respuesta a la pregunta”, el propio Alcalde presentó una propuesta para la “Contratación de la Asistencia Técnica para el estudio de edificación residencial del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz”. La “propuesta de Urtaran” definía así el objeto del contrato (que se aprobó en la reunión):

OBJETO DEL CONTRATO

Los trabajos a desarrollar tienen por objeto el definir y establecer las condiciones técnicas para el estudio de la edificación residencial del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, a fin de determinar tanto las necesidades, como las posibilidades de rehabilitación y mejora de los edificios, de forma que, manteniendo las características de su estructura urbana, se puedan

proponer iniciativas de gestión de la rehabilitación. Los datos obtenidos serán introducidos en la Base de Datos (BDD) de los edificios residenciales del Casco Medieval de VG El estudio se divide en dos bloques de análisis

El estudio se circunscribe a los edificios residenciales del Casco Medieval, quedando fuera de su ámbito las Manzanas Especiales conformadas por edificios singulares (manzanas C, L, Z, I, IV, V, 4, 15), según la denominación del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz. Del resto de manzanas, se excluyen los edificios de uso equipamiento y los de catalogación Protección Básica Adaptados al Planemiento (PB-AP).

Es decir, con otras palabras, que todo lo que dijeron en 2014 había quedado en agua de borrajas, que nunca se había contratado a nadie y que el mencionado estudio no es que llevara retraso, es que ni se había iniciado. Y probablemente así hubiera seguido si al vecindario no nos da por pedir explicaciones sobre el estado del trabajo. Se nos ríen en la cara... o al menos lo intentan.

¿Ante una nueva tomadura de pelo?

Seguro que habrá quien piense que nuestros recelos con las instituciones (en particular con la municipal, que es la que afecta para estas cuestiones) son casi enfermizas... pero es el aprendizaje que hemos recibido en carne propia a través de un montón de experiencias que nos han demostrado lo que ya hemos comentado: que de lo que dicen y prometen las instituciones a lo que finalmente hacen (cuando hacen algo) va un trecho colosal. Y mucho nos tememos que vaya a suceder algo parecido de nuevo con este estudio, pues hay elementos para pensarlo.

Aunque no hay mucha información publicada al respecto (¡viva la transparencia de la institución municipal!), buscando, buscando, hemos podido conocer algunos de los pormenores del citado estudio. En principio, parece bastante completito, ya que aborda las siguientes cuestiones:

2.A) ESTUDIO DEL ESTADO DE LOS EDIFICIOS Y DETERMINACIÓN DE LAS NECESIDADES DE INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Se visitarán todos y cada uno de los edificios (trabajo de campo), estableciendo el grado de necesidad de rehabilitación en base a la recopilación de los siguientes datos de los edificios

residenciales, que serán introducidos en la BDD:

2.a1) Datos de la construcción e instalaciones comunes de los edificios:

- Material de la estructura del edificio: madera, hormigón, acero, mixta m/h
- Gas: S/N
- Agua: Contadores individuales S/N
- Electricidad: Armario contadores actualizado S/N
- Protección contra incendios (ilum. emergencia y extintores) S/N
- Ascensor: S/N Otras condiciones accesibilidad
- Portero automático: S/N

2.a2) Datos sobre el estado de conservación de los edificios:

- Estado de sus Elementos Principales: fachadas (principal, caño, cantón y, en su caso, patios interiores); portal y escalera; cubierta. Clasificación en: Excelente, Bueno, Regular, Malo
- Se proporcionará a los adjudicatarios los criterios para determinar el estado de los elementos del edificio, a fin de que la valoración sea lo más objetiva posible y se conozcan los parámetros de partida.
- Estado General del Edificio: conclusión derivada del estado de sus elementos principales. Clasificación en: Excelente, Bueno, Regular, Malo
- Anexo 2 "Criterios para la valoración del Estado General del Edificio según el estado de sus elementos"

2.a3) Comprobación en campo de los datos existentes sobre los edificios:

Se parte de la documentación gráfica existente de los edificio (planta baja y tipo en formato dwg, alzados y secciones en pdf y colección completa de fichas catastrales de los edificios). Se comprobarán los siguientes datos:

- Disposición del núcleo de escalera y dimensiones generales.
- Número de plantas y alturas libres de las mismas (tomadas en los descansillos de la escalera).
- Número de viviendas y localización por planta.
- Comprobación de la existencia de viviendas en planta baja, entreplanta, bajo cubierta, viviendas interiores y en alforja.
- Comprobación de la existencia de volúmenes sobresalientes en cubierta

Como conclusión del análisis del apartado 2.A), se considerarán Edificios con Necesidad Urgente de Rehabilitación (ENUR) por su mal estado de conservación aquellos que cumplan las siguientes características:

- Estado General: Malo
- Estado General: Regular + Ausencia o instalaciones obsoletas (ausencia de 4 o más instalaciones según el apartado 2.a1)

2.B) POSIBILIDADES DE REHABILITACIÓN Y MEJORA

Se analizarán los siguientes aspectos:

2.b1) Adecuación urbanística

2.b2) Accesibilidad de los edificios

2.b3) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

2.b1) Adecuación urbanística

Se analizarán (trabajo de oficina) los elementos en situación de fuera de ordenación (FO) según el PERI del Casco Medieval valorando sus afecciones en los edificios. Se parte de las determinaciones del PERI establecidas en el plano nº 8 de alineaciones y rasantes, que serán contrastadas con los datos topográficos actualizados de los edificios y panorámicas de los caños (donde se sitúan la mayoría de los elementos en situación de FO) proporcionados por la propiedad.

En aquellos edificios que existen partes de la edificación en situación de fuera de ordenación se tomarán los siguientes datos:

1) En las manzanas con existencia de caño interior, se realizará un análisis general de las anchuras libres existentes entre la edificación enfrentada y su correspondencia con las partes de lo edificios en FO.

2) Comprobación de las diferencias existentes entre las determinaciones del PERI y la realidad edificatoria.

3) Superficie del área en situación de FO por vivienda (datos obtenidos sobre la documentación gráfica disponible).

4) Clasificación del elemento en FO según su situación y afección:

Afecta a todo el edificio (Afecta a edificación principal)

Solo afecta a la planta baja

Afecta a planta baja y sótano

Afecta solo a planta sótano

Afecta a volumen anexo en toda su altura

Cuerpo volado

Volumen exento

5) Indicación de si el fuera de ordenación interrumpe o no el paso por el caño.

6) Estudio de las afecciones del derribo en los espacios de la vivienda, valorando las posibilidades de redistribución de sus espacios interiores. Se trabajará con la documentación gráfica señalada en el punto 2.a3, indicando si:

- La vivienda resultante incumple la superficie mínima de vivienda.
- Las superficies de los espacios resultantes son inferiores a las dimensiones mínimas exigidas y es necesario sacrificar alguna estancia de la vivienda de carácter imprescindible.
- La nueva distribución es factible (tras un análisis teórico).

Como conclusión del análisis, se considerarán Edificios con Necesidad de Gestión (ENG) por la dificultad de la transformación del edificio aquellos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Interrumpen el paso por el caño.

- La vivienda resultante incumple la superficie mínima de vivienda.

- Las superficies de los espacios resultantes son inferiores a las dimensiones mínimas exigidas y es necesario sacrificar alguna estancia de la vivienda.

2.b2) Accesibilidad de los edificios

El objetivo de este apartado es el conocimiento del potencial y limitaciones que tienen los edificios del Casco Histórico en cuanto a la mejora de su accesibilidad; para ello se analizarán (trabajo de oficina sobre la documentación gráfica señalada en el punto 2.a3) los siguientes aspectos:

1) Clasificación de los edificios según:

- Características de la parcela y tipo histórico

- Anexo 3: "Tipología edificios"

- Disposición y dimensiones de la caja de escalera

- Anexo 4: "Tipología escaleras"

2) Propuesta de soluciones tipo: posibilidades y limitaciones

3) Viabilidad de la instalación ascensor:

- Anexo 5: "Grados de viabilidad de la instalación de ascensor"

2.b3) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Se desea conocer la existencia de edificios donde, debido a los condicionantes propios del edificio, existan dificultades físicas que impidieran o dificultaran el cumplimiento de Ordenanza de Recuperación del PERI del Casco Medieval en caso de rehabilitación de sus viviendas. Se analizarán los siguientes parámetros:

1) Comprobación de las superficies catastrales:

- Superficie vivienda inferior a:

En general: 37m²

6,5 m <ancho parcela> 4,5 m: 33m²

Ancho parcela < 4,5 m: 30 m²

2) Comprobación con los planos de PERI y catastro de la existencia de:

- Vivienda interior
- Vivienda en alforja
- Vivienda en planta baja
- Distribución inadecuada: acceso baño a través de cocina o alcobas

El objetivo de este apartado es el conocer el grado de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad en las viviendas del Casco y sus posibilidades de transformación

Son todos ellos datos muy interesantes que permitirían conocer la actual realidad de las viviendas del Casco, y posibilitarían así mismo comprobar también qué influencia ha tenido la Revisión del PERI de 2006 sobre la rehabilitación, pues un estudio similar se realizó a inicios del presente siglo (y que es lo que poco a poco vamos poniendo a vuestra disposición en el apartado de este blog titulado 3. Historia(s) de nuestras casas y manzanas

<https://kutxikotxokotxikitxutik.wordpress.com/historias-del-casco-bitxikeriak/>). Dejaría ver también bastante a las claras las zonas del barrio a donde no ha llegado el PERI (bastante de las cuales, como bien sabemos el vecindario, precisamente las más necesitadas de ello). Seguro que esa comparación iba a poner en cuestión buena parte de lo que se nos ha vendido como un Plan de Rehabilitación modélico.

Pero nuestros recelos no vienen principalmente del hecho de que se nos haga extraño el que el Ayuntamiento posibilite con el estudio que “quede al desnudo” la realidad de la rehabilitación del PERI (que también), sino de algunas otras características del estudio que pasamos a analizar. Comencemos por conocer algunos de sus pormenores.

Para la realización del mismo, dividen el Casco en “4 lotes”: Zona Este Norte, Zona Este Sur, Zona Oeste Norte y Zona Oeste Sur. Pero el Ayuntamiento solo saca a concurso tres de los lotes ya que

estipula que el relativo a la Zona Este Norte (donde se encuentran bastantes de los edificios en peor situación, por ejemplo, la calle Santo Domingo) será llevado a cabo por el propio personal de Ensanche 21.

Las otras 3 zonas serán adjudicadas a concursantes distintos, “*de forma que varios equipos trabajen simultáneamente sobre diferentes partes del Casco Medieval, y que la información recopilada, los problemas detectados, y las alternativas planteadas sean compartidas y contrastadas por los equipos adjudicatarios en las reuniones conjuntas que se establecerán con una periodicidad semanal, en forma de Talleres de estudio*”.

Las características del personal que debe realizar el trabajo también están estipuladas, y se les marca un perfil muy concreto:

Solvencia técnica y profesional. Los proponentes deberán estar en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico y deberán formar un equipo técnico que presente una oferta conjunta. El equipo estará integrado (como mínimo) por dos titulados, siendo obligatorio que uno de ellos sea arquitecto. Cada componente del equipo deberá acreditar haber realizado el siguiente número de trabajos, justificados según la cláusula 9.3.1.3 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige este contrato:

- *Dirección de obras (como arquitecto o arquitecto técnico) en edificios con estructura de madera, donde se hayan realizado actuaciones de refuerzo, consolidación o modificación de la estructura (mínimo de tres obras).*

Si los trabajos que justifican la solvencia técnica están firmados por más de un técnico de igual titulación, se contabilizarán en esa misma proporción.

Además, los equipos técnicos deberán contar con un titulado (arquitecto o arquitecto técnico) con menos de 3 años de colegiación.

Los participantes en el concurso deberán disponer (o comprometerse a disponer) de una oficina como lugar de trabajo en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, durante el periodo de duración del contrato.

Hasta aquí, todo le da al estudio un aspecto de mucha “seriedad y profesionalidad”. ¿De dónde nacen entonces nuestros recelos? En primer lugar, del tiempo que se establece para la ejecución del estudio:

Punto 3: PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO.

La presentación del estudio de la edificación residencial deberá realizarse en cuatro meses como máximo, a contar desde la firma del contrato.

Estamos hablando de que si el Casco tiene algo más de 4.000 viviendas, cada uno de los grupos debería abordar el estudio de algo menos de 1.000 viviendas (teniendo en cuenta que se excluyen los edificios de uso equipamiento y los de catalogación Protección Básica Adaptados al Planeamiento), acometiendo todos los análisis ya mencionados ¿y eso se va a hacer en 4 meses? Todo dependerá de cuánta gente se contrate para realizar el estudio de cada lote, y ello dependerá del presupuesto que se destina al estudio. Y ahí llega la siguiente sorpresa:

Punto 2: PRESUPUESTO DE CONTRATACIÓN Y CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA.

El Presupuesto de licitación es de 45.000 € para los tres lotes (I.V.A. no incluido), debiendo los licitadores presentar una única oferta económica correspondiente a un único lote genérico, cuyo tipo de licitación es de 15.000 €, indicando de manera desglosada y separada el importe del IVA.

¿¿¿Qué ese pedazo de estudio que debe realizar personal técnico cualificado se va a llevar adelante en 4 meses con un presupuesto máximo de 45.000 euros??? ¿Entendéis ahora nuestros recelos? Es que además no cuadra ni con los datos del Ayuntamiento. Como hemos visto antes, cuando el Ayuntamiento anunció el estudio de 2014 que no llevó a cabo, pensaba contratar a personas desempleadas, con un contrato de prácticas a tres cuartos de jornada, adjudicando un sueldo bruto de 1.635 euros al mes al personal titulado superior y de 1.203 al titulado medio. Pues bien, olvidémonos que las empresas que se presenten al concurso no lo van a hacer con personal desempleado; ni el personal que trabaje lo va a hacer a tres cuartos de jornada, y tomemos como referencia esas cantidades.

Supongamos que, tirando por lo más bajo, cada grupo conste solo de una persona arquitecta y de 2 arquitectas técnicas. Eso supondría:

3 arquitectas a un sueldo de 1.635 euros al mes, por un total de 4 meses= 19.620 euros

6 arquitectas técnicas a 1.203 euros al mes, por un total de 4 meses= 28.872 euros

Total de ¿sueldos?= 48.492 euros...

Es decir, solo en ¿sueldos? por encima del límite presupuestario de los 45.000 euros establecidos. Y a los sueldos habría que añadirles aún otros gastos a los que se comprometen como

Los participantes en el concurso deberán disponer (o comprometerse a disponer) de una oficina como lugar de trabajo en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, durante el periodo de duración del contrato.

Más extraño todavía. Resulta que en diciembre de 2012 el Gobierno vasco aprobó un decreto *por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco* (<http://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2012/12/1205588a.pdf>) El citado decreto es consecuencia de:

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula, en el artículo 200, la figura de la ITE al establecer la obligación de las y los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial con una antigüedad superior a los 50 años, de encomendar a personal técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

Como describe el citado decreto, la Inspección Técnica de Edificios (ITE)

Consiste, principalmente, en la elaboración de un informe realizado a partir de una inspección visual de los elementos comunes del edificio, realizada por el personal inspector siguiendo una estructura de documento que se concreta en este Decreto y que concluye en la emisión de un dictamen.

El objetivo de ese informe y posterior dictamen, consiste en dar a conocer cuáles son las lesiones y deterioros que sufre la edificación, evaluar los daños en función de su gravedad y elaborar un plan de intervención, en su caso, llegando a identificar y clasificar el tipo de intervención entre los cinco grados que se proponen. Su elaboración posibilitará conocer las reparaciones necesarias para la puesta a punto del edificio, así como la definición de un procedimiento programado de mantenimiento y conservación del edificio a impulsar por las y los propietarios.

El plazo para realizar la ITE finaliza el 27 de junio de 2018. Y, según se ha publicado:

2.000 euros es el coste que puede alcanzar e incluso superar una Inspección Técnica de Edificios -ITE-, según medios técnicos consultados. Por eso, las instituciones estudian la creación de ayudas públicas para rebajar el impacto de la medida en las comunidades de vecinos.

<http://www.elcorreo.com/alava/v/20100430/alava/edificios-antiguos-vitoria-pasaran-20100430.html>

Si existiera un poco de cordura, parece que la cosa está clara: adecue el Ayuntamiento su estudio

sobre la situación de las viviendas del Casco a lo exigido para la ITE, y de paso solucione un grave problema económico a buena parte de las comunidades vecinales que van a tener que hacer un fuerte desembolso por un estudio no tan diferente al que el Ayuntamiento dice que va a llevar a cabo en muy poco tiempo y por muy poco dinero. Pero, ¿alguien apuesta algo a que no va a ser así?

Tras las piedras vive un barrio... y las piedras se están cayendo.

Pero mientras las distintas instituciones parecen competir por ver quién tiene el mejor y más completo estudio de la situación de las viviendas del Casco, como dice el titular de este post, todas esas instituciones parecen olvidar que tras las piedras y los planos vive un barrio (vecindario, personas con nombres y apellidos, de carne y huesos, con vida y sentimientos)... con un montón de casas en riesgo de que se les caigan las piedras, paredes y tejados, arruinando la vida de esas personas o condenándolas a un vivir cotidiano muy alejado de una vida en condiciones mínimamente dignas.

No es literatura, son hechos. En lo que llevamos de año han aparecido en los medios situaciones como las siguientes:

El síndico urge un protocolo de realojos para casas en estado de ruina

La única inquilina de un portal del Casco tiene que abandonar su vivienda al no poder arreglar todo el edificio

Tiene 83 años y el Ayuntamiento no le alquila un piso, pese a los muchos vacíos

<http://www.noticiasdealava.com/2016/03/12/araba/el-sindico-urge-un-protocolo-de-realojos-para-casas-en-estado-de-ruina>

Un incendio arrasa una vivienda del Casco Viejo

El fuego empezó en el sofá de un primer piso del cantón de Santa Ana

La rápida actuación de los Bomberos evitó una tragedia mayor

<http://www.noticiasdealava.com/2016/05/05/araba/un-incendio-arrasa-una-vivienda-del-casco-viejo>

Susto en Santo Domingo al caer cascotes de un edificio abandonado

(...) El mal estado de este bloque de tres alturas es evidente. Pese a que el acceso desde la calles se encuentra tapiado por un muro desde hace años, sus balcones se encuentran abiertos. Un simple vistazo evidencia como el suelo de los pisos presenta agujeros, e incluso el propio tejado, ya que se filtra la luz del día a través de ellos. Y la estructura de madera que se intuye desde las ventanas evidencia un deterioro importante.

(El Correo 24-05-2016, sin versión digital abierta)

Para ver la gravedad del tema, utilicemos los datos que viene recopilando Auzokom en su propuesta de trabajo de la comunidad vecinal en torno a Santo Domingo:

De los 39 edificios que tiene la calle, en la actualidad 3 están derruidos o en proceso de serlo, por haber sido declarados en ruinas. De los otros 36, la clasificación que hacían las fichas urbanísticas individualizadas realizadas para la revisión del PERI de 2006, en cuanto al nivel de intervención constructiva que necesitaban, se resume en:

- *En 18 casos (la mitad del total) el nivel de intervención constructiva precisado era*

de “profundo”

- En otros 7 casos era de “medio”
- Solo habría 10 edificios con necesidad de intervención constructiva “ligera” o “nula”

(...) Es verdad que en el tiempo transcurrido desde 2006 a hoy en día se ha podido proceder a la rehabilitación integral o reedificación de algún edificio (por ejemplo, de los antiguos números 19 y 21, actualmente uno sólo y que en el momento de aprobarse el PERI ya eran solares.... que “curiosamente” es un edificio de propiedad municipal), pero mucho nos tememos que en estos 10 años transcurridos hayan sido más los que hayan empeorado su situación. Porque, por ejemplo, posteriormente a ese 2006 y sólo por lo que se ha publicado en prensa sabemos que:

- En el número 10 (que ya tenía una necesidad de intervención “profunda”) en octubre de 2009 hubo un incendio en el 2º piso que hizo desalojar también a los números 8 y 12. A resultas del incendio la vivienda del segundo piso quedó inhabitable, aunque no así la del primero
- En el número 18: En julio de 2015 el Síndico del Ayuntamiento alerta del grave estado de algunos edificios de la ciudad, uno de ellos éste de Santo Domingo 18.
- En el número 20 (al que en 2003 se le decretaba necesidad de intervención “media”) en 2013 la prensa publicó: Santo Domingo se pudre. Vecinos del número 20 de la calle critican el penoso estado del edificio mientras que el Ayuntamiento les insta a presentar un proyecto de reforma
- En el número 32, Por lo que respecta al bajo del edificio, en 2014 el Servicio de Régimen Jurídico de la Edificaciones tras haberse girado visita de inspección a Santo Domingo 32, dice que se ha constatado que se ha colocado una red de desagües realizada en el patio del edificio que recoge las aguas residuales de la vivienda primera y segunda que vierten directamente al patio creando un foco de insalubridad grave.
- El número 38 ha sido clausurado el pasado marzo (y desalojada la vecina que vivía) y está pendiente de declaración de “ruina”
- En el número 42, En junio y julio de 2015 un vecino presentó en el buzón ciudadano de la web municipal una denuncia sobre la aparición de ratas en el patio interior de varias viviendas, una de ellas Santo Domingo 42

Este es el ejemplo de sólo una calle (especialmente abandonada), pero hay muchas otras edificaciones en el Casco es situación similar. El estudio, los estudios, la ITE... pueden ser una herramienta útil, pero sólo si esa recopilación de datos constructivos va unida a una tarea de conocimiento de las personas que en ellas (sobre)viven y de las circunstancias socioeconómicas que les condenan a esa situación por imposibilidad de acometer rehabilitaciones y reformas. Sólo desde ese conocimiento personalizado de las realidad se podrían poner en marcha iniciativas, ayudas y vías de salida para que la parte de la población más castigada en cuanto a condiciones de vida en los hogares, pudiera aspirar a tener el mismo derecho que el resto de la población de Gasteiz: una vivienda digna.

La realidad demuestra que ninguna de las instituciones que podrían ponerse a ello están por la labor. Les interesa más maquillar estadísticas, informes y cifras que ocuparse de lo realmente importante: las personas. Por eso, una vez más insistimos que el hacer frente a esas cuestiones sólo podrá hacerse desde el vecindario organizado. Poniendo las herramientas de la comunidad vecinal (imaginación, apoyo mutuo, solidaridad, auzolan...) al servicio del vecindario; reclamando y protestando antes las instituciones, sí, pero también poniéndose manos a la obra para intervenir directamente. Algunas experiencias, ideas y propuestas de otras zonas nos pueden servir de orientación... pero a esas les dedicaremos un nuevo documento.