

# VIESA:


## SMARTENCITY: Liderando la rehabilitación del Barrio de Coronación



Alberto Ortiz de Elgea  
alberto.o@viesas.eus  
945214050


<https://www.vitoria-gasteiz.org/coronacion>

---

 **Actividad:** Sociedad pública adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública en alquiler digna, accesible y sostenible para aquellos colectivos que acrediten su necesidad.

 **Sector:** Sector público

 **Nº de personas empleadas:** 85

 **Localización:** Portal de Gamarra, 1A, 2º planta, 01013 , Vitoria - Gasteiz, Álava

## ¿Por qué es un POTENCIAL caso práctico en innovación?

Porque Visesa pone en marcha un modelo de gestión interinstitucional y público-privado innovador para dar respuesta desde la empresa pública al reto de dinamizar la rehabilitación de edificios privados de forma efectiva y directa en áreas urbanas degradadas. Visesa se responsabiliza de todo el proceso, acompañando a las personas habitantes del barrio desde el inicio de la actuación hasta su completa finalización.

## INFORMACIÓN SOBRE EL CASO PRÁCTICO

Visesa gestiona suelo y promueve vivienda de protección pública sostenible, para facilitar el acceso a una vivienda a aquellos colectivos que acrediten su necesidad. Asimismo, promueve y participa activamente en la renovación urbana, así como en la rehabilitación de viviendas, intensificando la accesibilidad, buscando la mejora de la calidad de vida de las personas y el fomento de un territorio sostenible, desde la perspectiva de equilibrio territorial.

En 2016 arranca el proyecto SmartEnCity de rehabilitación de viviendas privadas en Coronación, barrio elegido por contar con edificios de más de 50 años, una población envejecida, alto nivel de desempleo y un nivel de renta inferior a la media de la ciudad. El proyecto se articula en torno a tres grandes ejes, la rehabilitación energética de la fachada y la cubierta de los edificios, la instalación de un sistema central de calefacción y agua caliente alimentado con biomasa y la rehabilitación del espacio público (calles, pavimento, bancos,...).

Para ello, Visesa se plantea un abordaje diferente al realizado hasta entonces, ejerciendo de “promotora delegada” lo que significa tramitar, contratar, supervisar y gestionar tanto el correcto diseño y ejecución de los trabajos de rehabilitación como la financiación en nombre de las personas beneficiarias. Esto obliga a Visesa a reorganizarse internamente, crear nuevos procesos y procedimientos de trabajo así como nuevos modelos de contratos público-privados que le permitan asumir todas las actuaciones previstas y garantizar el buen desarrollo del proyecto.

Al esfuerzo de gestión integral de la regeneración del barrio se une una importante labor de involucración de los propietarios, condición sine qua non para el éxito del proyecto. Para ello se ha realizado una labor intensiva de comunicación, habilitando diferentes canales de escucha y acciones de participación ciudadana y combinando acciones puntuales como la campaña puerta a puerta con otras de carácter permanente como la oficina de información instalada en el barrio. Asimismo, otro aspecto importante ha sido la financiación. Si bien parte de la financiación proviene de fondos europeos, la habilitación de un Fondo de Garantía con recursos del Gobierno Vasco el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha permitido acceder al proyecto al sector más desfavorecido del barrio pudiendo llegar a financiar el 100% de la actuación.

En 2021, con el proyecto prácticamente finalizado Coronación se ha vuelto un barrio más habitable, con edificios más confortables, mayor aislamiento acústico y una importante reducción en la factura energética. También el espacio público ha mejorado dotando de mayor calidad al barrio, todo ello siguiendo los planteamientos acordados con las vecinas y vecinos de Coronación.

### Antecedentes

La Unión Europea tiene establecidos unos objetivos de reducción de consumo energético, de reducción de emisiones de CO2 y de incorporación de energías renovables para las próximas décadas. Vitoria-Gasteiz es una de las tres ciudades (junto a Tartu, en Estonia, y Sønderborg, en Dinamarca) que participa en el proyecto europeo SmartEnCity, que busca desarrollar la estrategia europea para la creación de ciudades inteligentes libres de CO2. En el caso de Vitoria-Gasteiz, el proyecto se materializa mediante la rehabilitación energética del barrio de Coronación.

### Reto

El reto principal consiste en que una entidad pública como Visesa ejecute un proyecto normalmente asumido por agentes del sector privado con las herramientas propias del sector público. Otro reto importante y necesario ha sido conseguir la adhesión de los propietarios de 302 viviendas, algunos de ellos inicialmente reticentes a participar en el proyecto.

### Acciones

1. A nivel interno, articular un nuevo modelo de gobernanza interinstitucional y público-privado complejo actuando sobre diferentes ejes en la ciudad.
2. Gestionar y ejecutar todo el proyecto:
  - Elaboración del "producto": desarrollo de soluciones adaptadas a cada edificio, a las necesidades de los propietarios teniendo en cuenta las especificaciones de Europa
  - Presentación de la iniciativa a la ciudadanía y labor de captación “portal por portal”
  - Presentación de anteproyectos y presupuestos individuales para cada portal.
  - Votación y adhesión al proyecto por parte de los propietarios (firma del contrato con Visesa).

-Licitación pública, ejecución y control de las obras

-Liquidación de la contrata y presentación de las cuentas finales a los propietarios.

3. Convertir a Visesa en una ventanilla única para la gestión administrativa de las ayudas.

4. Generación de un Paquete de Herramientas (toolkit) para conseguir la involucración ciudadana, necesario para un proyecto que nace de las instituciones hacia el barrio y que debe ser aceptado por éste. Entre las herramientas utilizadas destacan campañas de radio, eventos informativos, reuniones con las comunidades de vecinos, visitas puerta a puerta y oficina de información instalada en el Barrio.

5. Habilitación de un Fondo de Garantía: permitir acceder al proyecto al sector más desfavorecido del barrio con ingresos inferiores a 21.100€ brutos para la unidad convivencial. Puede llegar a financiar hasta el 100% del proyecto con aportaciones del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Gobierno Vasco.

## Resultados obtenidos

- Rehabilitación energética de 302 viviendas privadas en 26 edificios: subvención desde 54% y hasta 100%
- Mejora del confort en viviendas
- Reducción del 90% en emisiones de CO2.
- Ahorros de hasta el 50% en consumo de calefacción
- Ahorro económico medio del 20% en factura energética
- Certificación energética A en viviendas rehabilitadas
- Sustitución del gas por fuentes renovables para ACS y calefacción: biomasa local
- Extensión de la Red de Calor a otras viviendas y equipamientos del barrio
- Mejora de la imagen del barrio y revalorización de las viviendas
- Efecto tractor en otros edificios y barrios ajenos al proyecto
- Generación de empleo local: acuerdo Marco con 55 estudios de arquitectura, 14 estudios y 5 constructoras contratadas.

En 2018 el proyecto Coronación fue elegido entre los 10 proyectos emblemáticos del "Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación" Euskadi 2020 y en 2020 el paquete de herramientas de involucración ciudadana (toolkit) fue reconocido por el Radar de Innovación de la Comisión Europea sobre innovaciones excelentes. Además, ha recibido el Premio AVS (Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo) a la "Mejor actuación en el ámbito de la rehabilitación y revitalización urbana" y ha sido ganador del Quality Innovation Award (Euskalit) en categoría "Sector Público" a nivel nacional y finalista en su fase internacional.

---

## CATEGORIZACIÓN DEL CASO

---

### Ámbitos de Innovación:

- Proceso: Organización y personas, Marketing y ventas, Gestión administrativa y económica.

### Ámbitos de oportunidad:

- 1 - Compromiso y transformación social
- 2 - Transición energético/climática

**Félix Sánchez (Vecino del Barrio de Coronación)**

“El cambio fundamental sobre todo el tema de ruidos y un ahorro energético de entre el 40-60%”

**Ángela Fernández (Vecina del Barrio de Coronación)**

“Nos han escuchado en Visesa, nos han hecho caso, ha habido reuniones mensuales y eso es muy muy importante”

**Innovation Index Score: ★★★★★**

Alineamiento estratégico: ★★★★★

Creatividad: ★★★★★

Colaboración e hibridación: ★★★★★

Sistematización: ★★★★★

Eficacia en los resultados: ★★★★★

Eficiencia en los resultados: ★★★★★

Replicabilidad y transferibilidad: ★★☆☆★★

Impacto: ★★☆☆★★

Reconocimiento: ★★★★★