

Cuestiones Críticas acerca de la Rehabilitación Urbana¹

Miguel Martínez López*

Resumen

Las políticas urbanas de intervención en centros históricos y otras áreas urbanas con acumulación de múltiples problemas han girado, en las últimas décadas, en torno al enfoque de la “rehabilitación”. Se examinan aquí las principales dimensiones de esas políticas desde una perspectiva sociológica crítica destacando sus efectos “elitizadores”, sus arbitrarias selecciones metodológicas y su bajo perfil de “integralidad”. Para ilustrar este planteamiento se revisan brevemente algunos de los rasgos generales presentes en las políticas de rehabilitación urbana desarrolladas en las ciudades del *Eixo Atlántico*, conformado por las 18 principales entidades urbanas de Galicia y del norte de Portugal. Por último, se concluye ofreciendo unas recomendaciones prácticas de carácter estratégico para la reorientación pública y participativa de las políticas de rehabilitación urbana.

1. INTRODUCCIÓN: CENTROS Y PERIFERIAS, RENOVACIONES Y REHABILITACIONES

La investigación transdisciplinar sobre la problemática de los centros históricos ha avanzado notablemente en los últimos años². Ese conjunto de estudios induce, ante todo, a una evaluación crítica de las políticas de rehabilitación urbana emprendidas, especialmente en lo que atañe a las dimensiones sociales y residenciales de los centros históricos. Tanto la concepción de esos espacios urbanos y de las poblaciones que los habitan, como las acciones urbanísticas

¹ Este texto constituye una revisión y traducción parcial del informe realizado para el *Eixo Atlántico* en el año 2005 en el marco de los *Segundos Estudios Estratégicos do Eixo Atlántico*, y cuya publicación se encuentra disponible en <http://www.eixoatlantico.com/>.

* Departamento de Sociología II, Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Complutense Madrid.

² Álvarez Mora y Roch, 1980; López, 1986; Smith et al., 1986; Rubio et al., 1990; Troitino, 1992; Carpenter y Lees, 1995; AA.VV., 1996; Slater, 2002.

procurando su rehabilitación, son el resultado de una larga historia de *irregularidades*, con sus avances y retrocesos, con sus discursos manifiestos y efectos latentes³.

Muchas de las políticas de *austeridad* y salvaguarda de tres décadas atrás, con una profunda inmersión del urbanismo de rehabilitación en políticas sociales (de participación, de vivienda social en el centro urbano, de control de los precios de alquiler, etc.) y con el horizonte de una apropiación popular, democrática, diversa y enriquecedora de los espacios centrales de la ciudad⁴ fueron perdiendo aliento en favor de acciones más simplificadoras, tendentes a la terciarización de los centros históricos, a su privatización, al museísmo o a la complementariedad abierta con acciones duras de renovación urbana⁵.

Comencemos por la definición de nuestro objeto de estudio: la rehabilitación urbana de los centros históricos. Por una parte, nos referimos a una zona de la ciudad denominada ‘centro histórico’. Por otra, a políticas urbanísticas específicas encuadradas en la corriente de la ‘rehabilitación’. Pero: ¿Qué significados polisémicos contienen? ¿A qué se oponen? ¿Qué tipo de realidades indican? Como se argumentará a continuación, una conceptualización en positivo de esas cuestiones resulta más reveladora si manifiesta también las principales precauciones críticas a considerar, a saber:

1) que no se debería abusar de la singularidad histórico-artística de estas zonas, descuidando tanto la conservación y la rehabilitación de otras zonas menos céntricas de la ciudad, como las necesidades, experiencias y demandas de los grupos sociales que moran en los centros históricos o que los habitan de diversas formas;

2) que no se debería abusar de las políticas de rehabilitación para ocultar operaciones urbanísticas de renovación y reforma interior que fomentan la especulación inmobiliaria y la elitización (o *gentrification*, si usamos el termino inglés propuesto por Ruth Glass) de los centros históricos.

Centralidad

La noción de ‘centralidad’ urbana la usamos indistintamente para señalar un proceso y una situación.

³ Martínez, 1997; Lourés, 2001a.

⁴ Campos Venutti, 1978; Portas, 1983; Young, 1990.

⁵ Legates y Hartman 1986; Zárate 1991; Martínez 2001; Lourés 2001b.

Como *proceso*, el centro urbano es, ante todo (aunque no siempre), la *zona de origen* de la ciudad a partir de la cual se fue extendiendo y creciendo. Denominamos 'histórica' a la parte de ese centro urbano que posee la *memoria* de esa evolución de la ciudad: una memoria relativa a espacios construidos, a signos y a acontecimientos del pasado superpuestos o contiguos. Cuanto más alejados en el tiempo, más legitimidad adquiere el uso del adjetivo 'histórico'. No obstante, cada vez se estrecha más esa percepción y casi todo lo construido en el siglo XX va engrosando también esa categoría (Lynch, 1981: 186).

Al mismo tiempo, el centro urbano es también una *zona de intersecciones y de condensación* del tránsito urbano y peatonal, de la actividad económica (fundamentalmente la terciaria: comercial, financiera, administrativa, cultural...), de la información (*lo más importante* sucede ahí), de las vías de comunicación, de la población (habitualmente, con los índices municipales más altos de densidad de habitantes por kilómetro cuadrado) y de la edificación (habitualmente, con los bloques construidos de mayor altura y con los índices más prominentes de metros cuadrados construidos en función de la superficie de suelo ocupada). En el análisis estático de la ciudad, el centro es el *lugar de referencia*, el conjunto de lugares que ocupan las situaciones más privilegiadas y codiciadas. Donde las rentas de alquiler y compra-venta son más elevadas. Incluso en aquellos centros que carecen de zonas verdes, de variedad social y económica, de actividades culturales y de ocio, de recorridos prolongados para el paseo, de variedad arquitectónica y urbana. Es decir, en los centros urbanos que acumulan en proporciones similares factores de atracción y de malestar (Bassols 1989).

Todos esos trazos impregnan la parte histórica del centro urbano. Aunque el centro histórico puede llegar a constituirse como refugio, residuo en ruinas, fondo patrimonial y museístico, barrio marginal o bohemio; o, simplemente, puede fusionarse total o parcialmente con el resto del centro urbano, siguiendo sus tendencias de renovación y de transacciones aceleradas⁶.

En general, aludimos a los centros históricos como a aquellas porciones de la ciudad que se remontan a una etapa pre-industrial. Mientras, en las últimas décadas se aprecia entre los urbanistas su preferencia por incluir también algunas partes del contorno inmediato de la ciudad pre-industrial originaria: los *primeros*

⁶ Como propuestas de clasificación de los centros históricos podemos señalar las tres siguientes: 1) según las contradicciones sociales (centros en los que contrastan fuertemente las poblaciones marginales y los proyectos de rehabilitación; centros con menos tensiones, pero deteriorados y con fuerte envejecimiento demográfico; centros con abandono del parque residencial) (Amán 1982; Caballero 1982); 2) según las funciones económicas del centro urbano (superposición, inclusión, intersección y exclusión) (López 1986); 3) según las funciones económicas y simbólicas del centro urbano (divergencia entre ambas, convergencia) (Troitiño 1992).

barrios extramuros, los *primeros* barrios y edificios de los “ensanches”, y los *primeros* “boulevards”, parques, jardines, avenidas y plazas que inauguraron la modernización de la ciudad en las etapas incipientes de la era industrial.

Habitantes

Este movimiento conceptual incorporaría, a su vez, más variedad de grupos y clases sociales en ese perímetro urbano que denominamos centro histórico. Las élites sociales (nobleza y burguesía) dejaron sus huellas en los barrios históricos y, con frecuencia, cambiaron su residencia principal a otras zonas céntricas de la ciudad dejando la ciudad antigua como albergue de algunas clases populares envejecidas (y vinculadas a oficios específicos, como prueban aún los nombres de muchas calles referidos a artesanos, marineros, etc.), de población inmigrante que busca sus primeras oportunidades en espacios relativamente invisibles y, en algunos casos, de colectivos dedicados a actividades marginales (prostitución o mendicidad) o delictivas.

En otros casos, permanece activamente residiendo en los centros históricos parte de la burguesía rentista, con diversas propiedades inmobiliarias, o indirectamente, conservando sus propiedades del centro histórico arrendadas a parte de las dichas clases populares.

En aquellos centros históricos donde ha ocurrido una considerable elitización (*gentrification*), encontramos a grupos profesionales (actores, arquitectos, abogados, directivos de empresas, funcionarios, etc.) habitualmente sin descendencia familiar (incluso con predominio de mujeres solteras y de comunidades gays y lesbianas, en algunas ciudades) con altos ingresos económicos y con altos niveles de consumo que estimulan la apertura de tiendas de ropa y comida distinguidas (caras), restaurantes de moda y exóticos, galerías de arte, salas de teatro o tiendas de antigüedades⁷.

Límites

En todo caso, las áreas urbanas lindantes con el centro histórico también sufrieron, con el paso del tiempo, desgaste, deterioro y cambios en su composición social. A todo ese *patrimonio* de la vieja burguesía comercial e industrial se opondrá, durante la segunda mitad del último siglo, la incesante influencia de la nueva burguesía inmobiliaria y financiera animando a la sustitución de esa arquitectura heredada por otra más moderna, funcional y rentable.

⁷ Beauregard, 1986; Sassen, 1991; Slater, 2002.

Se advierte, entonces, que la ampliación del rango físico del centro histórico prepararía el camino para un urbanismo menos *museístico*, sin abandonar la visión *centralista*: es decir, la idea de que existe una jerarquía de zonas urbanas que tiene en su cumbre a las zonas céntricas de la ciudad.

Cada zona de la ciudad tiene unas necesidades específicas de intervención, dependiendo de su evolución histórica, de su situación y de la utilidad social que se le atribuya. En este sentido, las zonas centrales de la ciudad acumulan tensiones y malestares como los ya descritos anteriormente, pero un urbanismo radicalmente *centralista* puede incrementar las desigualdades sociales y la segregación urbana si deja siempre en segundo orden de preocupación las zonas menos céntricas o decididamente periféricas.

En cualquier parte de la ciudad los edificios, espacios públicos y conjuntos urbanos pueden demandar ser protegidos, conservados o rehabilitados. Es más, todas las partes de la ciudad están relacionadas entre sí, forman *conjunto urbano*, ciudad. Incluso resulta imposible entender las cualidades y evolución de los centros históricos sin ponerlas en relación con las de otras partes de la ciudad. De hecho, se ha alertado de la tendencia de algunas políticas de rehabilitación que hacen de los centros históricos las únicas “zonas de excepción” o “singulares”, dando carta blanca para no conservar ni rehabilitar nada en el resto de áreas urbanas. Como argumentaba Álvarez Mora (1983: 6-22):

“¿Por que rechazamos la idea de que toda la ciudad constituye un bien inapreciable que es necesario cuidar, impidiendo que se destruya? (...) Un edificio no es nada si no forma parte de un conjunto urbano en el que se integra. No es nada si no forma un conjunto con calles y jardines (espacios libres) que permiten reconocer el lugar donde se encuentra, con la gente que lo habita o mora en sus alrededores, con celebraciones, costumbres, etc. que toman por marco el lugar en el que se enclava. (...) Una política de conservación (catálogos, planos de conservación, planos especiales de centros históricos...) esconde, casi siempre, un contenido que favorece la destrucción de la ciudad. Un plano para un centro histórico de una ciudad, por ejemplo, bajo una intención de incidir en la conservación de una determinada zona urbana, potencia de hecho procesos paralelos de destrucción urbana. ¿Cómo es posible esto? Pues en la medida en que al ceñirse dicho plano a una zona determinada de la ciudad, y no a su totalidad, permite que lo que no se puede hacer en dicha zona, pueda desarrollarse fuera de ella.”

Urbanismo

El urbanismo de rehabilitación apunta, por lo menos, a tres cuestiones *técnicas*: el planeamiento, la gestión y la disciplina urbanísticas. Su definición es realmente una cuestión *política*, pero en esa dimensión debemos comprender también, de forma inherente, las acciones colectivas de protesta y de propuesta, así como las interacciones entre los distintos grupos sociales y las autoridades (casi siempre municipales en este contexto).

El tipo de urbanismo que denominamos ‘de rehabilitación’ fue concebido especialmente a raíz de la destrucción causada por las grandes guerras mundiales en los países occidentales. Esto quiere decir que posee una tradición más corta y también enfrentada a más dificultades en comparación con las concepciones clásicas orientadas a la *conservación y/o restauración* de los edificios y conjuntos urbanos considerados, de forma muy estrictamente selectiva, como patrimonio histórico o artístico (Miarelli-Mariani, 1990).

La rehabilitación urbana bebe de las fuentes de la conservación y de la restauración, pero comprende más que edificios monumentales y busca una dinamización de las funciones, usos y actividades que se pueden desarrollar en el centro histórico (o en otra zona de la ciudad).

Por otra parte, la rehabilitación se opone a la *renovación* urbana, entendida esta última en el sentido de operaciones que comportan la desaparición completa y sustitución de amplias zonas y conjuntos urbanos tanto como de edificios o espacios considerados representativos de cualidades arquitectónicas, artísticas, ambientales o sociales. A lo largo de los últimos dos siglos, muchas de las intervenciones de renovación fueron estimuladas por urbanistas con una concepción *moderna e higienista* que pretendían resolver de forma simultánea tanto los problemas de salubridad, saneamiento, suministro de agua y electricidad, aislamiento térmico, etc. como la reestructuración de las funciones de mando en el centro de la ciudad, relocalizando las sedes institucionales y financieras e incluso nuevos espacios residenciales para las elites sociales.

Algunos integrantes del Movimiento Moderno serían genuinos adalides de esta concepción. La famosa Carta de Atenas de 1933, transcrita y comentada por Le Corbusier, recogía nítidamente los postulados que sustentaban las propuestas de demolición completa y de renovación urbana de los centros históricos para imponer estructuras urbanas más *ordenadas* y edificaciones altas más expuestas a la luz y al sol, y sin ornatos *inútiles*:

“Si los intereses de la ciudad resultan lesionados por la persistencia de alguna presencia insigne, majestuosa, de una era que ya tocó a su fin, se

buscará la solución capaz de conciliar dos puntos de vista opuestos: cuando se trate de construcciones repetidas en numerosos ejemplares, se conservarán algunos a título documental, derribándose los demás. (...) Algunas personas, a las que les preocupan más el esteticismo que la solidaridad, militan en favor de la conservación de algunos viejos barrios pintorescos, sin preocuparse de la miseria, de la promiscuidad y de las enfermedades que estos albergan. (...) Es posible que, en algunos casos, la demolición de casas y tugurios insalubres en los alrededores de un monumento de valor histórico destruya un ambiente secular. Eso es lamentable, pero inevitable. Se podrá aprovechar la ocasión para introducir espacios verdes.” (LE CORBUSIER 1957: 104-107)⁸

En dirección inversa, el urbanismo de rehabilitación fue propuesto como paradigma de un urbanismo más integral y holístico, capaz de contribuir a que los centros históricos mantuviesen o alcanzasen la convivencia de una amplia variedad de grupos sociales, de comportamientos y actividades públicas, de sectores económicos, y de formas arquitectónicas, parcelarias y viarias.

Podríamos señalar como líneas directrices de las políticas de rehabilitación urbana, las siguientes:

- 1) la *integralidad* o intervención en campos urbanísticos y arquitectónicos al mismo tiempo que en otras dimensiones sociales, culturales y económicas;
- 2) la *habitabilidad* o búsqueda de que se garantice la función residencial incentivando la permanencia de la población residente y el atractivo residencial, comercial, lúdico y cultural para otros grupos sociales;
- 3) la *pluralidad* tanto de actividades y grupos sociales, como de tipos arquitectónicos, escenas urbanas, mobiliario urbano, que respete e incluso reconstruya, de ser el caso, las herencias del pasado, al tiempo que se combinan con elementos más híbridos propios de la evolución del barrio, o con usos y prácticas sociales actuales o vinculadas a la posición en el conjunto de la ciudad.

Desde el planeamiento urbanístico, los centros históricos suscitaron la elaboración de planos especiales de protección, salvaguarda, conservación y reforma interior. En ellos se incorporan, de forma destacada, catálogos de elementos urbanos *singulares* y áreas de *recalificación*.

⁸ Eso mismo proyectó ese autor, afortunadamente sin éxito, para el centro histórico de París con el denominado “Plan Voisin” (llevaba el nombre de un fabricante de coches que patrocinó el estudio) en el que salvaba del derribo algunos monumentos aislados y los sumergía en un complejo de vegetación y edificios en altura (Le Corbusier, 1924: 163-168). Algo parecido sucedía con el centro histórico de Vigo que desaparecía completamente en el “abortado” planeamiento urbano elaborado por Antonio Palacios en 1934, a pesar de que contenía otras virtudes de ordenación urbana y concepción metropolitana (Pereiro, 1981; Souto, 1990).

Desde el punto de vista de la gestión, los programas de ayudas públicas a la rehabilitación de viviendas y a la dinamización de la actividad comercial, suelen acompañar al desarrollo de las prescripciones más directas del planeamiento: peatonalización de calles, ejecución de expropiaciones, localización de equipamientos públicos, ejecución del derecho municipal al *tanteo y retracto*, etc.

Desde el punto de vista de la disciplina urbanística las acciones se dirigen a garantizar las exigencias de principios urbanísticos básicos (deberes de conservación, ornato y salubridad de la edificación; prospecciones arqueológicas, etc.) fiscalizando e interviniendo habitualmente sólo en casos extremos y urgentes (como las amenazas de ruina, por ejemplo).

En todo ese conjunto de procesos estamos obligados a preguntarnos en qué medida se observan las líneas directrices de la rehabilitación (integralidad, habitabilidad y pluralidad), qué agentes los llevan adelante (Administraciones Públicas o entidades subcontratadas por ellas) y qué posibilidades de participación ciudadana existen, precisamente porque una vez que se catalizan las acciones rehabilitadoras se pierde con frecuencia el horizonte de partida, pueden llegar a predominar los intereses privados de las organizaciones gestoras y la población puede llegar a asistir a los procesos de cambio de su contorno por omisión, como simple espectadora a la que después no se le pueden pedir cuentas de cuidar o revitalizar algo que se hizo al margen.

Realmente, es el conjunto de la *ciudad* lo que se debe proteger y rehabilitar, desde la construcción religiosa más venerada hasta la vivienda más modesta, pero siempre teniendo en consideración la *utilidad social* de lo conservado y las *diferencias relevantes* entre los elementos y conjuntos urbanos (Álvarez Mora, 1983). Para definir democráticamente esa utilidad y esa relevancia, la participación ciudadana es *conditio sine qua non* y está en clara oposición al “despotismo ilustrado” (una forma de autoritarismo, en definitiva) practicado, frecuentemente, por las elites técnicas y políticas.

Rehabilitar cualquier edificio que está abandonado o usado en deficientes condiciones comporta, además, una dimensión ecológica de primer orden en la medida en que está inhibiendo la ocupación de más suelo fuera de la ciudad, el crecimiento ilimitado, el gasto energético y material en nuevas construcciones (Álvarez Mora, 1983: 40-42) y, sobre todo, el desplazamiento de la población que no puede pagar o recomprar (por causa de los precios de las rentas de alquiler o para su acceso a una vivienda en propiedad) su derecho a la centralidad urbana.

“Un bien patrimonial, en efecto, tiene sentido definirse como tal en la medida en que puede ser utilizado por la colectividad. Asociamos, pues, la idea de patrimonio a la posibilidad de ofrecer alternativas a nuestras ciudades actuales, alternativas, en una palabra, al modo de desarrollo capitalista, superando las contradicciones que lo distinguen, es decir, tratando de resolver los problemas urbanos actuales (la vivienda, el equipamiento, la producción, etc..). ¿Qué implica una actitud semejante? Pues que la defensa de los bienes patrimoniales pasa por una defensa global de la ciudad. (...) Esto no significa que todo lo que está construído, por el mero hecho de estar ahí, tenga que ser conservado a ultranza. Se trata de agotar las posibilidades que presenta el patrimonio edificado existente antes de proceder a su sustitución.” (Álvarez Mora, 1983: 40-42)

Contradicciones

Una última cuestión teórica sobre los centros históricos es el debate acerca de la calidad de vida que proporcionan y acerca de la capacidad de identificación simbólica que suscitan en las ciudades (Souto et al., 2001). A nuestro parecer, ambos aspectos varían ostensiblemente en función de las clases y grupos sociales que cohabiten en el centro histórico, de lo abierto o cerrado de su mercado de vivienda, de la plurifuncionalidad y vitalidad social que concite o, como es lógico, del estado de conservación de los espacios públicos y de las edificaciones con más virtudes evocadoras de la memoria de la ciudad. En el fondo, los grados y tipos de conflictos sociales que subyacen a esas variables condicionan el papel privilegiado o marginal que esa zona puede representar en el conjunto de la ciudad y de su área de influencia.

Mientras, es conveniente reconocer el fundamento en el que se sustenta la concepción de la *singularidad* aludida de los centros históricos. En aquellos centros históricos que no sufrieron grandes alteraciones renovadoras de su trazado viario es posible que el tránsito rodado y motorizado sea menos molesto que en otras partes del centro urbano. Algo que, por ejemplo se acentúa en los centros históricos que acometieron políticas de peatonalización.

Las relaciones vecinales suelen ser también más próximas y comunitarias, especialmente en aquellos barrios que no acogen edificaciones con mucha altura, que mantienen habitadas las plantas bajas y que no sufrieron intensos declives demográficos (con abandono poblacional de la zona o sufriendo un notable envejecimiento de la población permanente).

La proximidad de tiendas, plazas, edificios administrativos, centros de salud y espacios de ocio, configura barrios históricos a una escala humana para su recorrido y para su apropiación perceptiva (incluso por la población infantil:

Tonucci, 1997). La carencia de monotonía en la composición arquitectónica y el uso de materiales constructivos tradicionales como la piedra y la madera retrotraen, por su parte, a una suerte de urbanismo *orgánico* propio de tiempos pasados (Chueca, 1968).

Sin embargo, esas cualidades *virtuales* de los centros históricos coliden frontalmente con realidades más cargadas de tensiones, carencias y subsunciones: el exceso de ruidos en ciertos días o a ciertas horas, la falta de estacionamientos adecuados, la reconversión comercial orientada al turismo que induce a la desaparición de servicios comerciales o sociales primarios, la apropiación abusiva y agresiva de espacios por algunos jóvenes, la insuficiente limpieza o alumbrado público, las deficiencias infraestructurales de las viviendas más antiguas, la apropiación religiosa o política de forma exclusiva y excluyente de los espacios públicos, las operaciones especulativas por parte de los colectivos mejor posicionados en las cadenas de información en los momentos de auge de las inversiones públicas, una injustificada inflexibilidad en la adopción de formas y materiales, etc.

Se trata, por lo tanto, de una realidad que condensa fuerzas en sentidos opuestos debido más a su *centralidad* urbana que al carácter residual de su *historicidad* manifiesta. Y las políticas de rehabilitación urbana constituyen un vector más de ese conjunto de contradicciones.

2. CONTEXTO EURORREGIONAL DE LAS EXPERIENCIAS DE REHABILITACIÓN URBANA

El Tratado de la Unión Europea, actualizado en Amsterdam en 1997, limita ampliamente la intromisión en materia de ordenamiento territorial y urbanístico, competencia que queda reservada a los Estados miembros. Sin embargo, las directrices europeas sobre medio ambiente y sobre desarrollo económico regional tienen una clara manifestación en los territorios en general y en las ciudades en particular. Desde la elaboración del Libro Verde sobre Medio Ambiente Urbano en 1990, se han producido numerosos informes y programas durante la última década que promovieron políticas y canalizaron fondos comunitarios con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la sostenibilidad ambiental de las ciudades.

Las ciudades de Galicia y de Portugal se sitúan en una posición *periférica* con respecto a Europa: constituyen áreas denominadas “Objetivo 1” y son susceptibles de recibir “fondos de cohesión territorial” de la Unión Europea para compensar su *pobreza* (es decir que poseen un “PIB inferior al 90% de la media comunitaria”). El desempleo, la exclusión social, la carencia de servicios

públicos y el deterioro de la vivienda y del medio ambiente urbano son algunos de los campos en los que se han desarrollado programas europeos de cohesión territorial dirigidos a barrios urbanos especialmente vulnerables. De acuerdo con ese enfoque, algunos centros históricos del *Eixo Atlântico* fueron elegidos por mostrar de forma relevante dichas problemáticas y, posiblemente, en el futuro inmediato sigan optando a esas ayudas europeas para promover intervenciones rehabilitadoras.

Programas URBAN

En particular, debemos destacar el programa URBAN que se desarrolló, en una primera fase, entre 1994 e 1999⁹. En Galicia, los centros históricos de tres ciudades se acogieron inicialmente a esa primera fase: **Vigo** y **A Coruña** en 1995, y **Pontevedra** en 1998. En el norte de Portugal, sólo dos áreas urbanas *periféricas* (Gondomar en la metrópolis de **Porto**, y Campanhã en su municipio) fueron seleccionadas. Aunque el programa no se ciñe exclusivamente a los centros históricos, es necesario señalar que un 20% de las áreas urbanas elegidas en toda Europa fueron centros históricos y más de un 40% áreas urbanas céntricas con problemas sociales, económicos y urbanos semejantes.

La evaluación general de la Unión Europea es que gracias a las actuaciones de este programa se incrementó la calidad de vida en las áreas intervenidas, dinamizando la vida comercial, el empleo y el turismo, y mejorando las infraestructuras y equipamientos de esas zonas. Sin embargo, algunos análisis más pormenorizados han destacado el desequilibrio entre las acciones emprendidas y la permanencia de la exclusión social y económica de muchos de sus habitantes¹⁰. El programa URBAN, en particular, excluía las acciones en materia de vivienda, aunque en ciudades como Vigo se trató de intervenir indirectamente en algunos casos de infravivienda y se preparó el camino para futuros programas de rehabilitación de viviendas más profundos. En todo caso, tal vez cuatro años sean un período corto para obtener resultados de cierto calado en estas complejas áreas urbanas.

Los fondos estructurales de la UE para el período 2000-2006 siguen contemplando prioritarias las actuaciones de “desarrollo local y urbano” (prioridad 5) centradas en las rehabilitación patrimonial y en las mejoras de equipamientos públicos, infraestructuras básicas y sistema de transporte en los

⁹ http://europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/

¹⁰ Martínez, 2001. Ver también una evaluación sintética en la Memoria Informativa del Avance del PEPRI Casco Vello de Vigo 2001: 219-225.

barrios urbanos empobrecidos o abandonados¹¹. De hecho, programas como el URBAN tuvieron continuidad en una segunda fase: URBAN II. A diferencia de las medidas más *paliativas* de la primera fase, en esta segunda se pretendía promocionar iniciativas *innovadoras*¹².

Se trata, pues, de un programa claramente dirigido a la rehabilitación urbana, concordando con las líneas directrices expuestas más arriba, aunque parece seguir sin preocuparse por poner coto a fenómenos como la *gentrification* o la especialización terciaria. Más específicamente, con el URBAN II se pretende:

- a) mejorar las condiciones de vida, por ejemplo, mediante la renovación de edificios y la creación de espacios verdes;
- b) crear puestos de trabajo a nivel local, en ámbitos tales como el medio ambiente, la cultura y los servicios a la población;
- c) integrar las clases sociales desfavorecidas en los sistemas educativo y de formación;
- d) desarrollar sistemas de transporte público poco contaminantes;
- d) crear sistemas eficaces de gestión de la energía y de utilización más intensiva de energías renovables;
- e) utilizar tecnologías de la información¹³.

En 2001 se incorporaron al URBAN II, dentro del ámbito Galicia-Norte de Portugal, el centro histórico de **Ourense** y de nuevo el área de Campanhã (**Porto**)-Gondomar. En ambos casos se debe entender que se premiaban intervenciones urbanas a largo plazo que ya estaban consiguiendo cambios significativos con su particular *estilo* de intervención. La experiencia de Porto puso de manifiesto, con relativo éxito, una política de rehabilitación en una amplia área urbana periférica con numerosos conjuntos de vivienda social, sensibles intervenciones arquitectónicas con “notable” participación ciudadana y la provisión de equipamientos culturales acompañados de una continuada dinamización social (Pimenta et al., 2001). En Ourense las acciones se centraron en aspectos como la recuperación de espacios y equipamientos públicos, la peatonalización, la eliminación de barreras arquitectónicas, la gestión de residuos, la reducción de la contaminación y la promoción de viviendas públicas (Pichel et al., 2003).

Como se puede observar, los fondos europeos de cohesión territorial en lo relativo a la rehabilitación urbana fueron muy selectivos y sus efectos muy

¹¹ http://europa.eu.int/comm/regional_policy/

¹² “Elaboración y puesta en práctica de estrategias particularmente innovadoras que favorezcan la regeneración económica y social de las ciudades pequeñas y medianas y de los barrios en crisis y en las grandes aglomeraciones” http://europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/

¹³ http://europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/

desiguales. En todo caso, estos últimos sólo se pueden evaluar si tenemos en consideración otras actuaciones y dinámicas en los centros históricos de todas las ciudades que estamos a estudiar:

a) las realidades urbanas, sociales y económicas de cada centro histórico varían notablemente de una ciudad a otra;

b) en la mayor parte de los casos, es necesaria la redacción de planeamientos especiales con concepciones integrales de las acciones rehabilitadoras a emprender;

c) la gestión de las políticas urbanas en estas zonas urbanas precisa de la implementación de numerosos programas sectoriales, su coordinación y la perspectiva de una ciudad equitativa y participativa en su conjunto.

A este respecto es necesario ahora hacer una breve y genérica descripción de lo sucedido en Galicia y el norte de Portugal.

Galicia

En el caso de Galicia las iniciativas municipales de rehabilitación urbana en los centros históricos fueron realmente tímidas y poco consistentes en general. El momento en el que comienzan a despegar es cuando se elaboran planeamientos especiales para esos ámbitos y cuando se obtienen recursos de otras instancias supramunicipales (autonómicas, estatales y europeas).

Los planes URBAN, por una parte, y los convenios entre los ayuntamientos, la Xunta de Galicia y el Ministerio de Fomento para la rehabilitación de viviendas y edificios, por otra, fueron los principales detonantes de las políticas de rehabilitación más allá de las intervenciones puntuales en cada ámbito (con acondicionamiento de pavimentos, restauraciones de monumentos, etc.).

A pesar de que estos convenios son de aplicación exclusivamente en aquellas “áreas de rehabilitación” declaradas según lo establecido en el Plan de Vivienda 1996-1999¹⁴, en la práctica se encuadran dentro de la política de vivienda y no de políticas urbanas más amplias tal como fueron descritas más arriba. No obstante, es necesario subrayar que los convenios incorporaban, como “acompañamiento”, alusiones a otras medidas de urbanización y reurbanización habitualmente con

¹⁴ Dicho Plan adquirió rango legal a partir del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, que en la Sección 2ª de Capítulo IV facultaba a las Comunidades Autónomas, previo acuerdo y solicitud del Ayuntamiento, a la declaración de Áreas de Rehabilitación. Esa denominación comprendería zonas urbanas degradadas social, económica y urbanísticamente. Por tanto, no se restringían únicamente a los centros históricos. Sin embargo, en Galicia fueron exclusivamente los centros históricos de las áreas urbanas los que alcanzaron esa declaración.

cargo a los presupuestos municipales.

En el siguiente cuadro¹⁵ podemos ver las ciudades y el número de convenios realizados entre 1996 y 2004, además del número de “actuaciones” (en la página web del IGVS aparecen “viviendas” de forma inexacta) y de las cuantías de los convenios (incluyen –lo que tampoco se menciona en dicha página web- las contribuciones de las tres Administraciones implicadas y también el esfuerzo económico de los particulares que no es subvencionado):

Convenios para Áreas de Rehabilitación en Galicia. 1996-2004

	Nº de Convenios**	Nº de Actuaciones	Presupuesto Total (€)***
Ciudades Eje Atlántico			
A CORUÑA	1	80	1.386.666
FERROL	3	141	2.778.543
SANTIAGO	6	361	10.784.000
LUGO	6	271	7.664.000
MONFORTE DE LEMOS	1	25	1.024.039
OURENSE	6	321	4.810.000
VIGO*	7	321	8.600.000
TOTAL 1	30	1520	37.047.248
Otras villas y ciudades			
Betanzos	2	54	1.463.333
Corcubión	1	25	2.093.988
Muros	3	107	3.161.000
Neda	1	25	881.280
Noia	3	91	1.424.000
Padrón	1	25	971.080
Chantada	4	111	2.668.200
Lourenzá	1	25	851.428
Mondoñedo	6	197	4.646.353
Ribadeo	3	111	1.857.333
Sarria	1	25	937.170
Vilalba	4	111	2.740.468
Viveiro	6	211	8.206.377
Allariz	5	581	10.110.600
Celanova	2	54	2.351.850
Ourense (Seixalbo)	1	25	433.334
Ribadavia	5	162	4.653.333
Cambados	3	92	2.037.333
Cangas	3	92	2.646.726
Combarro (Poio)	2	54	968.333
Tui	3	92	1.537.333
TOTAL 2	60	2270	56.640.852
TOTAL 1 + TOTAL 2	90	3790	93.688.100

Fuente: *Instituto Galego da Vivenda e Solo*, 2004.

* En el caso de Vigo se incluye el núcleo histórico de Bouzas desde 2004, a nuestros efectos parte del “centro urbano”.

** Los casos que sólo tienen un convenio firmado, se corresponde con el año 2004. Todos los demás firmaron convenio en 2004 y en los años anteriores.

*** Las cuantías de los presupuestos comprenden un 70% de contribución como subvenciones públicas (40% Ministerio de Fomento y 30% do IGVS) y un 30% de contribución privada.

¹⁵ <http://www.xunta.es/auto/igvs/>

Los convenios dotan de dos subvenciones a cada “actuación”, sea esta la rehabilitación de una vivienda o de elementos comunes de un edificio: cubierta, fachada, escaleras, ascensor, portal, instalaciones generales, etc. En este último caso, una sola “actuación” puede beneficiar a varias viviendas, pero no se trata de la rehabilitación de varias viviendas. La primera es concedida por el Ministerio de Fomento (hasta un máximo del 40% del presupuesto de las obras) y la segunda por el IGVS (hasta un 30%). El coste restante es aportado por los particulares que reciben las ayudas. En aquellos casos en los que las edificaciones objeto de las ayudas están también localizadas en áreas declaradas como “conjuntos históricos gallegos”¹⁶, se puede incrementar el total de las ayudas hasta el 75%.

Como se desprende de la lectura de la tabla anterior, algunas ciudades integradas en el Eje Atlántico no se acogieron a los convenios para áreas de rehabilitación (Vilagarcía y Pontevedra) y otras lo hicieron sólo muy recientemente, en 2004 (A Coruña y Monforte de Lemos). De ese grupo, destacan Pontevedra y A Coruña porque ya obtuvieron la concesión de programas URBAN.

En segundo lugar, la limitación de las áreas de rehabilitación a los centros históricos ofrece una curiosa panorámica en la cual existen más áreas de rehabilitación en villas o pequeñas ciudades que en las ciudades de mayor dimensión. De esta forma, las intervenciones en algunas de esas villas (por ejemplo, en Allariz, Ribadavia, Viveiro, Ribadeo) superan las inversiones realizadas en muchas de las medianas y grandes ciudades. En general, se puede observar que el 60% de los presupuestos de los convenios corresponde al grupo de villas y ciudades de menor tamaño. Pero, desde otro punto de vista, la proporción de presupuesto es mayor por cada área de rehabilitación de las medianas y grandes ciudades: 5.292.464 € de media para éstas frente a 2.697.183 € para cada una del otro grupo.

Las subvenciones medias por actuación, finalmente, aparecen equilibradas en ambos conjuntos de áreas de rehabilitación: 24.373 € en las ciudades del Eje

¹⁶ Esta declaración (“zonas de rehabilitación de núcleos históricos por fomento de la iniciativa privada” y “núcleos históricos con Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado”) se obtiene para aquellas zonas incluidas, a su vez, dentro de “Conjuntos Histórico Artísticos” también oficialmente aprobados. La tradición normativa de delimitar y proteger “conjuntos históricos y artísticos” proviene de la Ley de 13 de mayo de 1933, actualizada con la Ley 16/1985 de 25 de junio del patrimonio histórico español y que tiene su propia traducción a la legislación autonómica con la Ley 8/1995 de 30 de octubre, del patrimonio cultural de Galicia. En esta última Ley, los conjuntos históricos aparecen como un subtipo de “Bienes de Interés Cultural”, pero con una definición muy imprecisa (art. 8.4.b y art. 45-47). Toda esta superposición de declaraciones ha producido una amplia y perturbadora tramitación burocrática que ralentizó muchas de las iniciativas municipales al mismo tiempo que generó límites arbitrarios entre áreas dentro de un mismo centro histórico.

Atlántico y 24.951 € en las restantes. Insistimos en que ese sería el precio medio de las obras realizadas, del cual sólo el 70 o 75% sería subvencionable. Además, en todas las áreas de rehabilitación fue firmado convenio en 2004 y puede darse la circunstancia de que no se cumplan los objetivos presupuestarios previstos. Por último, hemos comprobado que, por lo menos en una de las ordenanzas que reglamentan la concesión de las ayudas (y posiblemente constituye la pauta en todos los demás casos, fruto de las excepciones contempladas en los convenios originarios entre los ayuntamientos y la Xunta), no existe una limitación a los ingresos máximos de los receptores de las ayudas (que se situaba hasta 3,5 y 5,5 veces el SMI en la compleja casuística establecida en los art. 32-35 del plano estatal de vivienda, R.D. 1/2002) primando así el propósito de rehabilitar el máximo número de *inmuebles* en el centro histórico, por encima de un criterio *social* (es decir, que, de seguirse este último criterio, no se deberían conceder ayudas a quien tiene ingresos muy elevados).

En definitiva, estamos fundamentalmente ante una política de rehabilitación de viviendas y edificios. La prioridad que obtuvieron los conjuntos históricos en el último lustro constituye sólo un ligero avance con respecto a la situación anterior, pero aún está lejos de articularse con políticas urbanas de rehabilitación más integrales en esos centros históricos y en otras áreas urbanas¹⁷. Estas, finalmente, recaen sobre las determinaciones locales de cada planeamiento urbanístico especial.

Portugal

En Portugal la medida más relevante en la última década fue la elaboración del Programa POLIS¹⁸. Este programa es fruto del trabajo de un grupo de expertos promovido por el *Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território*. Como

¹⁷ Considérese, además, que la política de rehabilitación de viviendas también se extendió desde 2000 (Decretos 304/2000 e 228/2002) a la rehabilitación de viviendas en cualquier población rural hasta 1.500 habitantes (con ayudas que llegan hasta un 40% de los costes de las obras), y desde 2002 (Decreto 239/2002) a la rehabilitación de viviendas de promoción pública (con ayudas que llegan hasta el 75% del costo de las obras, pero con un presupuesto público total de sólo 2.500.000€ para 2004 e 2005).

¹⁸ El POLIS tuvo carta de naturaleza a partir de la Resolución del Consejo de Ministros 26/2000 de 15 de mayo, si bien se establecieron condiciones más concretas de contratación en sucesivos Despachos Normativos: o 45-A/2000 e o 36/2003. Ver: <http://www.polis.mcota.gov.pt/> Existen otros programas anteriores que financiaban acciones en centros históricos de villas y ciudades medias, como el PROCOM y el URBCOM (para revitalizar pequeños comercios), el PRAUD (Programa de Recuperación de Áreas Degradadas, creado por los Despachos 1/88 e 23/90) y el PROSIURB (Programa de Consolidación del Sistema Urbano Nacional y Apoyo a la Ejecución de los Planos Directores Municipales, en vigor entre 1994 e 1999), en los que no me detendré aquí por falta de una información detallada y completa.

su propio subtítulo indica, se trata de un programa de “*requalificação urbana e valorização ambiental das cidades*”.

En lo que atañe a los centros históricos se formula como horizonte estratégico impulsar ciudades *intergeneracionales, interclasistas e interculturales*. Sin embargo, no se trata de un programa exclusivamente centrado en la rehabilitación urbana de los centros históricos, sino que afecta a otras zonas urbanas (las áreas de realojo y los contornos de los centros educativos) y le da prioridad a campos de intervención (como la gestión medioambiental y la movilidad) poco atendidos en las intervenciones en los centros históricos. Para el caso concreto de centros históricos de ciudades declaradas Patrimonio Mundial de la Humanidad por la UNESCO (**Porto** en el norte de Portugal; Évora, Sintra y Angra do Heroísmo, en el resto del país) este programa pretende continuar las acciones de revitalización y conservación, pero destacando un aspecto medioambiental estructurante de la intervención en cada caso.

Otra característica importante del programa POLIS es que se desarrolla mediante convenios entre los municipios y el Ministerio, debido a la organización administrativa más centralizada que tiene Portugal en comparación con España¹⁹. Por otra parte, aunque es un programa lanzado desde el gobierno estatal, más de la mitad de su financiación procede de fondos de la Unión Europea (unos 460.000 €) siendo el resto aportado por el propio Estado portugués (unos 340.000 €).

Inicialmente se consideraron 5 ciudades, entre un total de 18, integrantes del Eje Atlántico (**Viana do Castelo, Bragança, Vila Real, Porto e Vila Nova de Gaia**) con proyectos de recualificación para ser financiados por este programa. En todos ellos, salvo en Vila Nova de Gaia, fueron consideradas acciones en sus centros históricos. En Bragança el programa finalizaba, teóricamente, a finales de 2003 y comprendía intervenciones en los espacios públicos y verdes (especialmente, en el paseo fluvial), la creación de estacionamientos y de nuevas zonas peatonales²⁰. En Viana do Castelo primero tuvo lugar un proceso de planificación estratégica más amplio que culminó en 1995 y, a continuación, el programa POLIS, entre los años 2000 y 2003, potenció acciones rehabilitadoras en el centro histórico, en la ribera fluvial y en zonas exteriores al centro histórico²¹.

¹⁹ Existen, no obstante, unas entidades regionales intermedias: en nuestro caso, la *Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional* (CCDR) Norte (antes llamadas *Comissões de Coordenação da Região*).

²⁰ <http://www.cm-braganca.pt/> El contrato para las acciones en centro histórico se firmó en noviembre de 2002 y tenía un plazo de ejecución de 14 meses.

²¹ <http://www.cm-viana-castelo.pt/noticias/> Algunas obras se iniciaron en septiembre de 2004 y no finalizarían hasta mayo de 2005. Estos retrasos pueden deberse a que fue necesario aprobar

En el caso de Vila Real se continúa la misma línea de combinar la rehabilitación de los márgenes fluviales y del centro histórico, con novedades como la creación de residencias para estudiantes en esa área y la dinamización comercial.

El programa POLIS despertó muchas expectativas debido al paradigma que formulaba combinando acciones de recualificación en diversos tipos de áreas urbanas e industriales, y la recuperación medioambiental de casos singulares (riberas fluviales en los casos del norte portugués). Sin embargo, su limitación a sólo 18 localidades provocó malestar entre los restantes numerosos municipios también necesitados del programa que aún hoy están a la espera de que se amplíe el espectro y cuantías de financiación. Por otra parte, para los ayuntamientos seleccionados hubo unas excesivas exigencias burocráticas que prolongaron notablemente los procesos e incluso sobrepasaron, en muchos casos, los límites temporales (finales de 2003) para encuadrarse dentro de los programas de financiación europea. Por último, en algunos casos observamos que se incluían rehabilitaciones específicas de edificios y equipamientos públicos, pero no tenemos noticia de que se concediesen ayudas específicas a particulares para la rehabilitación de viviendas con cargo a los presupuestos provistos por este programa.

Tomando los datos ofrecidos por el *Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território* a finales de junio de 2004, del presupuesto para este año consignado como “acciones integradas de desarrollo POLIS” (7.886.412 € después de la reducción aplicada a la dotación inicial), no se ejecutó aún nada. Sin embargo, en otras “operaciones municipales de rehabilitación urbana” el Ministerio certificó el gasto de un 43% de lo presupuestado (296.687 € de un total de 685.000 €).

primero tres Planos de Pormenor (en 2002) y constituir una sociedad gestora de los proyectos financiados por el programa (VianaPolis).

Financiación del Programa POLIS. 2004

	Dotación presupuestaria disponible (€)
Ciudades Eixo Atlântico	
GUIMARÃES	0*
PORTO	935.246
CHAVES	264.555
TOTAL	1.199.801
Otras villas y ciudades	
Évora	220.462
Lagos	220.462
Silves	529.109
Marinha Grande	1.251.360
Sintra	0*
Torres Vedras	589.957
Vila Franca de Xira	673.378
Elvas	220.462
Portalegre	666.566
Gondomar	396.832
Valongo	440.927
Santarém	220.462
Tomar	264.555
Barreiro	220.462
Moita	220.462
Angra do Heroísmo	220.462
Funchal	330.693
TOTAL	6.686.611
TOTAL	7.886.412

Fuente: *Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano* (MAOT), 2004²².

* El presupuesto inicial sufrió una reducción total en estos dos casos.

Los tres municipios integrantes del *Eixo Atlântico* -Chaves, Porto y Guimarães- ya habían firmado, por su parte, 3 de los 14 contratos iniciales que se celebraron en 2001 con cargo al programa POLIS²³.

La debilidad económica de los ayuntamientos portugueses y su consiguiente dependencia de organismos superiores como las Comisiones de Coordinación Regional (CCDR desde 2003) o, más frecuentemente, las instancias del gobierno central, consiguieron subsanarse parcialmente en materia de políticas urbanas gracias a la creación de los Gabinetes Técnicos Locales (GTL). Estos equipos reclutaron a arquitectos, ingenieros, abogados, arqueólogos, delineantes, topógrafos e incluso a trabajadores sociales y sociólogos, constituyendo una especie

²² <http://www.dgotdu.pt/REPO27/>

²³ <http://www.dgotdu.pt/>

de “gerencias de urbanismo” u “oficinas de rehabilitación” temporales en cada ayuntamiento aunque con cierta autonomía con respecto a las estructuras municipales. Su aparición se debió a otro programa estatal: el Programa de Recuperación de Áreas Degradadas (PRAUD) lanzado en 1988-1990.

Su concesión y financiación (hasta un 75% para proyectos y costes de personal) corresponde al Estado después de la solicitud justificada de cualquier ayuntamiento, independientemente de su tamaño. En junio de 2004, en particular, el *Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território* certificó que se habían realizado el 80% de las acciones de apoyo a la instalación y funcionamiento de los GTL, dedicando a ese concepto 2.021.462 € (de un presupuesto total de 2.505.426 €) lo cual pone de manifiesto la agilidad y eficacia de estos equipos de planeamiento e intervención urbanística.

Los GTL tienen como virtudes, por tanto, su perspectiva multidisciplinar y la vocación de actuar en áreas degradadas, sean o no centros históricos. Cada GTL está al servicio de un ayuntamiento y tiene competencias tanto para redactar el planeamiento urbanístico pertinente como para desarrollar acciones concretas de rehabilitación y recalificación (en muchos casos, incluso en ausencia de ordenamientos específicos). Su continuidad está sometida a los proyectos que es capaz de promover y desarrollar, pero lo observado en ciudades como Guimarães hace pensar que pueden permanecer activos durante más de una década. En la tabla siguiente se muestran los datos financieros de los GTL según el informe global (para todo Portugal) del *Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território*.

Gabinetes Técnicos Locales en Portugal. Primer semestre de 2004

Número de candidaturas presentadas	11
Número de candidaturas seleccionadas	1
GTL iniciados	26
GTL en funciones	43
GTL concluidos	6
Volumen de inversión implicado en el proyecto	2.758.193 €
Volumen de inversión a cargo de la DGOTDU	2.021.462 €
Volumen de inversión a cargo de los ayuntamientos	736.731 €
Porcentaje de inversión municipal afecto a este proyecto	27%

Fuente: Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (MAOT), 2004²⁴.

²⁴ <http://www.dgotdu.pt/REPO27/>

²⁵ Chaves ha tenido un GTL en 1990: PÉREZ BABO et al. 1996: 125.

De los 75 GTL activos, tan sólo tres corresponden a ciudades del Eixo Atlântico: **Bragança, Guimarães y Viana do Castelo**²⁵, si bien existen varios en villas e ciudades de la zona norte de Portugal (Caminha, Vila Nova de Cerveira, Ponte da Barca, Valença de Minho, Arcos de Valdevez, Monção, Miranda de Douro, un GTL intermunicipal para Tras-os-Montes, etc.). Los tres mencionados son responsables, en particular, de proyectos de rehabilitación de sus centros históricos (Fase II en el caso de Bragança y las “zonas más antiguas del centro histórico” en el caso de Viana do Castelo). Además, las intervenciones en los centros históricos son la tónica general (en unos 40 casos del total). De todos modos, los presupuestos anuales para cada caso son bastante pequeños: por ejemplo, 11.657 € para Bragança y 8.597 € para Viana do Castelo.

Como ya se ha indicado, los GTL nacieron vinculados al programa PRAUD y, de hecho, son las obras de este programa algunas de las actuaciones más destacadas de esos gabinetes. Para el año 2004 disponemos también de la información financiera de la DGOTDU acerca de las 39 operaciones de rehabilitación urbana en ejecución (ninguna concluida) en el marco de dicho programa: 296.687 € aportados por la DGOTDU e 1.008.009 € aportados por las administraciones locales²⁶.

Por último, es necesario hacer mención a los programas específicos de rehabilitación de viviendas promovidos por el *Instituto Nacional de Habitação* (INH).

El programa RECRÍA (*Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados*) se dirige a subvencionar obras de conservación y rehabilitación en viviendas y edificios alquilados. Las ayudas a fondo perdido de hasta el 100% son concedidas sobre todo a los propietarios (aunque también pueden recibirlas los inquilinos e incluso los municipios, en substitución de la propiedad), siempre que la totalidad o una parte de las rentas del edificio fuesen corregidas según la Ley 46/85. Es decir, que se pretendió asociar las ayudas para la rehabilitación con la actualización de rentas de alquiler en aquellos casos de “rentas antiguas” que impedían, hasta el momento, hacer ninguna obra en inmuebles muy deteriorados o infradotados. En la financiación de este programa participa tanto el INH (aportando entre el 60 y el 80% del coste de las obras) como el ayuntamiento (aportando entre el 20 y el 40%)²⁷.

²⁶ De forma parecida a los GTL, surgieron recientemente las SRU (*Sociedades de Recuperação Urbana*) a través del Decreto-Ley 104/2004. Actualmente, **Porto** posee una de esas SRU para actuar en cinco áreas degradadas del centro histórico (Río Fernandes, 2004).

²⁷ La legislación sobre este programa arranca con el Decreto-Ley n° 197/92, de 22 de septiembre, y continúa con sucesivas normas hasta el Decreto-Ley n° 329-C/2000, de 22 de diciembre, lo cual da una idea de la amplia duración de esta especial política de vivienda. <http://>

El programa más claramente orientado a los centros históricos, aunque no de forma exclusiva, sería el denominado REHABITA (*Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas*). Está vigente desde 1996²⁸ y se podría considerar una extensión del programa RECRIA de ser mayor su aplicación. Buscaría actuar en aquellos inmuebles sometidos a contratos de arrendamiento por medio de una municipalización del suelo. Las ayudas afectarían tanto a las obras de intervención física en la edificación como a las operaciones de realojamiento provisional de la población afectada por ellas. En todo caso, se exige que los centros históricos de aplicación posean una declaración oficial como “*áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*” y, además, hayan elaborado un planeamiento urbanístico especial (“*planos de pormenor o regulamentos urbanísticos aprovados*”)²⁹. En todo caso, no tenemos noticias de que fuese aplicado en ninguna ciudad del norte de Portugal (se conoce el caso de Évora, en el sur).

El tercer programa de rehabilitación se denomina RECRIPH (*Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal*). Data también de 1996 y la diferencia estriba en que aquí la antigüedad del edificio no tiene por qué coincidir con un área urbana antigua, las ayudas van dirigidas a residentes que son a su vez propietarios de viviendas en edificios compartidos con otros propietarios, y el destino de las ayudas es la realización de obras en los elementos comunes del edificio. Las subvenciones son también del 100% para esas obras, y tienen el carácter de crédito bonificado cuando las obras son en las viviendas, una vez que se han realizado las anteriores obras en los elementos comunes cuando fuesen necesarias. La financiación de las ayudas, de nuevo, corresponde en mayor medida al INH (hasta un 60%) que al ayuntamiento (hasta un 40%)³⁰.

Existen algunos otros programas no desarrollados en los centros urbanos históricos³¹ y la evaluación más genérica que se puede hacer a este respecto es

www.inh.pt/ En Porto, por ejemplo, nos informaron de que entre 2001 y 2004 fueron presentados 170 proyectos implicando a 673 viviendas, habiéndose finalizado 68 de los proyectos en septiembre de 2004. La financiación obtenida por el propietario fue del 50% a fondo perdido y el 50% mediante un préstamo al 5,5% durante 8 años. Los promotores tenían derecho, además, a que se aplicase un IVA del 5% (en lugar del 19% habitual) y a no pagar el impuesto de bienes inmuebles durante 2 años. Las tasas por licencia de obras también están bonificadas en el centro histórico.

²⁸ A raíz del Decreto-Ley n.º 105/96, de 31 de julio, modificado por el Decreto-Ley n.º 329-B/2000, de 22 de diciembre.

²⁹ <http://www.inh.pt/>

³⁰ <http://www.inh.pt/> En el caso de Porto nos informaron de que la contribución pública ascendía a un 40% y el propietario se hacía cargo del 60% restante del coste de la obra.

³¹ Por ejemplo, el conocido por el acrónimo de SOLARH (Decreto-Ley n.º 39/2001, de 9 de febrero e Decreto-Ley n.º 25/2002, de 11 de febrero) tiene como objetivo rehabilitar viviendas y edificios actualmente vacíos con el fin de que sean usados como residencia habitual de sus propietarios

que los resultados fueron bastante limitados hasta el momento, posiblemente debido a una cierta descoordinación entre las entidades implicadas y las cuantías y condiciones consideradas.

3. Orientaciones estratégicas para las políticas de rehabilitación urbana en los centros históricos.

Las consideraciones teóricas presentadas y el examen del marco euroregional de las políticas de rehabilitación en los centros urbanos podrían sintetizarse en el siguiente esquema evaluativo de “debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades” y, a continuación, en las sugerencias de carácter estratégico para los distintos agentes involucrados en esas políticas. Somos conscientes de las simplificaciones en las que se puede incurrir en este punto, por lo que pretendemos que sea tomado como una guía para la lectura más detenida del resto de reflexiones expuestas en los epígrafes anteriores.

	Debilidades	Fortalezas	Amenazas	Oportunidades
Exclusividad de la Rehabilitación en el Centro Histórico	Desigualdad de inversiones públicas entre zonas urbanas y jerarquía arbitraria	Prioridad a barrios con singularidades urbanas de problemas y potencialidades	Incremento de la segregación socio-espacial “macro” y críticas vecinales	Re-creación de modelos urbanos de convivencia y nueva mezcla de funciones
Predominio de la rehabilitación de viviendas	Simplifica las acciones posibles en política de vivienda y no se articula <i>integralmente</i> con otras políticas	La promoción de la función residencial de calidad y accesible es el motor de otros procesos de revitalización	Expulsión de grupos sociales vulnerables, homogeneización y elitización de los nuevos residentes	Conecta políticas urbanas con “espacio privado” y pequeñas intervenciones tienen grandes efectos
Rehabilitación “dinamizadora” sin planificación	Apoyo al mercado e iniciativas privadas antes que a iniciativas sociales, y sin calcular consecuencias	Se avanzan actuaciones significativas, se crea confianza, continuidad de acciones	Terciarización, museísmo, privatización, renovaciones innecesarias	Retroalimentación entre planeamiento y gestión, se manifiestan detalles y tendencias relevantes
Rehabilitación “tecnocrática”	No se perfilan criterios y políticas sociales específicas, no se evalúa satisfacción ciudadana ni se participa	Se incrementa conocimiento experto sobre la zona y formulan numerosos programas de acción	Reproducción o incremento de segregación social interna, exclusión de conocimientos y evaluación ciudadanas	Atracción de inversiones públicas y privadas, integración del barrio en las prioridades de políticas urbanas

o que sean arrendados a precios tasados. Los beneficiarios son unidades de convivencia que tengan ingresos inferiores a 5 veces la “pensión social” (contando dos miembros adultos, ya que se puede incrementar con 2 veces la “pensión social” para un tercer miembro y 1 vez la “pensión social” para cada miembro “menor”) y que no tengan otra propiedad inmobiliaria con uso residencial. También pueden ser beneficiarios los propios ayuntamientos y otras entidades colectivas con bienes inmuebles que precisen ser rehabilitados. Los presupuestos de obra máximos por vivienda se limitan

- La rehabilitación urbana debe acometerse en todas aquellas zonas de la ciudad en las que se precise la *rehabilitación de edificios* junto con intervenciones en otros ámbitos urbanos y sociales.

La rehabilitación urbana afecta a procesos de intervención en el conjunto de una zona urbana en la que la rehabilitación de edificios es urgente pero no constituye la única dimensión problemática de la zona. Se perfila, por lo tanto, cuando por debajo del deterioro físico de las viviendas y edificios, y de la escasez de recursos económicos de la población, suceden dinámicas más generales de declive social, económico y urbanístico: desempleo, envejecimiento, segregación étnica y de clase, baja densidad asociativa, desaparición de simbología y expresiones culturales relevantes, especialización funcional, espacios públicos degradados e infrautilizados, carencia de equipamientos públicos y de infraestructuras básicas, etc. Algunos centros históricos (o algunas partes de ellos), por tanto, son unas de esas zonas, pero no las únicas. Cuando se dediquen recursos públicos para su rehabilitación debe considerarse la relación de equidad que se establezca con otras zonas de ciudad también demandantes de políticas de rehabilitación urbana.

- Los procesos de rehabilitación urbana son *políticas urbanas integrales* y a largo plazo.

La rehabilitación de viviendas, elementos comunes de los edificios, equipamientos y espacios públicos y locales comerciales, constituyen el principal eje urbanístico de las políticas de rehabilitación urbana. Pero son insuficientes e ineficaces si esas acciones no van acompañadas y fuertemente coordinadas con otras políticas sociales, económicas y urbanísticas: la asistencia social especializada para aquellos colectivos sociales más vulnerables, las ayudas económicas para la rehabilitación de viviendas graduadas con progresividad según las rentas, las acciones de vivienda social y realojamiento en el propio barrio, el establecimiento de precios justos de alquiler, la gestión pública o cooperativa de promociones de viviendas, la intervención pública activa en el ejercicio de los derechos de *tanteo* y *retracto*, la expropiación y reutilización del parque inmobiliario en desuso, la dinamización económica (y reglamentación) de múltiples sectores de actividad (inmobiliario, comercial, productivo, turístico, etc.), la promoción y apoyo de las dinámicas asociativas y culturales, la coordinación de programas educativos y de

a 11.971,15 €(incrementándose en un 25% por vivienda para las obras en los elementos comunes del edificio). El aspecto más débil del programa es el del tipo de ayudas concedidas: se trata de “préstamos” sin intereses concedidos por el INH y que deben ser reembolsados mensualmente por el beneficiario. Su aplicación se hace casi exclusivamente en áreas rurales.

salud dentro y fuera de los espacios institucionales, la formación para el empleo y el autoempleo, la participación ciudadana en la elaboración y ejecución de todo tipo de planificaciones y programas que afecten a la zona, etc.

Los cambios que pueden provocar estas políticas de rehabilitación se van a notar a largo plazo porque se trata de zonas urbanas con muchas tensiones inherentes a su condición: debido a las relaciones que mantienen con otras partes de la ciudad, a la variedad de grupos sociales que las habitan, a los intereses económicos que presionan para orientar sus transformaciones, a las preexistencias constructivas y urbanísticas en combinación con las nuevas intervenciones, etc. Esa cadencia comporta programar temporalizadamente los objetivos y no confiar los procesos a acciones *superficiales* o *espectaculares*.

• Algunas *tendencias sociales* que ponen en riesgo la utilidad social de las políticas de rehabilitación urbana:

1) La *terciarización* o especialización de esa área urbana en actividades exclusivamente de ocio, de hostelería, comerciales, administrativas o financieras, sin una suficiente variedad de subsectores de ellas y ejerciendo una presión económica que expulse de esa área los usos residenciales, otras actividades económicas de pequeña producción o distribución minoritaria, y otras actividades y equipamientos sociales (educativos, asociativos, sanitarios, etc.);

2) El *museísmo* o desproporción considerable de inversiones en la conservación y rehabilitación de aquellos contenedores de carácter “monumental”, por una parte, o, por la otra, la concentración general de las acciones en el espacio construido y urbanizado de forma tal que se subordinen (o incluso que se censuren) otras formas de expresión social y cultural actuales por parte de los colectivos que residen y que habitan en el barrio, aparentemente opuestas a los beneficios derivados del turismo que genera esa imagen museística del barrio;

3) La *privatización* de espacios y recursos públicos que se produce cuando la necesidad de elevadas inversiones en un barrio degradado atrae a grandes empresas o entidades financieras que adquieren una gran parte del patrimonio edificado para establecer sus sedes; o cuando técnicos y políticos reciben presiones para incrementar la edificabilidad en zonas con escasez de espacios libres; o cuando las aceras y plazas son abusivamente ocupadas por el mobiliario de la hostelería; o cuando los equipamientos (bibliotecas, centros de salud, escuelas, etc.) y aparcamientos son transferidos, sin mayor control público, a empresas privadas; o cuando la mayor parte de las ayudas y subvenciones recaen en los empresarios y propietarios de viviendas menos necesitados;

4) La *elitización* social que sucede cuando las clases sociales de mayores recursos compran viviendas y edificios en el barrio histórico, incrementando la demanda y precios, por una parte, que generan una expulsión progresiva de las clases populares que residían en esa zona (venden o no obtienen la renovación de sus alquileres, trasladándose a otras zonas de la ciudad más accesibles) o inhiben a aquellas que aspiraban a residir en ella y, por otra parte, transformando el tipo de comercios y servicios que se ofrecen en la zona hacia sectores y productos “distinguidos” sólo para esa población de alto poder adquisitivo; esa elitización también suele comportar políticas de control policial del tipo “tolerancia cero” que persiguen conductas informales y “delitos sin víctimas” (uso de drogas, transacciones tipo “rastrillo”, expresiones culturales y políticas de tipo “horizontal” con carteles o “performances”, etc.);

5) La *renovación* puede aparecer bajo la apariencia de la “rehabilitación” cuando se permite una homogeneización de las formas arquitectónicas y urbanas, de colectivos sociales, de las formas de uso de los espacios y de las actividades económicas y culturales; también acecha a la renovación urbana cuando no se actúa ante las amenazas de ruinas de la edificación o ante la evidente sustitución de gran parte de las preexistencias heredadas; por último, algunas políticas de rehabilitación muy activas también ocultan su inercia renovadora cuando programan numerosas intervenciones sin dejar que fluyan ciertas formas de autoorganización social y de intervenciones ciudadanas independientes que producen vitalidad sin reproducir los excesos de las otras tendencias sociales ya apuntadas.

Los agentes sociales responsables de las políticas de rehabilitación urbana, en consecuencia, tienen la responsabilidad de intervenir activamente en esos mercados y dinámicas sociales al mismo tiempo que garantizan la función social de la propiedad privada e impiden la especulación inmobiliaria, tal y como exige la legislación urbanística más elemental.

- Las políticas de rehabilitación urbana deben ser *políticas sociales y democráticas*.

Cada vez que se interviene públicamente en el espacio urbano, se revalorizan también los espacios privados directa o indirectamente afectados. Los espacios públicos pueden ser usados por los residentes y por el resto de ciudadanos y visitantes, pero son los primeros quienes sienten y reciben directamente los beneficios de las intervenciones urbanísticas en su zona próxima. Es decir, que las inversiones de recursos públicos en materia urbanística tienen un componente socioeconómico de fondo y, por tanto, pueden aumentar o equilibrar las desigualdades sociales ya existentes. La población con menos recursos, además,

tiene menos posibilidades materiales de desplazar su residencia cuando su contorno construido posee unas carencias notables. Por eso, deberían limitarse las subvenciones a fondo perdido a los colectivos con menos recursos.

En segundo lugar, las formas y contenidos de las intervenciones urbanísticas poseen una amplia complejidad técnica y jurídica. Pero también existen en ellas ámbitos que admiten la discusión pública y que precisan ajustarse a las percepciones y necesidades de la población residente y habitante. Es decir, que el éxito de las intervenciones propuestas tendrá como un indicador central de medición la satisfacción ciudadana con los resultados y el uso efectivo que se haga de los espacios rehabilitados.

La participación ciudadana, en consecuencia, conjuga todos aquellos procesos por los que los distintos grupos sociales (más o menos organizados) intervienen en el urbanismo: desde las decisiones acerca de las áreas (o sub-áreas) de intervención *prioritarias* según la capacidad de equilibrar urbanísticamente las desigualdades socioeconómicas; hasta las opiniones acerca de los criterios, temas y soluciones posibles, según sus propias experiencias con los espacios objeto de rehabilitación. En este sentido, debería exigirse, ante todo, que se creasen las condiciones para que esa participación sea posible: con publicidad suficiente, dedicando una parte de los recursos de la planificación y de la gestión urbanística, convocando a toda la variedad social implicada, contando con personal cualificado en participación social, desarrollando esos procesos con *método* (plazos, objetivos, técnicas de consulta y decisión, etc.), creando comisiones de seguimiento...

- Integrar la rehabilitación urbana en los *sistemas de información y conocimiento* públicos.

A pesar de las grandes facilidades tecnológicas que existen en la actualidad para reunir y divulgar información relevante en materia de urbanismo, aún se perciben graves carencias en este sentido en muchas de las ciudades analizadas. Y, sin embargo, con esas carencias se están impidiendo las posibilidades de participación ciudadana para que cada colectivo fundamente sus posiciones, la agilidad de los estudios y proyectos de intervención en múltiples áreas (sociales, económicas, culturales e incluso urbanísticas) que precisen consultar con rapidez información histórica y actual sobre un espacio urbano, y, sobre todo, el conocimiento por parte de personas de otras ciudades (eventuales turistas o incluso posibles trabajadores y residentes futuros) y, en nuestro caso, de aquellas otras ciudades del Eixo Atlántico con las que está interrelacionada y comprometida en forjar una red de ciudades más consistente.

Con esta observación queremos estimular tanto la mayor afluencia de documentos, normativas, estudios e imágenes en páginas web institucionales de los ayuntamientos, como la publicación por cualquier medio (ediciones impresas, exposiciones, conferencias e intercambios sociales) de todas las intervenciones realizadas en el pasado. Por contra, resulta más habitual encontrar únicamente “proyectos de futuro” y referencias a “grandes actuaciones” que dejan completamente ocultas todas las variaciones y mejoras realizadas hasta el momento. La *cultura urbanística* precisa, pues, de un amplio esfuerzo de pedagogía y transparencia para garantizar el reconocimiento ciudadano con su ciudad y su implicación activa. Para poner esa base, pues, es necesaria una información completa, plural y accesible.

Bibliografía

- AA.VV. *Primer catálogo español de buenas prácticas. Ciudades para un futuro sostenible*. Madrid: MOPTMA, 1996. [On line: <http://habitat.aq.upm.es/bpes/>]
- AGUIAR, José. A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares, 2000, pp. 1-20. [On line: <http://www.cm-guimaraes.pt/index3.html>]
- ALDREY, José Antonio. *Análise da poboación na área urbana de Santiago de Compostela*. Santiago de Compostela: Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela, 1999.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso. *El patrimonio arquitectónico y urbano*. Madrid: Diputación de Madrid, 1983.
- ÁLVAREZ MORA, Alfonso, ROCH, Fernando. *Los centros urbanos*. Madrid: Nuestra Cultura, 1980.
- BEAUREGARD, R.A. The Chaos and Complexity of Gentrification. En SMITH, Neil, WILLIAMS, P. (ed.). *Gentrification of The City*. London: Unwin Hyman, 1986.
- CAMPOS VENUTTI, Giuseppe. *Urbanismo y austeridad*. Madrid: Siglo XXI, 1981 [1978].
- CARPENTER, Juliet, LEES, Loretta. Gentrification in New York, London and Paris: an International Comparison. *International Journal of Urban and Regional Research* 19 (2), 1995, pp. 286-303.
- CHUECA, Fernando. *Breve historia del urbanismo*. Madrid: Alianza, 1996 [1968].
- COSTA BUJÁN, Pablo, MORENAS AYDILLO, Julián. *1850-Santiago de Compostela-1950. Desenvolvemento urbano, outra arquitectura*. Santiago de Compostela: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia, 1989.
- DALDA, Juan Luis, VIÑA, Ánxel. A protección e a catalogación no proxecto especial de protección e rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela. En FONTENLA, C. (coord.). *As actuacións no patrimonio construído: un diálogo interdisciplinar*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, 1997, pp. 369-376.
- DALDA, Juan Luis, VIÑA, Ánxel. La transformación urbanística de Compostela. El planeamiento urbano al servicio de un proyecto de desarrollo (Gálica, España). *Informes de la Construcción* vol47, nº439, 1995a, pp. 3-10.
- DALDA, Juan Luis, VIÑA, Ánxel. La transformación urbanística de la ciudad histórica de Santiago de Compostela. En MARTÍ, C. (ed.). *Santiago de Compostela: la ciudad histórica como*

- presente. Santiago de Compostela: Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela, 1995b, pp. 202-227.
- ESTÉVEZ, Xerardo. A promoción e recuperación do centro histórico de Santiago de Compostela. En AA.VV. *Xornadas de Centros Históricos*. Lugo: Eixo Atlántico do Noroeste Peninsular, 1999 [1998].
- FERNÁNDEZ, P.A. Planificación y gestión de la ciudad: la experiencia de Santiago. *Seminario Vivir las Ciudades Históricas*. Salamanca, 1995.
- FERRÃO, Bernardo. O Conceito de Património Arquitectónico e Urbano na Cultura Ambiental Vimaranesense, 1997, pp. 1-22. [On line: <http://www.cm-guimaraes.pt/index3.html>]
- GESTA, Alexandra. A promoção e recuperação do centro histórico de Guimarães. En AA.VV. *Xornadas de Centros Históricos*. Lugo: Eixo Atlántico, 1998.
- LEGATES, R.T., HARTMAN, Ch. The anatomy of displacement in the United States. En SMITH, Neil, WILLIAMS, P. (ed.). *Gentrification of The City*. London: Unwin Hyman, 1986.
- LÓPEZ, Pere. *El centro histórico: un lugar para el conflicto. Estrategias del capital para la expulsión del proletariado del centro de Barcelona*. Barcelona: Geocrítica, 1986.
- LORENZO, Marcos et al. (CIDADANÍA S. Coop. Gal.). *Unha historia con futuro. Experiencia dunha investigación-acción-participativa co asociacionismo veciñal de Santiago de Compostela*. Santiago de Compostela: Concello de Santiago de Compostela, 2001.
- LOURÉS, María Luísa. Del concepto de “monumento histórico” al de “patrimonio cultural”. *Ciencias Sociales* 94, 2001a, pp. 141-150.
- LOURÉS, María Luísa. Rehabilitación urbana en Lisboa. *Ábaco* 29-30, 2001b, pp. 115-120.
- LYNCH, Kevin. *La buena forma de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, 1985 [1981].
- MARTÍNEZ LÓPEZ, Miguel. Una desconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico. *Investigaciones Geográficas* 18, 1997, pp. 131-146.
- MARTÍNEZ LÓPEZ, Miguel. *Urbanismo de rehabilitación no centro histórico de Vigo. Unha investigación social participativa*. Vigo: Universidade de Vigo, 2001.
- MIARELLI-MARIANI, G. Historia de los criterios de intervención en el patrimonio histórico. En AA.VV. *Monumentos y proyecto. Jornadas sobre criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico*. Madrid: Ministerio de Cultura, 1990, pp. 15-20
- PÉREZ BABO, Elisa et al. *Estudo estratégico das cidades do Eixo Atlántico. Análise dos centros históricos*. Porto: Câmara Municipal de Porto, 1996.
- PEROZO, Xosé Antonio (dir.). *Voces en Compostela*. Santiago de Compostela: Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela, 1993.
- PICHEL, César, CARREGADO, Elvira et al. *Ourense, o casco histórico. Un proxecto común*. Ourense: Concello de Ourense, 2003.
- PIMENTA, Manuel, COSTA, Claudia et al. *Urban do Vale de Campanhã. Relatório Final*. Porto: Câmara Municipal de Porto-Fundação para o Desenvolvimento do Vale de Campanhã, 2001.
- PORTAS, Nuno. Algunos contrastes entre las experiencias urbanísticas portuguesa y española. *Obradoiro* 8, 1983.
- RAMOS, Javier et al. La oficina municipal de conservación y rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela. *Informes de la Construcción* vol. 47, nº439, 1995, pp. 77-89.
- RIOS FERNANDES, José Alberto. Reabilitação de centros históricos e reutilização da cidade: o caso de Porto-Gaia. En OLIVEIRA JORGE, Vítor (org.). *Conservar para quê?* (no prelo).
- RUBIO, J. et al. *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. Madrid: MOPU-ITUR, 1990.

- SASSEN, Saskia. *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: EUDEBA, 1999 [1991].
- SLATER, Tom. What is Gentrification? 2002. [On line: <http://members.lycos.co.uk/gentrification/>]
- SMITH, Neil, WILLIAMS, P. (ed.). *Gentrification of The City*. London: Unwin Hyman, 1986.
- SOUTO, Xosé Manuel. *Vigo. Cen anos de historia urbana*. Vigo: Xerais, 1990.
- SOUTO, Xosé Manuel (dir.). *Planeamento estratéxico e mercadotecnia territorial*. Vigo: Eixo Atlántico do Noroeste Peninsular, 2001.
- TONUCCI, Francesco. *La ciudad de los niños*. Madrid: Fundación Germán Sánchez Ruipérez, 2001 [1997].
- TROITIÑO, Miguel A. *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid: MOPT, 1992.
- YOUNG, Iris Marion. *La justicia y la política de la diferencia*. Madrid: Cátedra, 2000 [1990].
- ZÁRATE, Antonio. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Síntesis, 1991.

Abstract

During the last decades, the policies of urban intervention in historical centers and other urban areas facing accumulated multiple problems have been made around the theme of “rehabilitation”. In the present text we study, from a critical sociological perspective, the main dimensions of those policies and highlight their “elitist” effects, their arbitrary methodological selections and their low “integrality” profile. To illustrate this we briefly rework some of the general features that are present in the urban rehabilitation policies developed in the cities of the Eixo Atlántico, that gather the main 18 urban entities of Galicia and Northern Portugal. Finally, we conclude highlighting some strategic practical recommendations for the public and participative reorientation of urban rehabilitation policies.

Résumé

Dans les dernières décennies, les politiques urbaines d'intervention en centres historiques et en aires urbaines avec des problèmes multiples cumulés ont été faites au tour du thème de la « réhabilitation ». À partir d'une perspective sociologique critique, on examine les dimensions principales de ces politiques et on identifie ses effets « élitistes », ses sélections méthodologiques arbitraires et son bas profil d'« intégralité ». Pour illustrer ce raisonnement, on fait une révision rapide de certains des traits généraux présents dans les politiques de réhabilitation urbaine développées dans les villes de l'Eixo Atlántico, où on trouve 18 des principales entités urbaines de Galicia et du nord du Portugal. Finalement, on termine en offrant des recommandations pratiques de caractère stratégique pour la réorientation publique et participative des politiques de réhabilitation urbaine.