

**PERVIVENCIAS Y AGRESIONES:  
EL URBANISMO MEDIEVAL  
EN EL PAIS VASCO.  
Análisis y problemática  
de los “Planes de Rehabilitación  
del Casco Histórico”.  
Su aplicación a un caso concreto:  
La villa de Rentería**

Mikel Rodríguez Alvarez, Peio Urrutia Otxoa

---

## **INTRODUCCION**

El País Vasco dispone de una amplia red urbana con importantes pervivencias medievales. Este patrimonio artístico-cultural, polarizado en torno al casco histórico, sufre un acentuado proceso de degradación, que tiene su reflejo en el deterioro físico de los edificios y en la ocupación de estos sectores por grupos marginales o población envejecida de pocos recursos económicos, produciéndose un auténtico "anecúmene" en el centro mismo de nuestras ciudades.

La reacción de las instituciones públicas, bastante tardía por otra parte, se articula a través de los Planes Especiales de Rehabilitación del Casco Histórico, que intentan reconducir, o cuando menos, ralentizar este fenómeno.

A lo largo de este trabajo abordaremos a grandes rasgos el análisis de la tipología y estética del urbanismo medieval del País Vasco en general y el caso de la villa de Rentería, en particular su casco gótico.

Nos aproximaremos también al estudio del planeamiento y la gestión urbanística, incidiendo en los diferentes modelos de actuación que se generan al respecto, ejemplificados en los P.E.R.C.H. de Getaria, Bilbao y, sobre todo, Rentería.

Finalmente esbozaremos la problemática de los Planes Especiales de Rehabilitación del Casco Histórico, plasmada prioritariamente en el difícil equilibrio entre la calidad de vida, el respeto al patrimonio histórico-artístico y las limitaciones presupuestarias.

## **I. LA DELIMITACION DE LOS CASCOS HISTORICOS. EL URBANISMO MEDIEVAL EN EL PAIS VASCO**

### **1. EL URBANISMO MEDIEVAL**

#### **a. La Villa Vasca**

La génesis de la fundación de villas durante el medioevo presenta, en el País Vasco y Navarra, diversas fases y tipologías. En un primer momento, hasta el inicio del siglo XIII, el nacimiento de las villas se vinculará a motivaciones de orden estratégico-militar -contención de las razzias musulmanas- o económicas. En el caso de las villas asociadas al Camino de Santiago, esta fase corresponde al "pueblo-calle" y se sitúa especialmente al sur de la divisoria de aguas

La incorporación hacia el 1200 de Guipuzcoa a Castilla inaugura una nueva etapa. El conflicto entre navarros y castellanos obligará a fortificar la nueva frontera. Simultáneamente,

los puertos cantábricos disfrutaban de una coyuntura favorable como transportistas de la lana castellana. En este contexto se inserta la fundación de la villa de Rentería. La tipología de esta fase se caracteriza por la forma elíptica de las poblaciones, construidas en torno a una calle central ("barrenkale"), eje del entramado urbano, que comunica la villa con el exterior a través de dos puertas fortificadas en ambos extremos. Alrededor de este eje, una calle superior y otra inferior, paralelas a la curva de la elipse, unidas por calles perpendiculares de anchura variable, articulan el espacio urbano. En la parte exterior de la elipse, una muralla, frecuentemente constituida por las paredes de las mismas casas, defiende la villa, pero el carácter comercial de la población sigue haciéndose patente en la proliferación de puertas fortificadas con torreones o palacetes.

Esta peculiar forma, típica de la Baja Edad Media, tiene una doble explicación:

1- A nivel funcional, el sistema conjuga cierto racionalismo cartesiano- útil para el correcto desenvolvimiento del tráfico- con la existencia de ámbitos privilegiados -"barrenkale"- para los espacios públicos y comunitarios. La muralla en óvalo es más fácil de vigilar con pocos efectivos al no presentar apenas ángulos muertos.

2- En un segundo nivel, simbólico, de representación subconsciente, el óvalo representa el microcosmos, el espacio humano por excelencia, separado del macrocosmos -espacio dominado por las fuerzas dañinas y negativas- por la muralla.

Villas fundadas en esta época siguiendo este modelo son Mongragón, Vitoria, Tolosa, Durango... Con la terrible crisis del siglo XIV, la nobleza intentará rehacer su maltrecha economía, dañada por la crisis y la recesión económica, saqueando al pueblo llano. El subsiguiente conflicto producirá una nueva expansión en el proceso fundador de villas, dotándose los vecinos de esta institución para evitar las depredaciones nobiliarias.

## **b. El caso de Rentería**

Rentería fue fundada a instancias de Alfonso XI de Castilla, en 1320, dándole la independencia con respecto a Oyarzun, tradicionalmente más volcado hacia Navarra. Dotada con el fuero de Jaca, se trataba de una villa con funciones militares -vigilancia de la frontera castellano-navarra- y comerciales -salida de la lana castellana y navarra hacia los Países Bajos e Inglaterra-.

La villa constaba en principio de siete calles, al estar las tres arterias principales divididas cada una en dos por el espacio público de la Iglesia de Santa María Magdalena. Seis calles eran longitudinales (Calle Arriba, del Medio, y de Abajo y sus continuaciones tras la Iglesia, Sanchoenea, Santa María y Capitanenea) y una transversal (Calle de la Iglesia). El perímetro exterior de las casas hacía las veces de muralla, existiendo cinco puertas, orientadas hacia el mar y las diversas rutas comerciales (Puerta de Navarra, Puerta de Francia, Puerta Sur, Puerta Oeste y Puerta Norte). Tras la Puerta de Navarra existía un arrabal extramuros.

Este esquema formal de ciudad medieval se ha mantenido básicamente hasta la actualidad, tanto en la trama urbana como en la morfología de los edificios (muros medianeros, casas apiñadas alrededor de una calle siguiendo los desniveles del terreno...). La única intervención drástica consistió en la apertura de la carretera Andoain-Ventas de Irún, que atraviesa el casco gótico por la calle Viteri.

Según la Dirección General del Patrimonio del Ministerio de Cultura, el casco histórico de Rentería puede considerarse como una agrupación de tipo concentrado, de carácter urbano, con destacada calidad ambiental, de calidad visual de amplia extensión, tanto en relación con el medio físico como con el entorno edificado, necesitada de urgente planeamiento<sup>1</sup>, con un trazado distintivo y una apreciable pervivencia medieval.

## **2. DELIMITACION DEL CASCO HISTORICO RENTERIANO**

### **a. Antecedentes**

Las "Ordenanzas Pormenorizadas para las Areas del Ensanche y Casco Antiguo" redactadas en 1933, establecían para el casco antiguo unos límites más amplios que el actual P.E.R.C.H., pero esta delimitación no era representativa, pues no se basaba en el concepto de "centro de la villa", en oposición al de "ensanche", eludiendo una aproximación histórica o estilística en la definición de las diversas zonas.

Las "Ordenanzas Municipales de Edificación del Casco Antiguo", promulgadas en 1974 y en vigor hasta la actualidad, restringen en su zonificación el casco histórico, al tratarse de una normativa "desarrollista", que busca favorecer la construcción, aún a costa de negligir la preservación y rehabilitación del patrimonio urbano.

### **b. Valoración de la delimitación propuesta por el P.E.R.C.H.**

La delimitación propuesta se nos antoja homogénea e integradora. La consulta de los fondos documentales de la Dirección General del Patrimonio o las monografías histórico-artísticas sobre Rentería no revelan la existencia de enclaves de interés que, situándose cerca del casco, no hayan sido incluidos dentro de su ámbito. Elementos con importancia histórico-cultural, como el convento de las Agustinas o la ermita del Santo Cristo de Zamalbide, se encuentran demasiado desvinculados espacialmente del casco antiguo, por lo que necesitan de la habilitación de medidas específicas de protección.

Una acción especialmente acertada consiste en la adición al ámbito del Plan Especial de Rehabilitación de un Area de Rehabilitación Integrada, como fórmula e instrumento de actuación urbanística sobre los espacios vacíos en el propio casco y en sus proximidades, cara a la ubicación de los necesarios servicios, equipamientos y espacios libres.

En el debe de la delimitación debemos anotar la no salvaguarda de la Fábrica de Lino, joya de la primera industrialización guipuzcoana, pese a estar incluida en el Area de Rehabilitación Integrada. Esta omisión es el predecible reflejo de la actitud de los promotores y redactores del Plan, que se saben obligados a respetar el patrimonio medieval o barroco, pero que consideran toda construcción de la pasada centuria o de inicios de nuestro siglo como clara candidata a la demolición.

## **II. ANALISIS DEL P.E.R.C.H. DE RENTERIA**

### **1. NORMATIVA LEGAL VIGENTE**

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico se realiza a instancias del Ayuntamiento del Municipio de Rentería, como complemento y desarrollo de sus Normas

Subsidiarias. El citado Plan se redacta al amparo de la normativa legal vigente, recogida en el decreto 278/1983 de 5 de diciembre sobre "Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado" del Gobierno Vasco. El marco legal en el cual se insertan los Planes Especiales de la índole del de Rentería se definen en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, proponiéndose sus determinaciones en el Reglamento de Planeamiento (BOE 221/15 y 222/16 de septiembre de 1978).

## 2. ANTECEDENTES: LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION DEL CASCO ANTIGUO

Atendiendo al ordenamiento urbanístico, la villa de Rentería dispone de un primer Plan redactado por Gumersindo Bireben en 1925. En 1933 se aprobaron las "Ordenanzas pormenorizadas para las áreas del ensanche y casco antiguo". En 1955 se aprobó el Plan General. Como documento urbanístico inmediatamente anterior al P.E.R.C.H. se promulgaron en 1974 la Ordenanzas Municipales de Edificación del Casco Antiguo, que han estado en vigor hasta la actualidad.

Una primera aproximación a estas Ordenanzas nos permite conocer de forma global sus contenidos:

a- Información histórico-arquitectónica: información histórica e información urbanística (tipología dominante, alturas, edificios de interés, trazado urbano y espacios de interés urbano).

b- Conclusiones: deterioro en puntos localizados; congestión circulatoria; equilibrio entre espacios abiertos y lineales y tipología arquitectónica dominante.

c- Texto de la Ordenanzas.

d- Memoria justificativa del texto

Tras un estudio pormenorizado de estas Ordenanzas, podemos formular una serie de objeciones, que agruparemos en estos bloques:

a- *De ámbito metodológico:* La propia formulación del documento urbanístico compromete su eficacia, pues la Ordenanzas se limitan a fijar una reglamentación, obviando las medidas socio-económicas y de gestión, lo que las convierte en un instrumento sin capacidad real de actuación. La misma redacción expositiva resulta poco afortunada, especialmente a la hora de efectuar el estudio histórico, consistente en la mera yuxtaposición de citas textuales, sin orden ni concierto. Además se aprecian confusiones terminológicas a la hora de describir las características tipológicas de las construcciones.

b- *Del ámbito del contenido ideológico:* la filosofía que sustentan las Ordenanzas es la del desarrollismo, la del crecimiento sostenido. No se busca preservar, conservar, ni rehabilitar el conjunto histórico, insertándose la normativa en la coyuntura de los primeros setenta, con una fuerte expansión industrial y demográfica y la consiguiente demanda de suelo.

Por otra parte, la reglamentación emana una formidable carga de autocomplacencia y conformismo: se valora como correcto el equilibrio entre los espacios estáticos (plazas, parques..) y los lineales (calles), cuando es notorio el déficit de estos últimos, con la consiguiente congestión circulatoria. Reflejo de las formas políticas vigentes, las Ordenanzas, que se planteaban como un proyecto sujeto a modificaciones, con "aspectos discutibles y susceptibles de enmienda", se redactaron definitivamente sin ningún cambio significativo.

c- *En el ámbito de las medidas puntuales:* las medidas correctoras, las propuestas de actuación o las simples hipótesis de trabajo brillan por su ausencia. Así, se constata “la invasión de la circulación rodada en un trazado urbano diseñado a escala del viandante”, pero no se considera oportuno enfrentarse con el problema.

Se muestran demasiado permisivas a la hora de fijar los usos autorizados, prohibiéndose sólo los industriales, lo que, en la práctica, permite usos ganaderos, agrícolas e incluso industriales, disfrazados de artesanales. La proliferación de excepciones, con la excusa de flexibilizar la casuística general, permite regímenes particulares en amplias zonas (4 Magdalena, Plaza Fernández Landa...), invalidando la aplicación general de la Ordenanzas.

Por el artículo 16, no se considera aceptable la imitación de los modelos arquitectónicos tradicionales, con lo que se impulsa la construcción de edificios con técnicas y materiales actuales. En la práctica, esta política ha conducido a contrastes estéticos evidentes, por la construcción de casas con ladrillo industrial cara-vista y molduras de aluminio, provocando fuertes impactos visuales.

No se considera que el pintado y el acondicionamiento de fachadas esté sujeto a la presentación de un proyecto de obra, con lo que la conjunción armónica de los elementos constructivos y decorativos de las diversas fachadas queda sujeta al gusto y acuerdo de los propietarios.

Como conclusión, podemos considerar fallidas estas Ordenanzas Municipales de Edificación del Casco Antiguo, muy restrictivas a la hora de fijar el ámbito espacial al que se aplican, marginando áreas claramente insertas en el casco histórico. Los objetivos que se plantean resultan a todas luces insuficientes, estando inspirados por un afán marcadamente constructivista, negligiendo la necesidad de conservar, proteger y rehabilitar el patrimonio existente.

### 3. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS

Como instrumento jurídico, el PERCH de Rentería establece unos objetivos a cubrir mediante una serie de actuaciones, determinadas por unos criterios prefijados. En este sentido, el documento será válido en tanto que se acerque, en el mayor grado posible, al cumplimiento pleno de los objetivos. Si lo logrará o no, es un futuro, pero en las siguientes páginas intentaremos esbozar una valoración del alcance y la efectividad de las actuaciones propuestas.

Al igual que en cualquier documento de planeamiento y gestión urbanística, es necesario conocer la particular problemática del área en la que se va a actuar, enumerando y evaluando las deficiencias, problemas y desutilidades del casco histórico. Posteriormente se procederá a establecer los objetivos prioritarios. En este caso podemos establecer un doble género de objetivos:

a- *Objetivos culturales:* Los objetivos enumerados en el Plan Especial de índole “cultural” son: Conservación del Parcelario Medieval; Conservación de la Tipología Edificativa, especialmente la del Patrimonio Artístico y Cultural y propuesta de Actuaciones de

Rehabilitación. Ciertamente, estos objetivos son suscribibles por la práctica totalidad de la ciudadanía y no requerirían gran comentario de no contraponerse con las posibilidades financieras y con la realidad económico-social del municipio.

Existe cierta discordancia entre los objetivos y la política de actuaciones. Esta última, como veremos en el siguiente apartado, se centra en la preservación de las tipologías y la mejora de la calidad de vida del área, mientras que se establece como primer objetivo del Plan el mantenimiento del Parcelario Medieval. Posteriormente veremos si las medidas adoptadas para revitalizar y recuperar el casco histórico para la ciudad mediatizan o no el “objeto cultural” del Plan.

b- *Objetivos económico-culturales:* la caracterización socioeconómica de la población residente en el casco nos llevaría demasiado espacio, pero creemos necesario establecer algunos rasgos especialmente significativos: el paro alcanza al 32% de la población activa; el 45% de la población residente es dependiente y sólo el 20% es de edad inferior a los 25 años<sup>2</sup>.

Partiendo de estas premisas, podemos inferir que la población residente carecerá de capacidad para autofinanciar mejoras importantes. La falta de reemplazo poblacional provocará una progresiva y creciente degradación del área.

Desde el punto de vista constructivo, el 80% de las unidades no cumplen el nivel 2 en cuanto a edificación, ni el nivel 3 en cuanto a iluminación, ventilación y servicios, con lo que nos hallamos ante perentorios problemas urbanísticos, que necesitarán medidas económicas y de gestión por parte de la administración. Problemas agravados por el carácter centripeto del casco renteriano, que provoca gran afluencia de tráfico en horas diurnas. La carencia de ciertos servicios, la poca salubridad del medio ambiente, la obsolescencia de la vivienda y la deficiente accesibilidad provocan el progresivo abandono del casco por sus primitivos habitantes y su sustitución por grupos marginales, con la consiguiente realimentación del proceso. Para evitar que el casco se convierta en un “anecúmene” y para potenciar el uso residencial por parte de población joven, se establecen medidas para mejorar la calidad de vida, concentrándose en los objetivos siguientes: Control de Usos y proposición de Actuaciones de Rehabilitación.

#### **4. ANALISIS DE LAS ACTUACIONES**

##### **a. Protección del conjunto arquitectónico**

Tras realizar una catalogación de los edificios según su grado de interés (Máximo, Alto, Medio y Sin interés), se determina un orden de ejecución para las diferentes actuaciones (Urgentes, Necesarias, Convenientes y Opcionales), todo ello dentro de un nivel de actuación particularizada y pormenorizada para cada unidad edificatoria.

Se fijan las intervenciones de rehabilitación y su alcance: constructivas (construcción de nueva planta), demoliciones, modificaciones sin ampliación de superficie (actuaciones más usuales: restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, consolidación, reedificación y reforma) y modificaciones con ampliación.

También se establecen unidades de actuación que afectan a varias unidades edificatorias y una actuación urbanística global (se detallan minuciosamente las condiciones estéticas referidas a materiales, vuelos, aleros, medianerías, escaparates, balcones...)

*Valoración.* La reglamentación es completa y no se aprecian grandes lagunas, habiéndose corregido desde la presentación del Avance del Plan los puntos más controvertidos (como la posibilidad de utilizar ladrillo cara-vista en las fachadas). Quizá echamos en falta mayor detalle en cuanto a la carencia de una reglamentación sobre la armonía cromática de la pintura de las fachadas (la nueva fachada de la biblioteca en la c/ Magdalena ya ha sufrido las consecuencias) y consideramos que debería haberse incluido normativa sobre los materiales de pavimentado. En cuanto a la elección de las diferentes intervenciones de rehabilitación, basada en los valores e interés del inmueble, las condiciones de edificación, iluminación, ventilación y servicios, debemos considerarla como un ejemplo a seguir por su rigor y minuciosidad.

### **b. Mejora de la infraestructura viaria**

Se presentan una serie de medidas puntuales (Unión circulatoria entre la Plaza de los Fueros y el cementerio, prolongación de la c/ Pablo Iglesias...) para la creación de una red viaria perimetral que bordee el casco histórico, absorbiendo la mayor parte del tráfico rodado. La habilitación de una nueva zona de estacionamiento deberá evitar parte de la congestión, a lo que también ayudará la reestructuración del sistema vial del municipio, previsto en las Normas Subsidiarias. La progresiva descentralización de las funciones administrativas facilitará la reducción de flujos, redistribuyéndolos hacia otras áreas. Al respecto de la construcción de aparcamientos se ha buscado una excesiva contemporización: se ha eludido la construcción de un parking subterráneo que exigiría grandes gastos, pero se ha recurrido a los aparcamientos en superficie dentro del área, ante el temor de penar las actividades comerciales.

*Valoración.* Las medidas para mejorar la infraestructura viaria están enfocadas de forma errónea. Debido a la congestión circulatoria de la N-I a su paso por Rentería, limitar el tráfico y tender hacia la peatonalización del conjunto son las únicas medidas válidas. Centrarse exclusivamente en propuestas de rediseño vial, sin incidir en la necesidad de disminuir drásticamente el volumen de tráfico, por lo menos en determinadas franjas horarias, no es una proposición viable, pues una mejora en la circulación por el centro provocaría la subsiguiente invasión del tráfico que circula por la N-I, como ruta alternativa para atravesar el municipio.

### **c. Mejora de infraestructuras y servicios**

Según los ratios del municipio, este área presenta carencias en cuanto a centros asistenciales para la tercera edad, guarderías y centros de preescolar, espacios libres y jardines, áreas de juego y ocio y zonas peatonales.

*Valoración:* considerando la poca disponibilidad de suelo dentro del casco histórico, las prioridades establecidas son, básicamente, adecuadas, pero no se acompañan de unas medidas concretas de actuación. Con este fin se había constituido un Area de Rehabilitación Integrada en torno a la Fábrica de Lino, en la que, desafortunadamente, se ha construido un parking en superficie y una impactante plaza; poco funcional desde el punto de vista de su



aprovechamiento, nada integrada en el espacio urbano, sin una brizna de hierba o arbusto y totalmente árida desde un punto de vista estético.

#### **d. Amejoramiento de la vivienda e higienismo**

Las medidas se materializan en la regulación de la superficie mínima autorizada por vivienda, la superficie mínima por cada pieza, el establecimiento de unos grados de ventilación e iluminación mínimos, la prohibición de las viviendas totalmente interiores y la determinación del carácter de vanos, escaleras y accesos interiores.

*Valoración:* las condiciones funcionales higiénico-sanitarias y normas de habitabilidad para las viviendas son muy laxas, sobre todo en comparación con el rigor en la protección visual de las fachadas. Las condiciones mínimas exigidas a viviendas rehabilitadas son demasiado permisivas. Una superficie mínima de 33 m<sup>2</sup> con cocina-comedor, dos habitaciones, vestíbulo y aseo, resulta liliputiense. Además se computan como útiles las superficies con altura superior a 1,20 m, con lo que las viviendas bajo cubierta pueden recibir el permiso de habitabilidad en condiciones infrahumanas. La medida mínima de 1,5 m<sup>2</sup> para el aseo, con inodoro, lavabo y ducha también parece irreal. En conjunto, debemos valorar las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene como manifiestamente mejorables.

### **III. COMPARACION DEL ESPIRITU DEL P.E.R.C.H. DE RENTERIA CON DOS HOMONIMOS**

#### **1. INTRODUCCION**

Rentería, por su volumen poblacional, es la tercera ciudad de Guipúzcoa (43.676 habitantes de derecho en el censo de 1986). El 11% de esa población se dedica a la industria, lo que le confiere un carácter eminentemente secundario. Por ello, consideramos enriquecedor comparar su PERCH con el planeamiento de una villa eminentemente turístico-pesquera y con el de la gran urbe vizcaína, con el objeto de recorrer parte del posible muestrario de casos urbanos con diferente trama y funciones. Sobre todo, intentaremos buscar el diferente espíritu que anima cada uno de los planes, relacionándolos con las necesidades inherentes a cada una de las entidades poblacionales.

#### **2. COMPARACION CON EL "PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DEL CASCO ANTIGUO DE GETARIA" (DICIEMBRE 1988): EL PLAN ESPECIAL COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO**

Getaria es un pueblo de 2.335 habitantes, que encuentra su sustento principal en los sectores primario (pesca) y terciario.

El Plan presenta las características formales y de contenido usuales en cuanto a su documentación -vinculante o indicativa- y eficacia del Plan -se fija la habitual revisión a los doce años, a petición del Ayuntamiento o en caso de modificación de las circunstancias que motivaron su redacción-.

El título II "Régimen Jurídico y Ejecución del Planeamiento" diseña un severo sistema para los propietarios de inmuebles. Se dispone que la conservación de los edificios, sin per-

juicio de las posibles ayudas de la Administración, será de vinculación singular. Se establece también la expropiación forzosa para la incorporación de terrenos y edificaciones al dominio y uso público en caso de sistemas generales o usos dotacionales y, lo que es más importante, edificios a conservar a falta de ejecución de obras de la propiedad (aplicando la Ley de Expropiación Forzosa artículo 144 Ley del Suelo y el Real Decreto 2329/1983 sobre Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano). Cuando no se exceda el deber de conservación, los gastos correrán a cargo del propietario.

Quizás sea en los tipos de intervención permitidos donde más diafanamente se observa el espíritu de estas ordenanzas, no sólo se permite la sustitución de las construcciones no catalogadas por otras nuevas, sino que se aprueban intervenciones como la construcción de viviendas de nueva planta y la ampliación, en altura y anchura, de la edificaciones no protegidas existentes. Edificios con tercer grado de protección pueden elevar hasta un metro la cumbre con el objeto de formar buhardillas habitables. Se concede habitabilidad a las viviendas rehabilitadas que alcancen los 33 m<sup>2</sup>.

Por contra al analizar las normas generales, vemos como, tanto en las condiciones estéticas como en la delimitación de usos, se ha sido muy riguroso en la protección del conjunto histórico-artístico, llegando a habilitar medidas para suprimir las antenas de televisión en el plazo de dos años.

Aún a riesgo de equivocarnos, podemos decir que nos encontramos ante un instrumento jurídico que, más que la preservación integral del casco de Getaria, ha apostado por mantener las características formales que hacen tan atractiva para el turismo esta villa, potenciando el desarrollo y expansión de la zona, movidos más por un afán desarrollista que proteccionista. No dudamos que, económicamente, dará sus frutos<sup>3</sup>.

### **3. COMPARACION CON EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO VIEJO DE BILBAO: ENTRE LA NECESIDAD DE MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA Y LA NEGACION DE CAMBIOS TRAUMATICOS**

El caso del Casco Viejo de Bilbao resulta muy diferente. Situado en un ámbito urbano denso y con nula capacidad de expansión física, presenta, ante todo, un alto rigor en la defensa de la calidad de vida, sobre todo si tenemos en cuenta la rémora heredada, tanto en usos, como en congestión o, simplemente, en edificios estéticamente inaceptables.

Así, en cuanto a usos, se admite el taller y la pequeña industria, siempre que cumplan el Reglamento de Actividades Insalubres, Molestas y Peligrosas, lo que no es concretar demasiado; no se establece la obligatoriedad de medidas para frenar la degradación que se produce en torno a las numerosas vías ferroviarias...

Se necesitan 55 m<sup>2</sup> o 90 m<sup>2</sup>, según el área, para obtener la habitabilidad "salvo si la parcela no lo permite", lo cual no sabemos si es un inusual acto de respeto al parcelario original o una forma de perpetuar el problema de la infravivienda. En cualquier caso, los estándares de 55 y 90 m<sup>2</sup> nos parecen muy buenos.

En cuanto a la ordenanzas de conservación edificatoria creemos que son óptimas para los edificios Monumentales e Históricos y edificios de Protección integral. Sin embargo, la permisividad de levantes y ampliaciones perimetrales en los "edificios de protección tipoló-

gica y ambiental" (los representativos de la época en que fueron construidos) es, teóricamente, excesiva. En realidad sólo se amplían 2.000 m<sup>2</sup>, por lo que no hay una desvirtuación real de la zona. Las demás categorías de edificios tienen una conveniente regulación de las condiciones estéticas de sus fachadas, describiendo, pormenorizadamente, materiales y tipologías.

El punto más negro de estas ordenanzas, que intentan aunar la mejora de la calidad de vida con el establecimiento de una uniformidad estética razonada, es el conjunto de medidas higiénico-sanitarias, poco rigurosas, sobre todo en la viviendas bajo cubierta.

La complejidad del Plan Especial en relación a los otros analizados queda patente en la fijación de las unidades de actuación que permiten llevar a cabo las operaciones urbanísticas y distribuir entre sus propietarios beneficios y cargas. Los Sistemas Generales y las actuaciones aisladas se lograrán por expropiación. La distribución de beneficios y cargas se realizará mediante sistemas de compensación y cooperación.

Se crea un Sistema General de Ayuda como apoyo a la rehabilitación en los supuestos de rentas bajas o situaciones sociales problemáticas, apoyándose en la Ley de Protección del Patrimonio Histórico y en el Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Gobierno Vasco.

El intento de introducir mejoras en la calidad de vida, restaurando y homogeneizando estéticamente los edificios, se ve mediatizado por la rémora que suponen unos usos que han permitido el establecimiento de actividades poco deseables, por unas características constructivas pésimas, desde el punto de vista higiénico-sanitario y por unas edificaciones que no se ajustan a los parámetros estéticos del casco viejo. En conjunto se ha optado por soluciones no traumáticas, que, considerando el volumen del área tratada, y su problemática, parecen las únicas factibles.

#### **IV. PROBLEMÁTICA DEL P.E.R.C.H. DE RENTERIA**

##### **1. CALIDAD DE VIDA Y RESPETO AL PATRIMONIO HISTÓRICO: EL PROBLEMA DEL PARCELARIO MEDIEVAL**

A lo largo del presente trabajo hemos observado como el Plan resuelve la dicotomía "calidad de vida-respeto al patrimonio histórico", considerando que, en ningún caso, se trata de hacer un "museo al aire libre".

Las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas rehabilitadas obedecen al deseo de eludir la reparcelación que, además de necesitar instrumentos jurídicos no considerados en el PERCH, pasaría, inevitablemente, por la modificación de algunas parcelas, variando con ello el parcelario medieval, supuesto primer objetivo del Plan.

Con este objeto, se permite la iluminación indirecta (desde una segunda habitación o desde la escalera) de dormitorios, cocinas y salas. Se concederá la habitabilidad a las viviendas rehabilitadas a partir de los 33 m<sup>2</sup> (inclusive); se estipulan como espacios válidos para cocinas y dormitorios sencillos los 6 m<sup>2</sup>; en los espacios abuhardillados, se contabiliza como superficie útil la que tenga una altura superior a 1,20 m.; el aseo, que debe contener como mínimo inodoro, lavabo y ducha, puede presentar superficies de 1,40 m<sup>2</sup>.... Como

vemos, se ha hecho todo lo posible para evitar que la normativa higiénico-sanitaria o las condiciones volumétricas que van aparejadas a la concesión del permiso de habitabilidad, impusiesen una actuación amplia y, en profundidad, sobre el parcelario medieval (aún así, las medidas para conceder la habitabilidad son más rigurosas que las del planeamiento anterior, 1973).

Las ocho unidades de actuación propuestas responden a la necesidad de constituir unidades de edificación nuevas mediante la unión de aquellas parcelas que no dispongan de la superficie mínima para conseguir el permiso de habitabilidad.

Vemos aquí que el espíritu proteccionista del PERCH de Rentería es predominante sobre otras consideraciones, lo que resulta, cuando menos, sorprendente, si lo comparamos con los casos antes citados, especialmente con el de Getaria. Pese a su "elevada pervivencia medieval", no hemos encontrado en Rentería, a nivel vecinal, ese apego al casco histórico tan peculiar y arraigado de ciudades y villas como San Sebastián, Bilbao, Getaria y Zarauz (debido probablemente al volumen de población foránea). Dado que los edificios de máximo y alto interés se contabilizan en 24 unidades, mientras que las edificaciones carentes de interés son 92, realmente debemos congratularnos por el esfuerzo financiero realizado para mantener, no sólo la tipología estética de las fachadas, sino el espíritu constructivo original.

## **2. EL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO: LA REHABILITACION VOLUNTARIA, ¿UNA UTOPIA?**

El estudio económico-financiero prevé unos costes de edificación de 1.991.784.329 pesetas, y unos costes de urbanización de 68.839.945 pesetas. De ellos, 1.519 millones tienen la categoría de urgentes, mientras que los gastos de urbanización (68 millones) y los convenientes y opcionales (472 millones) se dejan para una segunda etapa.

Desglosando los gastos según las actuaciones, podemos distinguir:

- a) Las edificaciones, reformas y ampliaciones, ocupan la mayor parte de la partida presupuestaria, alrededor de 770 millones.
- b) Las construcciones de nueva planta, ascienden a un montante de 520 millones.
- c) La restauración científica y restauradora, tiene un importe previsto de 390 millones.
- d) La conservación y ornato de los edificios costará en torno a los 310 millones.

Como vemos, se trata de cantidades importantes. A la hora de establecer a quién corresponde la financiación, el Plan dispone que las obras destinadas a mantener las condiciones de seguridad y ornato público y conservación y reforma de las fachadas, correrán a cargo del propietario en cuanto no excedan el nivel de conservación, correspondiendo al Ayuntamiento en el caso de mejora.

Respecto a los edificios catalogados, el Ayuntamiento contribuirá al exceso de su conservación. La ejecución de obras incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico y de interés cultural corresponde a los propietarios que, en cualquier caso, podrán acogerse a los beneficios fiscales establecidos en los artículos 69-71 de la Ley del Patrimonio Artístico Español, y obtener anticipos y acceso al crédito oficial según el artículo 5 del Decreto

278/1983, de 5 de diciembre del Gobierno Vasco. En el caso de no ejecutar las obras, se procederá a la expropiación forzosa.

Si, tras acuerdo municipal, un propietario se niega a realizar las obras que supongan el deber de conservación, se le impondrá una primera multa por incumplimiento de 5.000-10.000 pesetas, pudiéndosele imponer una segunda multa de 10.000-15.000 pesetas. En el caso de seguir sin ejecutar la obra, se utilizará la vía de apremio o la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, pudiendo incurrir el dueño en responsabilidades civiles y penales. Si se trata de arrendamientos, los inquilinos, cumplidos ciertos plazos, podrán ejecutar las obras no realizadas por el dueño.

Realmente, si consideramos que, en buena lógica, gran parte de los 320 millones de ornato y conservación deberán correr a cargo de los propietarios, las medidas coercitivas, sobre todo las multas, no resultan muy persuasoras, máxime teniendo en cuenta el bajo nivel de rentas de la zona.

En el caso de viviendas arrendadas, se concede al inquilino la posibilidad de ejecutar las obras, actuación muy adecuada para evitar la habitual tendencia de los dueños de viviendas de rentas antiguas a dejarlas deteriorarse como fórmula de expulsión del inquilino.

Finalmente, hay que resaltar que, pese a que la Ley del Patrimonio Artístico Español indica que las obras a ejecutar en edificios catalogados correrán a cargo del dueño, el Ayuntamiento se hará cargo de lo que exceda de su lógico y habitual mantenimiento.

## FUENTES

- Avance del P.E.R.C.H. de Rentería.
- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Rentería.
- Normas Subsidiarias del Municipio de Rentería (31 marzo 1992).
- Ordenanzas Municipales de Edificación del Casco Antiguo de Rentería (1974).
- Ordenanzas pormenorizada para las Areas de Ensanche y Casco Antiguo de Rentería (1933).
- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao.
- Plan Especial de Rehabilitación del Conjunto Histórico Artístico de Getaria.
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976).
- Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (1990)
- Ley del Patrimonio Histórico Artístico Español (1985).
- Decreto 278/1983 de 5 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

## BIBLIOGRAFIA

GOÑI GALARRAGA, Joxeba:

"Historia de Rentería". - San Sebastián: Caja de Ahorros Municipal, 1969. 106 ; 19 cm.

LINAZASORO, José Ignacio:

"Permanencias y arquitectura urbana : las ciudades vascas de la época romana a la Ilustración"  
Barcelona : Gustavo Gili, D.L. 1978. 232 p: il.; cm. .- (Arquitectura. Perspectivas).

ARIZAGA BULUMBURU, Beatriz:

"Urbanística Medieval, Guipuzcoa" ,- Donostia : Kriselu, D.L. 1990 .- 367 p ; 24 cm

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA:

"Inventario del Patrimonio Histórico Artístico Inmueble de Gipuzkoa". De Municipio de Rentería .-  
Departamento de Cultura. Sección Patrimonio H<sup>co</sup> .- Donostia : 1987. (nº 462) (Inédito)

## NOTAS

<sup>1</sup> Recordemos que el informe es de 1980

<sup>2</sup> Datos extraídos del censo de 1986.

<sup>3</sup> Casi todos los visitantes de Rodas vuelven encantados con su casco medieval, considerándolo muy superior al medio de sus regiones. Sin embargo, los edificios se deben al gobernador fascista de las Islas durante los años treinta. Esto no evita que la visita al casco sea un gran negocio turístico.