

Ourense un proyecto común. Rehabilitación, restauración y protección del patrimonio cultural y medio ambiental de la ciudad histórica

- **LOCALIZACIÓN:**
Ourense.
- **PRESENTA LA PRÁCTICA:**
Ayuntamiento de Ourense.
- **ENTIDADES COLABORADORAS:**
Xunta de Galicia.
Comisión Europea. Iniciativa Comunitaria Urban FEDER.
Ministerio de Fomento.
Federación de asociaciones de vecinos de Ourense LIMIAR.
Asociación de Constructores de Ourense.
- **FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN:**
 - 1997/98: Entrada en vigor del Plan Especial de Reforma Interior y declaración del Centro Histórico como Área de Rehabilitación Integral.
 - 1997/98: Inicio de la rehabilitación.
 - 1997/98: Primera normativa de protección y rehabilitación de la Ciudad Histórica.
 - 1998: Primer convenio para la rehabilitación de las infraestructuras y construcción de viviendas para jóvenes en el centro Histórico.
 - 1998: Plan Estratégico para el desarrollo del comercio en la zona sur de la Ciudad Histórica entre Ayuntamiento y Universidad.
 - 2000: Elaboración del proyecto Agora para la rehabilitación del Centro Histórico de Ourense, dentro de la iniciativa comunitaria europea URBAN.
 - 2002-2003: Convenio Ayuntamiento – Xunta de Galicia – Colegio de Arquitectos – Propietarios, para la realización de 14 proyectos de rehabilitación de 50 viviendas para fijar la población.
- **CALIFICACIÓN DEL JURADO:**
Good.



RESUMEN

La Ciudad Histórica de Ourense, ubicada en el sur de Galicia, representa una superficie aproximada de 20 Ha, con 1.007 edificios y unas 4.000 viviendas, declarada Conjunto Histórico Artístico desde el año 1975.

La situación que la Ciudad Histórica de Ourense presentaba en el año 1996, era de un enfermo terminal. El Ayuntamiento, como administración local más próxima al ciudadano, asume la necesidad y responsabilidad de rehabilitación de la Ciudad Histórica con una prioridad principal: dar vida al corazón de la ciudad, implicando a todos los sectores sociales, económicos, políticos, culturales y administraciones públicas, mediante un proceso basado en una intervención reglada, ágil y dentro del marco de protección y respeto a la Ciudad Histórica, implicando a los ciudadanos,

mediante actuaciones de inclusión social, que permita el mantenimiento de la población existente y potencie el acceso a la vivienda de un nuevo tejido social, los jóvenes.

En el año 2004, los objetivos planteados se encuentran realizados en un 70%, teniendo en cuenta que la fase actual se desarrollará hasta el 2006. La Ciudad Histórica ha recuperado su pulso, reducción de la contaminación acústica, gestión de residuos sólidos, mejora medioambiental de entornos urbanos, protección del Patrimonio Histórico y Cultural, rehabilitación de viviendas, acceso a la vivienda para los jóvenes, peatonalización, reactivación del pequeño comercio, foro cultural y programas de integración social, están siendo hoy una realidad y permitirán conseguir que el corazón de nuestra ciudad recupere la vida que todos le debíamos.



Peatonalización.

1. Situación de partida

La Ciudad Histórica de Ourense, representa una superficie aproximada de 20 Ha, con 1.007 edificios y unas 4.000 viviendas, declarada Conjunto Histórico Artístico desde el año 1975.

La situación que la Ciudad Histórica de Ourense presentaba en el año 1996, era de una notable degradación social, cultural, patrimonial, económica y medioambiental. Esta degradación se concretaba en:

- Desplazamiento de la centralidad urbana.
- Envejecimiento de la población residente.
- Escasa ocupación, (en la zona sur no llegaba al 30%).
- Altos índices de marginalidad social, drogadicción, prostitución.
- Falta de normativas de protección urbanística y promoción de la zona.
- Patología edificatoria muy compleja, de difícil y costosa solución. Infravivienda, motivada por su escasa dimensión y falta de condiciones de habitabilidad y calidad de vida.
- Graves deficiencias en infraestructuras urbanas, falta de dotaciones y equipamientos locales.
- Patrimonio cultural infrautilizado y en grave proceso de deterioro.

- Desempleo, comercio local anticuado, inadaptado y en acelerada desaparición. Calles tradicionales prácticamente sin actividad comercial.
- Progresiva desaparición de la vida económica tradicional.
- Espacios urbanos degradados, plazas abandonadas, falta de iluminación. Elementos de la escena urbana inadaptados, (mobiliario urbano, luminarias, cableado.....).
- Graves problemas de accesibilidad y movilidad. Gran número de coches en superficie, e inexistencia de aparcamientos próximos.
- Excesiva contaminación acústica, motivada por la elevada concentración de “pubs” y bares nocturnos, en algunas zonas de la Ciudad Histórica. Falta de zonas verdes adecuadas y de espacios públicos de esparcimiento.
- El entorno de las Burgas, origen, símbolo y emblema universal de la ciudad, degradado e infrautilizado.
- Todo ello se tradujo en una pérdida de autoestima del ourensano hacia el corazón de la ciudad.

2. Objetivos

Los principales objetivos planteados eran:



Rehabilitación de viviendas. Antes y después de la actuación.

- Dar vida a la Ciudad Histórica mediante la cooperación activa, gestión sostenible y cualificación de la trama urbana.
- Rehabilitación y puesta en valor del patrimonio edificado para uso residencial y dotacional basado en la mejora de vida de los residentes, la construcción de viviendas para jóvenes, y creación de nuevas dotaciones y equipamientos.
- Mejora del entorno social, reactivación del tejido económico y desarrollo de dinámicas de renacimiento cultural y revalorización de recursos locales.
- Mejora del espacio público, medio ambiente y paisaje urbano. Peatonalización, accesibilidad, gestión de residuos y reducción de la contaminación. Recuperación del entorno de las Burgas, origen y símbolo de la ciudad.

3. Descripción de la actuación

El Centro Histórico, origen y epicentro de la ciudad, contiene las de identidad de sus habitantes; las plazas,

los materiales empleados en las calles y edificaciones, la composición de las fachadas, los estilos de las ventanas, ancho de las calles, todo habla de los habitantes, de su estilo de vida, de su clima, de su esencia.

La evolución de la Ciudad Histórica a lo largo del tiempo es el reflejo de la evolución de los habitantes, los monumentos, edificaciones singulares, las termas, las fuentes, los soportales, son el hogar exterior, el reducto seguro, donde se relaciona la población y desde el que se aventura al mundo exterior, pero al que han vuelto siempre con sentimiento de profunda emoción.

Por ello, en un momento tan crítico, se hacía imprescindible la actuación del Ayuntamiento de Ourense con una prioridad global: dar vida al corazón de la ciudad implicando a todos los sectores sociales, económicos, políticos y culturales, mediante un proceso basado en una intervención reglada, ágil y dentro del marco de protección de la Ciudad Histórica, pero a la vez implicando a los ciudadanos, mediante actuaciones de inclusión social, que permita el mantenimiento de la población existente, y potencie el acceso a la vivienda de un nuevo tejido social, los jóvenes.



Rehabilitación de infraestructuras. Calle Cardenal Quiroga

Por otro lado, era necesario crear un entorno económico y medioambiental sostenible, basado en el pequeño comercio, las pequeñas empresas, y poner las pautas del potencial termal de la única ciudad, capital de provincia de España, como motor del desarrollo en los años venideros.

Con estas prioridades, el proceso de involucración de los diferentes agentes fue paulatino, y pasaba por que los propios ourensanos creyeran en su proceso de rehabilitación. Una vez iniciado, se fueron firmando más de 30 convenios con administraciones, provinciales, regionales, nacionales, europeas, asociaciones de vecinos, universidad, empresarios, comerciantes, colectivos de arquitectos, entidades bancarias y socioculturales, asociaciones supranacionales, para vincularse en el proceso de rehabilitación.

En el momento actual no se concibe en la ciudad una actuación de importancia que no esté vinculada al proceso de rehabilitación.

En un primer momento, el mayor problema era la desconfianza de la población hacia el proceso de rehabilitación, que veían muy difícil, ya que el deterioro era muy elevado y las anteriores experiencias nunca dieron resultado. Esto se fue solventando satisfactoriamente gracias a la creación de la oficina municipal de rehabilitación, que actuó como ventanilla única con un trato directo y personalizado con los vecinos y comerciantes principalmente. Esto permitió una explicación personalizada de las razones, criterios, normativas, y ayudas específicas, llegando a un apoyo técnico completo para la realización de los proyectos.

El elevado deterioro físico y medioambiental de las edificaciones y plazas de la zona sur principalmente, con cerca de 20 edificios en ruina técnica o inminente, dificulta y ralentiza el proceso de conservación y rehabilitación. Esto repercutió indirectamente sobre la implantación de nuevas actividades, ya que en algunas calles no había locales disponibles y hubo que realizar actuaciones más complejas que pasan por la demolición de estas edificaciones para su posterior construcción. Este problema produjo retrasos y provocó situaciones alarmantes actuando negativamente en la confianza de los inversores privados en la zona.

La elevada fragmentación de la propiedad, el escaso nivel adquisitivo, la elevada edad de la población y el coste de las obras, dificulta un proceso de rehabilitación riguroso y la adquisición de edificios y solares por la administración. Esto ralentizó la iniciativa privada, la implantación de nuevas dotaciones, la construcción de viviendas para jóvenes y la puesta en funcionamiento de las actuaciones, en las zonas más degradadas. No obstante este problema lo hemos convertido en potencialidad, al haber adquirido edificios a bajo precio, lo que ha permitido la rehabilitación de edificios de viviendas con precios asequibles para los jóvenes, y sectores sociales menos pudientes, apoyados con convenios de financiación con tres entidades bancarias a bajo interés (Euribor + 0,25), más bajos que en el resto de la ciudad. Para solucionar este problema fue muy importante el diálogo con los propietarios, aunque debido a ser una ciudad con una gran emigración en los años 50 al 80, se han tenido que comprar propiedades en Argentina y Venezuela.



Rehabilitación de la habitabilidad en el espacio privado.

La concentración en determinadas zonas de grupos marginales, drogadicción, prostitución, etc. dificulta la implantación de nuevas actividades socioeconómicas y generan rechazo hacia la zona, su paulatina reinserción mediante programas laborales implantados y la propia mejora de los entornos urbanos, hacen que se vayan reduciendo los focos de marginalidad. Para los comerciantes y vecinos, la administración debe llevarlos a otro sitio, para la administración pasa por la integración. Es un problema difícil.

Para la puesta en funcionamiento del control de tráfico y la peatonalización de la Ciudad Histórica, se mantuvieron muchas reuniones con las asociaciones de vecinos y comerciantes en las que había grupos a favor y otros en contra, pero hoy esta totalmente asumida.

El Centro Histórico, representa la zona de “la movida nocturna”(pubs de copas). Se han producido enfrentamientos entre los dueños de los locales nocturnos y asociaciones de hostelería y vecinos. El Ayuntamiento ha desarrollado normativas y dispositivos específicos para el control de la contaminación acústica, cerrando numerosos locales que sobrepasaban los niveles máximos permitidos y limitando paulatinamente el número de locales.

EL deterioro medioambiental de zonas verdes, parques con aparición de “graffitis”, destrozo de mobiliario urbano, y destrozos hacia el patrimonio cultural y artístico, es un problema existente, que se va solucionando paulatinamente, mediante campañas apoyadas por los medios de comunicación y en los centros de educación.

Para la realización de actuaciones con remociones de subsuelo, existen plazos largos, debido a la existencia de restos arqueológicos, lo que condiciona los plazos de actuación. Esto es un problema asumido, pero a veces, no entendido cuando se trata de obras privadas.

4. Resultados alcanzados

Impacto

En todo el proceso de rehabilitación están partici-

pando activamente vecinos, comerciantes y administraciones, habiéndose firmado más de una veintena de convenios para la rehabilitación de la Ciudad Histórica.

Durante la ejecución del planeamiento urbanístico, se ha desarrollado el mismo en más de la mitad de sus previsiones, estando en trámites de revisión del Plan Especial para dinamizarlo y actualizarlo de acuerdo con las nuevas necesidades de la Ciudad Histórica.

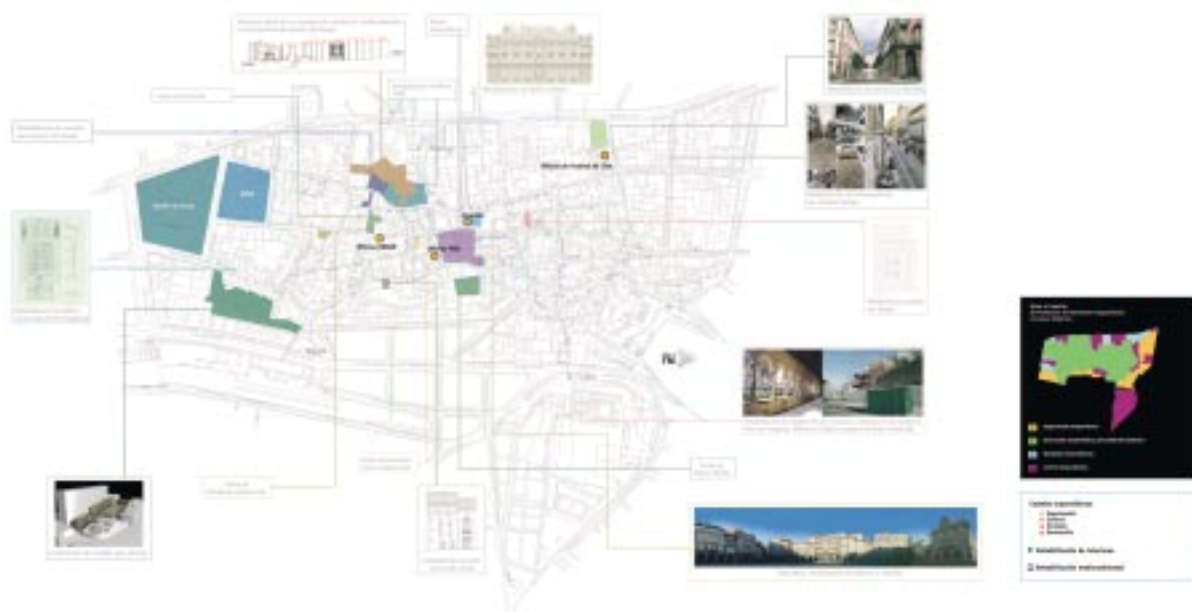
Se ha potenciado la implantación de dotaciones y cualificación de la Ciudad Histórica para fomentar la multifuncionalidad dentro de un marco residencial. Se han adquirido edificios para la implantación de viviendas para jóvenes, centro cívico social, centro de iniciativas empresariales, centro de formación para la construcción, centro de interpretación en zona de las Burgas.

Respecto a la rehabilitación de edificios y viviendas, se han rehabilitado más de medio millar de viviendas de las cuales la mitad eran de promoción privada. Actualmente se rehabilita a un ritmo de un centenar de viviendas por año y en todas las calles existen actuaciones.

El entorno del claustro de San Francisco, en el extremo este de la Ciudad Histórica, se convierte en un foro cultural, con la construcción del auditorio (en fase de finalización), el albergue de peregrinos (ya ejecutado) y la construcción de la nueva biblioteca y archivo histórico artístico (ya licitado).

La creación de nuevas dotaciones públicas, se concreta en la rehabilitación del Centro Cultural Simeón por la Diputación, la adquisición de un edificio para la implantación de la escuela de artes y oficios, la adquisición de un edificio por Caixanova para implantación de su sede social, la rehabilitación de un edificio del siglo XVI para la instalación de la sede de empresarios de Ourense y la rehabilitación del edificio de la antigua “Cárcel da Coroa” para la ubicación de servicios sociales municipales para el desarrollo de los programas de inclusión social.

Cerca de un centenar de establecimientos se han beneficiado de las ayudas al comercio. Han nacido las calles de la artesanía, con cerca de una veintena de nuevos locales de artesanía y la calle de la restaura-



Mapa de actuaciones.

104

ción. En la zona sur del Centro Histórico se ha invertido la tendencia de desaparición masiva del tejido económico. El Centro Histórico tiende a convertirse en un centro comercial abierto.

Se han concentrado los principales eventos culturales de la ciudad en el Centro Histórico, exposiciones, teatro y fiestas populares. Se han creado nuevos eventos como el Festival Internacional de Cine Independiente de Ourense. Se han creado rutas literarias y escultóricas para difundir la cultura al ciudadano y promover el conocimiento y el paseo por la Ciudad Histórica.

La renovación de las infraestructuras urbanas, adecuación de pavimentación, y la supresión de barreras arquitectónicas ha afectado a la mayoría de las calles y plazas de la Ciudad Histórica. Se ha recuperado las zonas verdes de las pequeñas plazas y el jardín del Posío, pulmón verde del Centro Histórico. Se ha actuado en más de la mitad de las calles y plazas en la Ciudad Histórica, mediante la restauración de fachadas y cubiertas, retiradas de cableado en los cruces, adecuación de luminarias, mobiliario urbano, eliminación de elementos inadaptados.

La peatonalización se está concretando mediante la implantación de un sistema de control de acceso en toda la Ciudad Histórica y la construcción de plazas de aparcamiento.

Se ha implantado la recogida de residuos sólidos mediante el enterramiento de contenedores en toda la Ciudad Histórica con la realización de isletas de recogida selectiva. Se ha instalado el sistema de medida y control de contaminación acústica.

En la recuperación y puesta en valor del entorno de las Burgas, se ha procedido a la compra de gran parte

de los terrenos, se han contratado los proyectos para la realización del centro de interpretación y bulevar peatonal, se han realizado los proyectos de viviendas. Para fijar población se comenzará la construcción de viviendas para jóvenes en el 1er semestre del 2004. Las excavaciones arqueológicas se iniciaron en el primer trimestre de 2004.

En estos momentos la tendencia es totalmente positiva, los agentes sociales, comerciantes y vecinos, y las administraciones públicas, asumen que la rehabilitación de la Ciudad Histórica es un hecho y es irreversible, nadie duda que a corto plazo el Centro Histórico será en su totalidad un modelo de calidad de vida. La iniciativa privada ha superado sus recelos y asume la inversión en clave de respeto al Patrimonio Histórico, y los jóvenes ven con optimismo la finalización de las viviendas en el centro de la ciudad.

Esta actuación genera y transmite al resto de la ciudadanía ilusión y esperanza en el futuro de una pequeña ciudad del interior, de una región periférica de España.

Sostenibilidad

El proyecto de la Ciudad Histórica se basa en una serie de pilares que garantizan su continuidad dentro de los criterios de sostenibilidad.

La financiación para la compra de solares, edificios y terrenos para las nuevas dotaciones y viviendas para jóvenes, y la inversión en la mejora de los espacios públicos, se basa en los beneficios urbanísticos, producto de la gestión del suelo en otras zonas de la ciudad, lo que supone una continuidad de inversión.



Recuperación del disfrute de los espacios públicos.

Desde el punto de vista social y de acceso a la vivienda digna, se va a producir una regeneración social paulatina, con la inclusión de los jóvenes, sin olvidar el mantenimiento de la población actual mejorando las condiciones de habitabilidad. Este fenómeno producirá una reacción en cadena en el sector económico, del pequeño comercio, y en la aparición de nuevas dotaciones de barrio. Supone la inversión de la tendencia natural actual en España de ubicar a la población joven en los extrarradios de las ciudades.

Desde un punto de vista ambiental, la peatonalización, además de acercar la ciudad al ciudadano, supone una reducción de la contaminación de gases y ruidos. A esto se une los sistemas de control de contaminación acústica y lumínica que no solamente supone una mejora saludable, sino que supone una reducción del consumo energético anual. Los criterios de rehabilitación y protección del patrimonio edificado y cultural se basan en la utilización de materiales de bajo coste energético, (la piedra, la madera, la cerámica, la cal..).

El empleo y la formación son pilares básicos para la durabilidad del proceso. Con la creación del centro de formación para la construcción en la Ciudad Histórica, se logrará el acceso cualificado de trabajadores al proceso de rehabilitación y con el centro de iniciativas empresariales se fomentará la creación de nuevas empresas con sede en la Ciudad Histórica.

La sostenibilidad económica quedará garantizada a pequeña escala, con el desarrollo de las calles temáticas y el centro comercial abierto y a medio plazo con el desarrollo de la zona termal de las Burgas, como emblema del futuro termal de la ciudad.

Desde un punto de vista cultural, el proceso no solamente supone la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio artístico heredado, sino que se completa con vocación de ciudad y de región, con la ubicación de las grandes dotaciones (Auditorio, Biblioteca Estatal y Archivo Histórico en el Centro Histórico).

Intercambio de experiencias

Principales aspectos en cuanto a innovación y potencial de transferencia:

- La gestión integral de los procesos de rehabilitación centralizada en una oficina municipal de trato directo con el ciudadano, que canaliza todas las actuaciones en la Ciudad Histórica. (Todas las licencias municipales y programas de rehabilitación se centralizan). Este modelo no existía, normalmente los ayuntamientos tramitan las licencias por unos departamentos internos y las políticas de rehabilitación por oficinas diferentes.
- Que el proceso de rehabilitación sea un proceso asumido por todos, y vincule a todos los sectores sociales, económicos, culturales y profesionales.
- Que las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas, sean fruto de actuaciones parciales que sumadas generen la rehabilitación integral de los mismos, cuando no existe suficiente capacidad económica para asumirlos de una vez. (Al no haber en un principio financiación, se comenzó con programas para evitar el deterioro, cubiertas y fachadas, después se rehabilita interiormente y en los bajos se fomenta el pequeño comercio con iniciativas específicas.).
- Inversión del proceso de desaparición del pequeño comercio y de la economía familiar, mediante la creación de calles temáticas con nuevos locales, de artesanía, restauración, y programas de actualización de los locales existentes. Esta experiencia facilita la recuperación comercial de calles, donde exista una desaparición prácticamente total del sector comercial.
- La construcción de viviendas para jóvenes a bajo coste en la Ciudad Histórica. Esta iniciativa ha supuesto un cambio de actitud en el gobierno regional que lo ha utilizado como modelo a seguir en la rehabilitación del resto de los Centros Históricos de Galicia. (Vigo, Lugo, Ferrol...).

5. La experiencia en cifras

- Se han firmado más de 20 convenios para la rehabilitación de la Ciudad Histórica.



Rehabilitación del centro histórico.

- 70% de las previsiones desarrolladas en 6 años de ejecución del planeamiento.
- 20 edificios fueron adquiridos para diversos usos.
- 600 viviendas fueron rehabilitadas de las que 300, son de promoción privada.
- 100 viviendas por año es el ritmo actual de rehabilitación.
- 67 nuevas viviendas se están construyendo actualmente.
- Aproximadamente 100 establecimientos se han beneficiado de las ayudas al comercio.
- 20 nuevos locales de artesanía han sido puestos en marcha.
- 60% de las calles y plazas en la Ciudad Histórica han experimentado mejoras.
- 200 edificios han sido restaurados en fachadas y cubiertas.
- Construcción de 1.000 plazas de aparcamiento.
- Implantación de 30 isletas de recogida selectiva.
- 14 edificios que afectan a 50 viviendas están bajo proyecto en la zona de las Burgas.

6. Directorio

César Pichel Rodríguez.
Arquitecto Municipal.
Ayuntamiento de Ourense. C. Primavera 1
32005 Ourense
Teléfono: 988 36 62 37
Fax: 988 36 62 38
E-mail: arqperi@telefonica.net