

# A REHABILITACIÓN URBANÍSTICA

Por ENRIQUE SEOANE PRADO  
Arquitecto

«O resultado é este: que cantas máis cousas expele Leonia, máis acumula; as escamas do seu pasado sóldanse nunha coraza que non se pode quitar; renovándose cada día a cidade consérvase toda a si mesma do único xeito definitivo: a dos desperdicios de onte que se amorean sobre os desperdicios de antonte e de todos os seus días e anos e lustros».

*Italo Calvino: «As cidades invisibles»*

## 1. INTRODUCCIÓN.

As áreas históricas das cidades están formadas fundamentalmente por tramas medievais, ensanches, decimonónicos, barrios obreiros da posguerra e outros agregados antigos procedentes de asentamentos rurais preexistentes e absorbidos pola dinámica territorial.

Dependendo do medre e da evolución de cada cidade, estas áreas históricas conforman a totalidade do urbán (vilas e cidades pouco dinámicas economicamente) ou unha parte máis ou menos importante, cualitativa e cuantitativamente, da propia urbe.

En todo caso, é nestas áreas históricas onde se atopan as señas de identidade máis significativas de cada comunidade, e os atributos arquitectónicos e institucionais máis valorados e que a historia fixo recoñecer como lugar identificable e irrepitible polas súas condicións ambientais e culturais. Cada casco histórico é único, diferenciado, característico, poseedor de un «código xenético» propio capaz de singularizar a súa evolución histórica.

Hoxe en día, tras o desenvolvemento constructivo, económico e social dos anos 60 e primeiros 70, a meirande parte das áreas históricas das cidades e vilas de máis dinámica, alcanzan un elevado grao de deterioro que se manifesta de xeitos diferentes segundo sexa a súa centralidade ou accesibilidade con respecto ó resto do conglomerado urbán. Así, en áreas centrais e con boa accesibilidade, a edificación preexistente vai sendo rapidamente substituída por outra máis axeitada ós usos que suplantán ós anteriores (habitualmente son oficinas, grandes almacéns, bancos e moradas de alto nivel), e que supoñen alteracións tipolóxicas importantes, incrementos de alturas, edificios fora de escala e ambiente, etc. Outras áreas, con accesibilidade rodada dificultosa, quedan ó marxe da funcionalidade económica da cidade e van deteriorándose fisicamente, perdendo poboación pouco a pouco, e só permanecen nelas as clases menos pudentes, vellos e marxinaos, nunha edificación cada vez máis vella e menos axeitada ás condicións de confort e hixiénico-sanitarias necesarias, de xeito que a edificación vai deixando de usarse e desemboca finalmente na ruína física do inmovible e na degradación ambiental da área.

As consecuencias sociais e económicas van indisolublemente unidas e significan a expulsión dos moradores e usos tradicionais

das áreas, que son substituídos por calquer uso máis lucrativo, que habitualmente precisa de unha edificación axeitada, conlevando o derrubo e nova construción, cáseque sempre, descontextualizada e fora de escala.

A crise económica de mediados dos anos 70 fai que se volte a vista atrás e que se revise a política urbanística e a política de vivenda en toda Europa, a lo menos dende o punto de vista teórico e cultural.

Así, a investigación urbanística dos derradeiros anos, céntrase no plantexamento de unhas directrices que sexan capaces de estruturar unha política de re-uso da cidade histórica, de reequilibrio de funcións da cidade construída, e de rehabilitación de patrimonio edificado e sobre todo, da vivenda deteriorada ou non axeitada, e todo isto enmarcado nunha estratexia moi precisa de recuperación da cidade, tal e como plantexa G. Campos Venuti en «Urbanismo e austeridade», dentro de unha toma de conciencia do que él chama «esquerda urbanística» europea.

## 2. PROCESOS DE DETERIORO DA CIDADE E A SUA LÓXICA ECONÓMICA.

E evidente que para enfrentarse ó deterioro do patrimonio, manifestación do despilfarro urbanístico, é imprescindible estudar as súas causas, alleas ó sempre mentado «baixo nivel de sensibilidade cultural», e que responden primordialmente a unha lóxica económica, que conduce a o deterioro urbán e que non se explica pola insensibilidade nin pola perversidade dos axentes sociais, sinón polas leis económicas que rixen ó sistema de economía de mercado no que estamos inmersos.

Nunha primeira simplificación, distínguense dous grandes tipos de procesos de deterioro:

—*A renovación predominante*, que se manifesta nunha presión do proceso de substitución sobre os edificios aínda non renovados, de xeito que o abandono e conseguinte desmellora de estes non son máis que os primeiros pasos a súa substitución.

—*A decadencia xeneralizada*, que vai ligada en xeral á marginalidade funcional das áreas nas que se producen. O deterioro é xeneralizado e non hai apenas renovación, e no caso de habé-la, non é produto de presión algunha á que se poida atribuír o derribo.

### 2.1. Os procesos de renovación predominantes.

Caracterízanse por multitude de operacións dispersas, inconexas, atomizadas, que alteran pouco a pouco pero fundamente barrios enteiros da cidade. A pesares de podérense producir sobre tramas urbanas diferentes, os prototipos son: o ensanche decimonónico, favorecido o proceso pola súa estrutura de malla ortogonal de rúas anchas e parcelas grandes con amplo frente de fachada; tramas medievais periféricas en contacto con áreas centrais e con boa accesibilidade.

Nembargantes, as condicións necesarias para producírense procesos de renovación predominante son:

A existencia de unha normativa urbanística que permita unha importante remodelación física dos inmobles. O exemplo máis claro será a existencia de unhas ordenanzas que permitan incrementar substancialmente o volume edificado co que se crea tal rendabilidade diferencial espectante entre o que existe e o que sería posible construír que, en termos económicos, a substitución da edificación será o desenlace máis lóxico inevitablemente, e máis cando a remodelación física permite, por engadido, a adaptación de vivendas e locais comerciais a outros tipos de unha meirande demanda no mercado local.

—A existencia de unha forte centralidade —económica e social— leva implícita a acumulación das actividades dominantes: usos terciarios especializados e residencia das clases sociais medias e altas. Esta centralidade pode ser actual, si é que existe unha acumulación de estas actividades, ou potencial, si se dan as condicións urbanísticas e sociais para a súa implantación futura (boa accesibilidade, flexibilidade na trama do viario e do parcelario, imaxe social da zona, etc.). Cando as actividades dominantes se pretenden implantar en zonas consolidadas, e a edificación existente non se adapta ós seus requerimentos, tenden a substituíla por outra máis axeitada xa que poden pagar a diferenza de valor da nova construción.

Con frecuencia, coinciden ámbalas dúas condicións, anque unha soa sería suficiente para que se dé un proceso de renovación predominante, onde a edificación preexistente vai pouco a pouco xogando un papel residual con respecto á nova ó ter menor rendabilidade diferencial que ésta, e por tanto, a súa degradación e abandono vanse intensificando e a súa substitución faise unha «necesidade» dentro da lóxica social i económica na que están inmersos.

## 2.2. Os procesos de decadencia xeneralizada.

Caracterízanse porque o deterioro dos edificios prodúcese sin que exista ningunha presión que busque a súa substitución. Polo tanto, nas áreas nas que se da, predomina a edificación antiga e o seu deterioro está moi xeneralizado; procesos característicos de tecidos preindustriais ou suburbanos, que case sempre teñen en común un parcelario miúdo, e un viario pouco permeable á circulación rodada, anque a causa do seu deterioro sexa fundamentalmente a súa marxinalidade funcional dentro da cidade.

Así, ó non acoller actividades características de áreas centrais, quedan para outras actividades «marxinais», co que se crea unha imaxe social i económica de claras connotacións negativas, polo que a desvalorización por marxinalización enténdese como «depreciación» en termos económicos e por «desprezo» en termos sociais.

Estas áreas soio van a estar ocupadas por familias e actividades que non poden permitirse pagar unha localización máis céntrica, e polo tanto tampouco van a estar en condicións económicas de efectuar as reparacións e melloras que precisaría unha edificación antiga, con problemas de conservación, de funcionalidade e de habitabilidade; co tempo, ésta entra inevitablemente, nun proceso progresivo de deterioro físico e obsolescencia funcional.

As consecuencias son, que nestas áreas, a poboación diminúe i empobrecése, e outro tanto ocorre co comercio e co resto de actividades económicas que subsisten.

Esta decadencia, tanto económica como social, provoca efectos de veciñanza —externalidades— que teñen unha repercusión moi negativa sobre as posibilidades de rehabilitación física e funcional a partires de iniciativas particulares, pois soio resulta rendable millorar o estado de un inmovible si é posible atraer a él familias de maior renda ou actividades comerciais máis especializadas, pero éstas non acudirán a pesares da mellora da finca en cuestión, senón existen no entorno unhas veciñas de certo «nivel» social que concedan á zona unha boa imaxe, ou un certo tipo de comercios que creen un determinado atractivo comercial.

De este xeito, na meirande parte das áreas degradadas, asíntese ó deterioro progresivo da edificación, da calidade ambiental e da imaxe social; ó tempo que a edificación se infrautiliza, a poboación diminúe, concentrándose unha forte proporción de vellos e desherdados (drogadictos, prostitutas, inmigrantes-terceiro-mundistas, etc.), e o comercio e o resto de actividades non residenciais decaen e tenden a desaparecer.

Nalgunhas ocasións a renovación puntual e sucesiva dos edificios que van arruinándose remata por transformar pouco a pouco a área; e noutras o que acontece é que cando o desmoronamento se xeneraliza, créanse as condicións precisas para acometer unha renovación masiva con operacións inmobiliarias a grande escala.

Pero o máis habitual é asistir a unha degradación xeneralizada e progresiva senque se albisquen saídas alternativas claras que sexan capaces de respostar a unha demanda social hoxe xa existente que reivindica dende o punto de vista cultural un respecto á cidade herdada do pasado; e ó mesmo tempo resposten tamén á non menos xusta demanda social de comodidades, condicións axeitadas de habitabilidade, de servicios, de equipamentos, de tipoloxías residenciais máis axeitadas, de adecuación, en fin, da cidade a usos e funcións actuais.

## 3. EVOLUCIÓN DOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO CONSTRUÍDO.

Faremos un repaso dende o século pasado dos diferentes criterios de valoración dos elementos herdados do pasado que as diversas tendencias e ideoloxías sostiveron e cál foi o seu reflexo no marco lexislativo español.

Así, a primeira etapa pódese definir como de «política cultural de protección», e tivo o seu reflexo na «Ley de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional» de 1933, o seu *Reglamento* de 1936 e nas seguintes declaracións de «monumento» ou «conxunto histórico-artístico». Era unha ideoloxía xeneralizable a toda Europa, e que en España ten o antecedente na «Real Cédula» de 1803 onde se atopa o xérmolo de toda a lexislación posterior en materia de Protección de Conservación de Monumentos.

Esta idea da conservación inmobiliaria que abarca as construcións i edificacións de carácter artístico, monumental e histórico, arranca do Renacemento, por analogía ca conservación mobiliaria de obxectos artísticos, co gallo da súa transmisión a xeneracións seguintes, como verdadeiras mostras, modelos ou prototipos das manifestacións culturais, e ampliase tras a Segunda Guerra Mundial a parte do patrimonio residencial como expresión material e simbólica das raíces de cada comunidade, valorando a diferenciación e a identidade (sobre todo nas cidades castigadas polos bombardeos, que acometeron unhas obras de reconstrución fidel das imáxenes perdidas cuio maior exponente foi a operación de Varsovia).

Evidentemente, na práctica, esta política de declaración de monumentos e de conxuntos histórico-artísticos, limitaba a súa utilidade a edificios ou conxuntos moi singulares, xa que implicaba unha responsabilidade pública sobre a súa conservación, e os recursos que se dispoñían a tal efecto eran e serán sempre limitados. Así, as declaracións de conxuntos recaerían sobre vilas ou áreas antigas das cidades que estaban ó marxen do desenvolvemento real, de xeito que sempre eran máis doadas de manter por non existir unha presión económica clara sobre elas que entrase en conflito ca suposta maravilla a conservar. Por exemplo, en A Coruña, con ser áreas máis importantes e cheas de destacadas fachadas e inmobles, non se declarou conxunto a Pescadería nin o Ensanche, e sí a Cidade Vella sobre a que non recaía ningunha presión inmobiliaria e estaba de feito ó marxen das actividades centrais de negocios e das demandas residenciais e de oficinas.

Relaciónanse a continuación os «Conxuntos Histórico-Artísticos» de Galicia e o seu ano de declaración até 1988.

Santiago de Compostela . . . . .	1940
A Coruña . . . . .	1944, 1971 e 1984
Portomarín . . . . .	1946
Ribadavia . . . . .	1947
Pontevedra . . . . .	1951
«Camión de Santiago» . . . . .	1962
Alariz . . . . .	1963 e 1971
Tui . . . . .	1967
Muros . . . . .	1970
Betanzos . . . . .	1970
Castro de Rei . . . . .	1971
«Comarca Eumesa» . . . . .	1971
Moraime . . . . .	1972
Cervo . . . . .	1972
Bergondo . . . . .	1972
Combarro . . . . .	1972
Lugo . . . . .	1973



O DIBUXO, O APUNTE PESSOAL COMO INSTRUMENTO DE ANÁLISE E DIAGNÓSTICO. O AUTOR (Á. SIZA) RECREA O PRESENTE E ESBOZA O FUTURO DO CHIADO.



A REHABILITACIÓN DO BARRIO DO CHIADO (LISBOA) CONFIADA Ó ANÁLISE E CAPACIDADE CREATIVA PROXECTUAL DE ÁLVARO SIZA. CREACIÓN E RECREACIÓN. INTERPRETACIÓN E REINTERPRETACIÓN. VIDA NOVA PARA O CHIADO.

Monforte de Lemos .....	1973
Boborás .....	1973
Ribadeo .....	1973
Ourense .....	1975
Viveiro .....	1975 e 1982
Ferrol .....	1984
Corcubión .....	1985
Noia .....	1985
Mondoñedo .....	1985
A Golada .....	1985

Fan un total de 27 dos 328 da totalidade do Estado, o que supón un pouco máis do 8%. O marxen dos declarados, existen unha boa chea deles con expediente incoado sin resolver ou simplemente solicitados, que en total rondarían os oitocentos conxuntos, e segundo a opinión de J. López Jaén merecerían arredor de mil douscentos en todo o Estado, o que da unha idea do lonxe que camiña a Administración da realidade do patrimonio existente.

Aínda así, ca catívez das declaracións de conxuntos históricos-artísticos, e a suposta responsabilidade da Administración na conservación dos seus valores, os recursos de que se dispuxeron resultaron escasos i este tipo de política, evidenciouse como difícil de aplicar, cara a afrontar de un xeito xenérico o deterioro da edificación residencial.

Era esta unha estratexia defensiva, conxeladora, negativa e prohibitiva, que privilexia os valores da arquitectura en sí mesma, desprovista dos valores de uso, encamiñada á conservación de «cidades-museo» cheas de valores escenográficos, mais carentes de vida.

Dende o punto de vista do planeamento, desarrollista por máis señas, iste tipo de políticas traducíronse en considerar ós cascos históricos, e á cidade construída, en xeral, como patrimonios culturais ou como manchas edificadas e marxinais dos procesos de crecemento, máis que como partes fundamentais e integradas no funcionamento de un todo que é a cidade.

En canto á lexislación, aparece a «*Ley del Suelo*» do 56 con un precepto claro, de carácter xeral, «as edificacións deberán adaptarse, no básico, ó ambiente en que estiveran situadas», que se mantén sen variacións na *Reforma* do 75. A propia aplicación da Ley do 56, a través do planeamento (Plans Especiais ou Territoriais) non contemplaba o feito de que unha política efectiva de conservación e protección non se pode definir marxinais de unha política económica e urbán máis xeral, contando co agravante que neses momentos, coincidían nas mesmas competencias diversas administracións: *Dirección General de Arquitectura, Bellas Artes* e *Concellos*.

A aplicación da *Reforma da Ley del Suelo* do 75 permite continuar cos Plans de Protección característicos do 56, pero facilita a incorporación do tratamento do patrimonio cultural edificado ó planeamento municipal.

Podemos pois distinguir unha segunda etapa onde, ante as evidentes insuficiencias das políticas puramente conservacionistas, foron desenrolándose, no decorrer dos anos 70, unhas políticas alternativas apoiadas na lexislación urbanística, a través fundamentalmente do «planeamento especial» e da «catalogación». Este tipo de políticas permite extender a actuación ó conxunto do medio urbán, non soio con medidas conservacionistas, senón tamén con outras reformadoras ou de impulso e mellora de espazos públicos, infraestruturas, transporte ou equipamentos. No que atingue á edificación, posibilita considerar de un xeito diferenciado o nivel de conservación, e admitir posibilidades de actuación regulamentadas a través de catálogos, ordenanzas e definición de niveis de intervención. Resulta evidente que iste modo de actuación sobre inmobles é menos conxelador que outro tipo de estratexias meramente conservacionistas, pero sigue sendo basicamente defensivo, non propositivo, negativo, a pesares dos indudables resultados obtidos nalgúns casos (Salamanca, Madrid, Vitoria, etc.) en plans xerais, especiais e catálogos de remate dos anos 70 e principios dos 80.

Temos logo unha primeira etapa onde se xustificaba ideolóxicamente a conservación dos elementos arquitectónicos (monumentos) por considerálos como manifestacións culturais de unha época; e unha segunda etapa onde iste criterio se amplía a os inmobles ou conxuntos que, sin ser monumentos, significan a identidade cultural dun pobo. Ambalas dúas situacións xeneran instrumentos e lexislación diversa e máis ou menos acertada.

A terceira etapa encétase ideolóxicamente, na crise económica de mediados dos anos 70, onde a conservación plantéxase, non só por motivos culturais, senón tamén por motivos sociais i económicos, situando en primeiro plano a defensa dos intereses da poboación residente, e a reivindicación da racionalidade económica fronte a o despilfarro inmobiliario.

Ante a evidencia de que as políticas conservacionistas son insuficientes para invertir os procesos de deterioro, xa que istos teñen unha base fundamentalmente económica, faise necesaria unha intervención de carácter global, que contemple o territorio, a cidade, como un sistema de partes que se apoian e influen mutuamente. Enténdese, xa que logo, que o desenrolo do territorio, cidade, do casco histórico son aspectos de unha mesma transformación estrutural.

Aparece entón, o termo «rehabilitación» no eido do planeamento e da urbanística, ca acepción de recuperar unha área degradada para poñela en situación apta para poder ser novamente usada, como unha parte máis de un todo máis amplo que é a cidade, a comarca, o territorio.

Esta nova ideoloxía urbanística entende a rehabilitación das áreas históricas das cidades non circunscritas tan soio á rehabilitación do soporte físico, senón tamén a da estrutura social i económica do que é reflexo, nunha relación integral co resto da cidade ou do territorio.

Aparece o concepto de «Rehabilitación Integrada» en un marco social, político i económico máis amplo, de xeito que a conservación enténdese integrada nun proceso de ordenación conxunta das distintas partes da cidade ou do territorio, tendente a manter o patrimonio edificado, pero dotándoo de servicios e medios axeitados; e a fortalecer a vida social evitando a conversión dos centros históricos en unha especie de museos de arquitectura.

A rehabilitación integrada comprende todo un conxunto de actuacións tendentes a lograr unha mellora da calidade de vida da poboación e un verdadeiro desenvolvemento humano, integral e integrado, tanto a nivel individual como comunitario, conquistado por medio da mellora das condicións do soporte físico existente, ca conseguinte e coherente mellora da súa habitabilidade, dunha axeitada dotación de equipamentos sociais, servicios, espazos comunitarios, etc.

Dende o punto de vista da Administración, a «*Dirección General de Arquitectura del Ministerio de la Vivienda*» —a partires do ano 80, e despois da promulgación da denominada *Carta Europea do Patrimonio Arquitectónico*— enceta unha política de *Programas de Rehabilitación Integrada* e que se plasma en algunhas operacións piloto denominadas «*Estudios Básicos Previos para Programas de Rehabilitación Integrada*» produto da nova liña ideolóxica que busca superar a defensa pasiva do patrimonio urbanístico i edificativo baseado anteriormente en normativas urbanísticas prohibitivas ou catalogacións e intervencións puntuais sobre edificios, servicios, espazos ou infraestruturas.

Esta superación pasa por asumir a necesidade de intervención global e integrada, actuando simultaneamente sobre aspectos sociais, económicos e arquitectónicos, e sempre, tendo en conta un amplo marco referencial.

Por Rehabilitación Integrada, e dende o punto de vista da disciplina urbanística, enténdese «o conxunto de actuacións coherentes e programadas, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais, edificatorios e funcionais de determinadas áreas urbanas ou rurais, coa finalidade de elevá-la calidade de vida da poboación residente nas mesmas, mediante medidas para a mellora das condicións do soporte físico existente, a elevación dos seus niveis de habitabilidade e uso e a dotación dos equipamentos comunitarios, servicios e espazos libres de uso público necesarios» (do *Pliego de Bases Técnicas de los Estudios Básicos Previos para los Programas de Rehabilitación Integrada*).

Así, a rehabilitación é contemplada como un instrumento máis, de intervención sobre a cidade, ou sobre o territorio, é dicir, como un instrumento de planeamento capaz de entender o patrimonio edificado e o territorio traballado como soporte i expresión, a un tempo, dunhas determinadas condicións socio-económicas e culturais dos seus propios usuarios.

Enténdese logo esta terceira etapa como a da «rehabilitación integrada», na procura de invertir os procesos de deterioro, prestando especial atención ás variables económicas que garantizan

a súa viabilidade e resaltando o papel clave que se encomenda nesta estratexia á política de vivenda.

A lexislación máis recente nesta materia, no título II «Dos bens inmóviles» da *Ley del Patrimonio Histórico Español* de xuño de 1985, recolle a necesidade de conxugar nunha lei única os criterios culturais de protección e conservación, e os urbanísticos de integración do casco histórico co resto da cidade ou territorio, de xeito que se obriga á redacción do instrumento urbanístico axeitado a cada paso (Plan Especial, Plan Xeral, Norma Subsidiaria ou complementaria....) e prevé unha normativa transitoria en tanto non dispoñen de él definitivamente aprobado, que logo substituirá a todas as disposicións urbanísticas aprobadas anteriormente.

Así e todo, a aplicación da mentada *Ley* (13/1985) circunscribese soio ós conxuntos declarados como Bens de Interese Cultural (B.I.C.), sin entrar na necesaria política global de valoración do patrimonio edificado sexa cal sexa o seu valor cultural ou estético.

#### 4. METODOLOXÍA E COMENTARIOS DAS OPERACIÓNS DE REHABILITACIÓN URBANÍSTICA DOS DERRADEIROS ANOS.

A través das publicacións e conferencias que sobre as diversas operacións urbanísticas de rehabilitación realizadas ou simplemente plantexadas ó longo destes últimos anos no Estado español é posible analizar a metodoloxía empregada e que en xeral non se diferencia en exceso de calquer traballo urbanístico, salvo na importancia que adquiren determinadas informacións, estudos sectoriais, e na especificidade das propostas de intervención.

As fases de elaboración son as tradicionais da meirande parte dos plans urbanísticos: *información, análise e diagnóstico e propostas de intervención.*

##### *Información.*

Recopilación de datos que persiguen o coñecemento por miúdo da realidade actual do área, anque sempre sexa preciso un marco referencial máis amplo en tódalas fases de traballo.

Forman parte da información os coñecementos relativos a:

1. O medio natural (orografía, hidrografía, edafoloxía, xeoloxía, climatoloxía, etc.).
2. As fontes documentais (gráficas, cartográficas, bibliográficas, urbanísticas, etc.).
3. A evolución histórica. Parte esencial do traballo xa que o estado actual non é máis que un episodio dentro da evolución dinámica da historia local.
4. O marco referencial. A amplitude das referencias deben buscar a integración da área dentro das estruturas xerais da cidade e do territorio, sendo isto válido, non só para a fase de información, senón como referencia ó longo de todo o proceso planificador.
5. O soporte físico. Onde se pode distinguir:

5.1. A estrutura urbán onde por unha banda se contempla a trama viaria e os espazos públicos, e por outra o conxunto edificado e os espazos libres privados.

5.2 O soporte edificado con datos relativos a cada edificación individualizada: aspecto físico, composición interior i exterior, conservación; de xeito que logo sexa posible unha análise tipolóxica de cada tema.

5.3. O transporte, con información do tráfico existente e demandado, aparcamento, mobilidade, etc.

5.4. As infraestruturas básicas: Redes de auga, alcantarillado, electricidade, telefonía e recollida de basuras.

6. O soporte socioeconómico.

6.1. Poboación: Características i estrutura da poboación, evolución demográfica e actividades.

6.2. Morada: Características físicas, servizos de que dispoñen, réxime de tenencia e ocupación, aspectos cualitativos, etc.

6.3. Equipamentos: Características das actividades non residenciais, o comercio, a industria, equipamentos e dotacións.

##### *Análise e diagnóstico.*

A partires da información obtida, trátase de realizar unha análise xeral e sectorial do área e de proporcionar un diagnóstico das tendencias detectadas, podendo chegar a un replantexo dos obxectivos sinalados a priori. Tanto a análise coma o diagnóstico si-

guen plantexando sobre o soporte físico e o soporte físico e o soporte socio-económico.

1. Análise de soporte físico.

1.1. Análise de soporte edificado: Que se desgloba fundamentalmente nunha investigación de caracteres tipolóxicos de parcela, de planta e de fachada; e nunha avaliación da calidade da edificación a través de diferentes parámetros, que facilitan ademais datos sobre o estado de conservación e a adaptabilidade e aptitude para un determinado uso.

1.2. Análise do soporte urbán: Onde se traballa sobre os caracteres tipolóxicos a nivel de parcela e de mazán; e sobre os compoñentes urbáns tales como trama viaria, peches visuais, perspectivas, mobiliario urbán, espazos libres e zonas verdes, hitos, referencias, etc. O obxectivo desta análise é conquistar unha calificación e valoración dos espazos urbáns a través de tres factores principais: a calidade da trama viaria, a da edificación e construcións que a delimitan e a calidade de percepción visual.

1.3. Análise do transporte onde a información se motiva analizando as causas de mobilidade, modos, distribución espacial, fluxos cuantificados das viaxes, etc.

1.4. Análise das infraestruturas básicas para constatar a información das redes fundamentais no que respecta as súas características físicas, funcionamento e impacto visual.

2. Análise do soporte socioeconómico.

2.1. Poboación: Coñecer quen reside e de que viven, interesado coñecer a evolución e estrutura da poboación contrastando datos con outras partes da cidade ou do territorio.

2.2. Morada: Identificar a estrutura residencial da zona para poderen relacionála ca estrutura da poboación residente. Interesa analizar a organización espacial da vivenda, as dotacións de que dispón, o réxime de tenencia, grao de ocupación, etc.

2.3. Relación poboación-moradas: Análise a través de variables significativas (idade, sexo, orixe, profesión, ingresos, réxime de tenencia,...) aspectos relacionados ca opinión que os diferentes grupos sociais teñen con respecto á súa morada e ó seu entorno, ou ás actitudes acerca da conservación, rehabilitación, e a financiación destas actividades.

2.4. Equipamentos colectivos: Cuantificación de déficits e das demandas dos residentes, e incluso unha relación de edificios ou espazos susceptibles de albergar ós de nova creación.

2.5. Actividade económica: Diferenciando as actividades residenciais (tipoloxías económicas dos residentes, estrutura da propiedade inmobiliaria, oferta inmobiliaria, dinámica inmobiliaria, etc.), e as actividades non residenciais (comercios, industrias, estrutura de emprego, etc.).

##### *Propostas.*

Elaboración das determinacións necesarias encamiñadas a establecer solucións axeitadas de rehabilitación edificatoria, funcional, ambiental e socioeconómica, programadas no tempo e sinalando os aportes financeiros precisos.

Nesta fase non resulta tan doada a distinción entre o soporte físico e o soporte socioeconómico, xa que é evidentemente unha fase de síntese e de coherencia de medios cara a unha estratexia común.

1. O soporte físico.

1.1. O soporte edificado: As propostas concretas son habitualmente produto de aplicarlles unhas estratexias xerais basadas na conservación, remodelación ou substitución, matizadas con diversos graos ou niveles de actuación. Soen presentarse en fichas individualizadas e poden referirse á nova edificación ou á edificación existente, tanto pública coma privada.

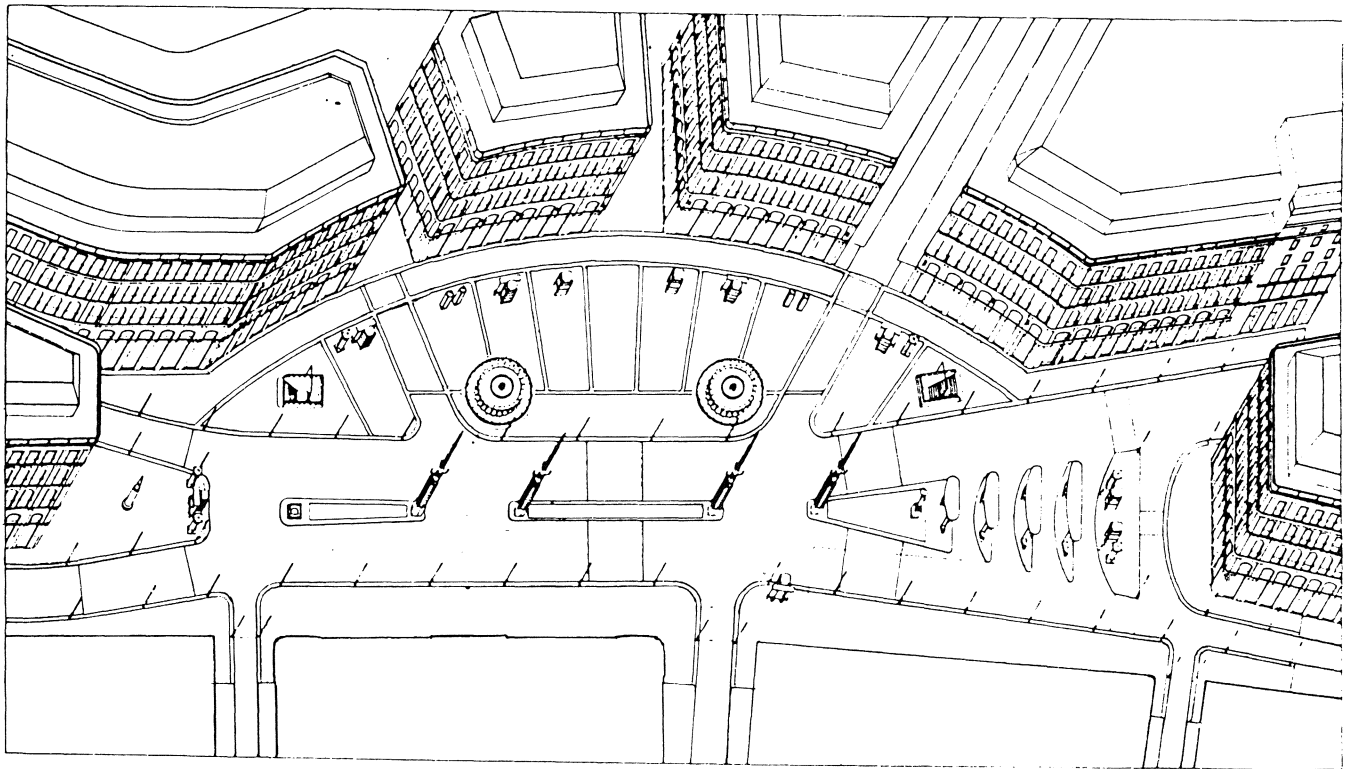
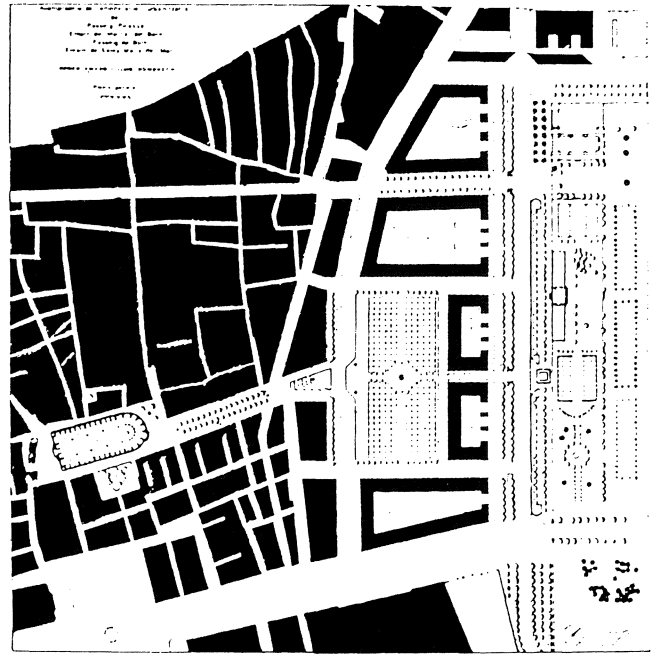
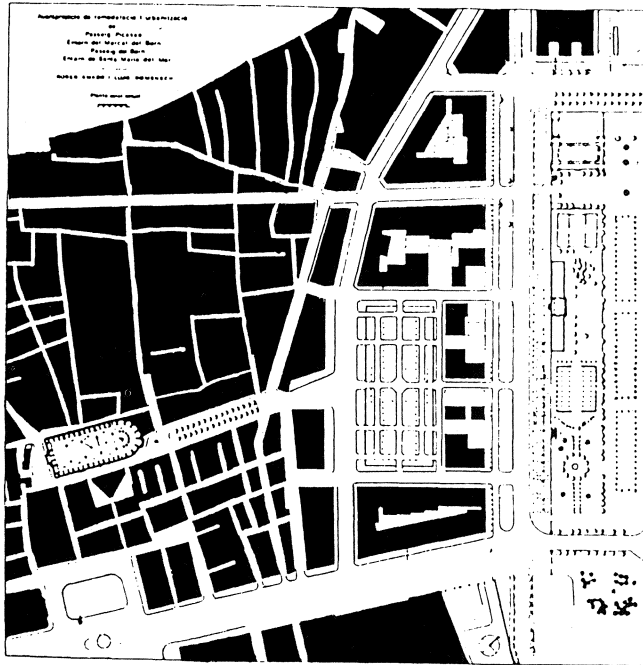
1.2. O soporte urbán: As propostas concretas soen basarse en consideracións xerais sobre política de usos i estrutura urbán, e concréntanse con propostas de actuación sobre a trama viaria, espazos libres, tráfico, aparcamentos, peatonalizacións e normativas reguladoras do aparcamento, carga e descarga, etc.

2. O soporte socioeconómico.

2.1. Poboación: Soen ser propostas tendentes a manter a poboación existente, e incluso atraer novas familias si é preciso.

2.2. Morada: Tenden a buscar a plena ocupación das valeiras, para garantir a súa mellora, e tamén un reparto equilibrado.





PROXECTO DE REHABILITACIÓN E REORDENACIÓN DE ÁREAS DO CASCO HISTÓRICO DE BARCELONA. EXEMPLE DE PLANEAMENTO POR PARTES, QUE BUSCA «ESPONXAR» TECIDOS ABIGARRADOS E MELLORAR AS CONDICIÓNS DE ACCESIBILIDADE. E REQUALIFICAR ÁREAS I EDIFICIOS PARA USO PÚBLICO.

PROXECTO DE REESTRUCTURACIÓN DO TRÁFICO E DO ESPACIO PÚBLICO DE «PUERTA DEL SOL» (MADRID) ACOMETIDO ESTOS DERRA-DEIROS ANOS.

2.3. Equipamentos: Trátase basicamente de equilibrar neste senso o barrio procurando dotálo dos equipamentos públicos necesarios, e facendo fincapé no comercial (xa que é o que maiores desequilibrios xenera, tanto por exceso como por defecto) e nos equipamentos primarios propios para a zona de que se trate.

### 3. O soporte xurídico.

Soe formar parte das propostas a organización da xestión dos programas de rehabilitación, para que estas se fagan efectivas, plantexando os mecanismos de intervención (pública e privada) e a adaptación do planeamento vixente ás determinacións do novo estudo realizado.

As propostas encamiñanse fundamentalmente en dúas direccións dende o punto de vista da inversión da administración: directamente a base de reequipar o área, adecuación de infraestruturas, etc.; e indirectamente a base de axudas, créditos, exencións fiscais, redacción gratuita de proxectos e direccións de obra, etc.

O documento-proposta consta habitualmente dunha parte de normativa que abarca os aspectos globais e pormenorizados e unha parte gráfica onde cobran especial valor os plantexamentos formais ou propositivo-arquitectónicos.

As intervencións puntuais de contido propositivo-arquitectónico soen presentarse formalizadas, cunha ampla carga imaxinativa, decididas dende o punto de vista proxectual, e co obxectivo de recuperar-la memoria histórica.

As intervencións puntuais, a cargo das Administracións, consistirán fundamentalmente en seleccionar, sintetizar e concretar a actuación, i en situálas estratéxicamente, para que sexan capaces de dinamizar o proceso de conservación-rehabilitación, que se producirá como acto reflexo; é dicir, que a inversión pública, estratéxicamente localizada, debe ser capaz de reequilibrar as tensións entre as diferentes partes do conglomerado urbán, ou da área que se trate.

Estas actuacións puntuais terán como principal característica o seu carácter estruturante, entendendo por tales, aquelas operacións puntuais nas que a Administración Pública invirte por considerá-las imprescindibles para o reequipamento das áreas deterioradas e que teñen como fin o reequilibrio dotacional, e a conseguinte acción dinamizadora de procesos de revalorización de zonas de ó redor, que provoquen actuacións rehabilitadoras ó ser estas as únicas posibilidades legais que a normativa que acompaña este tipo de traballos lles permite.

Como estratexia, algunhas destas propostas estruturantes e reequilibradoras deben materializarse durante o proceso de redacción do planeamento destas áreas, co obxecto de que a poboación afectada vexa as posibilidades dunha operación deste tipo ó tempo que dinamizarán a propia participación cidadana. Deste xeito, as clásicas fases de traballo planeamento-proxectación e as posteriores de xestión, proxectos de urbanización e obras, deben solaparse e fusionarse no tempo, para que se faga sentir a carga rexeneradora de velas estruturas que as intervencións estruturantes se pretende que leven.

Estas intervencións de carácter estruturante e dinamizador deben ser consensuadas técnica e politicamente e o que é non menos importante, deben ser posibles e realizables nun curto período de tempo, de xeito que non perdan a carga rexeneradora que se lles supón e para o que resulta indispensable unha áxil xestión administrativa.

## 5. ASPECTOS URBANÍSTICO-ARQUITECTÓNICOS DAS OPERACIÓNS DE REHABILITACIÓN URBANÍSTICA.

A totalidade de plans e estudos-piloto dos derradeiros anos teñen como compoñente ideolóxica básica a idea de que a intervención é necesaria para poder conservar, e como compoñente socioeconómico o aforro de recursos escasos, de valoración do patrimonio edificado, de ecoloxía urbán, de reinserción social da poboación afectada, e de reequilibrio das diversas partes da cidade ou do territorio.

As operacións rehabilitadoras concretas acometidas habitualmente por un Plan Especial, e que circunscriben o seu ámbito de actuación a un recinto delimitado necesitan, en tódalas fases de elaboración, de un marco referencial máis amplo (cidade, comarca, rexión,...) que ofrezca unha visión de conxunto. Neste senso parece importante, e a *Ley del Patrimonio Histórico* do 85 así o reconece, abordar as actuacións de protección, conservación e reha-

bilitación nun marco de planeamento xeral e integral do territorio que estableza cál debe ser a área obxecto de preferente rehabilitación, e garante a necesaria e axeitada inserción no conxunto da cidade.

Unha vez recoñecida a unicidade e especificidade de cada área histórica, descuberto o seu «código xenético», as propostas só poderán ser o minuciosas, puntillosas e cuidadosas que o caso require, si o tamaño da propia área o permite, así como o tempo dispoñible para a redacción, tramitación e aprobación que os documentos precisan. Así, cada vez máis é o planeamento xeral o que se ocupa de establecer a normativa xenérica de protección e conservación, reservando para o planeamento especial a misión de afondar no coñecemento da estrutura física e socioeconómica da área concreta de actuación e propoñer medidas coordinadas de xestión, así como programar as actuacións i evaluá-las custos precisos para acometer a operación rehabilitadora, que ha de ser de encaixe puntilloso e detallado, reservando para atender dende a iniciativa pública os problemas que resulten irresolubles por outro procedemento.

En resumen, os Plans Especiais modifican o seu ámbito, cometido e características asegundo exista ou non respaldo ó seu desenvolvemento no planeamento superior. Cando si existe, o Plan Especial limitase a operar en casos mois singulares e problemáticos. O seu nivel de definición será exhaustivo, e as súas propostas de intervención cuantificadas e posibles; para o resto da cidade deberian ser suficientes as medidas xenéricas de protección e a aplicación da ordenanza de rehabilitación correspondente.

Dependendo das características da área histórica, os estudos e propostas inciden máis nos aspectos arquitectónicos-constructivos, nos sociais, ou nos económicos; anque é as veces a propia tendenciosidade ou composición desequilibrada dos equipos redactores a que decanta o contido dos traballos en un ou outro senso.

Así e todo, practicamente tódalas operacións rehabilitadoras lle conceden moita importancia ó estudo da evolución histórica da área, para o que se recorre a unha exhaustiva recopilación bibliográfica e cartográfica, que debidamente interpretada permite entender o estado actual como un episodio na dinámica evolutiva, e facer hipótese de futuro con unha meirande certeza.

E moi importante o entendemento do modo de inserción dos cascos históricos no resto da cidade (accesibilidade, función principal, etc.), xa que a súa manipulación supón cáseque sempre efectos desencadenantes imprevisibles, que fan recomendar extremada prudencia ó manexar esta cualidade. Así, apréciase, na meirande parte dos Plans Especiais máis recentes, a procura de minimizar as afeccións ó viario preexistente e a potenciación da idea de recinto en canto á concepción do tráfico rodado, limitándose a solucionar os puntos conflictivos tanxenciais. En outro senso, o *P.E.P.C.R.I. de Santiago de Compostela* (1990) elaborado simultaneamente co Plan Xeral (1990), plantexa a necesaria proporción entre o tamaño da cidade e o bon uso e disfrute da área histórica, que conduce á proposición de un tamaño máximo óptimo da propia cidade e da súa función na Comunidade Autónoma.

Os primeiros plantexamentos, elaborados a finais dos anos 70 e primeiros 80, teñen marcado carácter conservador, proteccionista e de preservación de valores, máis que propositivos. Así aparecen documentos que se dedican especialmente a catalogar, clasificar, e protexer edificios, como por exemplo o *Plan Especial de Conservación de la Villa de Madrid*.

Máis adiante acométese a redacción de instrumentos máis elaborados que incorporan estes criterios dentro de unha estratexia de planeamento global de ámbito municipal, asumidos polo propio Plan Xeral ou como Plans Especiais de Protección, Conservación e Reforma Interior que complementan o planeamento xeral. Son exemplos significativos o *Plan Especial de Protección e Reforma do Interior do Recinto Universitario e Zona Histórico-Artística de Salamanca* (1981-1984) que aposta decididamente polas grandes estratexias e normativas xenéricas sen apenas compromiso formal algún. Tamén neste mesmo senso se pode englobar o caso de Vitoria-Gasteiz que, para frenar o proceso de destrución, establece primeiramente un Catálogo (1974), máis tarde unhas Normas Complementarias (1978) que paralizan o proceso de substitución de edificios, pero non se aborda satisfactoriamente até a redacción do *Plan Especial do Casco Medieval* en 1985.



Alguns plantexamentos incorporan, en maior ou menor medida, a morfoloxía urbán e o deseño ás propostas de planeamento, como resposta ás incoherencias tipolóxicas para manter ou recuperar a imaxe urbán característica, apostando por definir a «boa forma» a través do proxecto dibuxado. Pódese citar como exemplo o *Plan Especial de Rehabilitación do Casco Antigo de Oviedo (1990)*, elaborado polo equipo dirixido por F. Pol, ou outro moito anterior como é o *Plan Especial de Reforma Interior La Barceloneta (1982-84)*.

O controvertido e manipulado tema dos estudos tipolóxicos é abordado pola práctica totalidade de plans en maior ou menor medida. A análise tipolóxica ten importancia porque, mercede a súa capacidade de abstracción e síntese, posibilita unha lectura espacial e compositiva da estrutura física existente, permitindo constatar os diversos «tipos» (manifestacións de xeitos de vida materializados en elementos arquitectónicos que se repiten con certa frecuencia), e propoñer unha normativa de intervención baseada nunha serie de parámetros (frente e fondo de parcela, materiais, escaleiras, patios, ocos en fachada, cubricións, etc.) utilizables como pautas ou invariantes en intervencións conservadoras. Pero onde cobra máis interese a análise tipolóxica é cando, a través de ela, se decantan e lexítiman as transformacións que historicamente se veñen realizando na procura de mellores niveis de calidade e uso, e nas que o momento presente é un episodio dentro da dinámica evolutiva da vida de cada cidade.

O *Plan Especial do Burgo de San Cernín de Pamplona (1984)* parte da valoración morfolóxica da aliñación e do parcelario, i é un exemplo claro da utilización sistemática da evolución tipolóxica (tipos e familias), identificando as invariantes de tipo construtivo (muros medianeiros, tellados a dúas augas, etc.) e de tipo compositivo (forma en planta, ocos en fachada, etc.).

Por último, cabe facer mención de algunhas propostas rehabilitadoras que confían no poder desencadeante de reuso da totalidade da área de intervencións puntuais de carácter estrutural. Así, o Plan Especial de Recuperación do *Casco Antigo e do Primeiro Ensanche de Xixón* confía no poder catalizador de determinadas operacións urbáns estruturantes (recualificación do porto pesqueiro en porto deportivo, transformación en parque público con equipamentos do valeiro militar de Santa Catalina, transformación da Fábrica de Tabacos en equipamento socio-cultural, etc.) que acometidas na primeira fase do planeamento pola Administración, tiren da iniciativa privada e creen un clima de confianza nas posibilidades revitalizadoras dun barrio en avanzado estado de deterioro e abandono. Tamén, o *Plan Especial de Protección e Catálogo do Conxunto Histórico-Artístico de Montoro (Córdoba)* redactado en 1989 confía en reequilibrar e «tensionar» en determinadas direccións as actividades e o pulso vital da cidade por medio de actuacións prioritarias das que se fará cargo a iniciativa pública a través de varias administracións.

## 6. ASPECTOS SOCIAIS NA REHABILITACIÓN URBANÍSTICA.

Os problemas sociais en áreas urbáns e rurais degradadas céntranse basicamente na falla de equipamentos, servizos e zonas verdes, na degradación física das moradas con condicións mínimas de habitabilidade, na despoboación e paulatino envellecemento dos moradores ca aparición de vivendas valeiras, e na desaparición das actividades propias dun área socialmente equilibrada (comercio de barrio, industria artesanal, etc.).

Calquer medida tendente a evitar este deterioro debe atacar as causas, que fundamentalmente parten dun desequilibrio económico e funcional entre as diversas partes que forman a cidade ou a comarca-rexión.

A rehabilitación física dos contenedores arquitectónicos de cada realidade social (edificios) non nos debe permitir esquecer que os conceptos de «mellorar a calidade de vida» ou de «desenrolo integral humano» presupón i esixe un tipo de rehabilitación moito máis amplo, xa que afecta necesariamente ós xeitos e formas de vida da poboación: ó seu nivel de renda; á súa escala de necesidades persoais, familiares e sociais; ó índice de satisfacción-insatisfacción das mesmas; ó seu sistema de valores e motivacións; á mobilidade social; ás atraccións, gustos, preferencias ou dependencias de todo tipo, etc.

Non se pode esquecer que os diferentes axentes teñen puntos de vista non só interesados senón que moitas veces diverxentes e contrapostos. Podemos distinguir o punto de vista do usu-

rio-morador que é o directamente afectado; o do cidadán que articula a súa opinión a través do movemento veciñal ou social (asociacións de veciños, culturais, etc.) ou das organizacións políticas (partidos, sindicatos, concellos, etc.); o do propietario, con intereses económicos evidentes; e incluso se debe ter en conta a do posible usuario-morador que buscará na área as mellores condicións que se lle negan en outras partes da cidade.

Ademais, é evidente a carga cultural, antropolóxica e subxectiva que teñen estes conceptos e por tanto fan imprescindible, ademais duns coñecementos de especialista en ciencias sociais, a ineludible e insustituible «participación cidadana» en cada unha das fases dun proceso de rehabilitación de calquer área.

O verdadeiro desenvolvemento humano non pode lograrse sin que os propios habitantes cheguen a ser suxectos activos do seu propio desenrolo; e nun proceso de planeamento de tipo rehabilitador, as etapas máis significativas onde debe articularse a participación pública, segundo a opinión de Fernando F. Fernández, son as seguintes:

1.<sup>a</sup> Información ós habitantes sobre os obxetivos básicos, as causas, os motivos, procurando crear as primeiras expectativas, apoiadas na opinión formada dunha base social «cultura».

2.<sup>a</sup> Participación cidadana na recollida de información e na elaboración do diagnóstico situacional a través de diversas técnicas: entrevistas, enquisas, reunións, observacións directas.

A elaboración destes datos permitirá obter un diagnóstico que reflexe realmente a imaxe que a poboación ten de si mesma e da súa situación actual. A poboación escucha así a ser progresivamente suxecto activo no proceso da súa propia rehabilitación: a comprendé-la e interesarse nela, e internalizá-la propia dinámica.

3.<sup>a</sup> Exposición e confrontación pública dos resultados da análise e diagnóstico da situación que sexa capaz de someter a diálogo a problemática resultante e as súas posibles solucións.

Nesta etapa buscaráse desenvolver progresivamente a conciencia comunitaria a diversos niveis, e plantexar xunto ca poboación solucións razoables e consensuadas.

4.<sup>a</sup> Durante todo o proceso, é convinte manter aberta unha «oficina de información» que recolla a diario toda clase de suxerencias, críticas, comentarios, etc. Esta oficina ten un carácter complementario permanente e asegurador da dinámica participativa en todo proceso.

5.<sup>a</sup> Reunións cos directamente interesados en aspectos sociais específicos (comercio, educación, sanidade, ocio, ancianos, etc.) buscando unha participación cualificada dirixida a problemas específicos e a revisar conxuntamente obxectivos, proposicións, alternativas, estratexias...

6.<sup>a</sup> Exposición pública de alternativas de planeamento e de políticas e programas de actuación elaboradas polo equipo redactor, que se someterán a debate público e a unha posterior selección das máis axeitadas a través dun proceso participativo, a pesares dos posibles intereses contrapostos entre os afectados.

7.<sup>a</sup> Avance de planeamento elaborado polo equipo técnico redactor, que tras a súa información pública, poderán presentarse as elegacións de rigor, anque si o proceso foi suficientemente participativo tratarán máis ben de reaxustes e de consolidación do propio proceso sinalado nas fases anteriores.

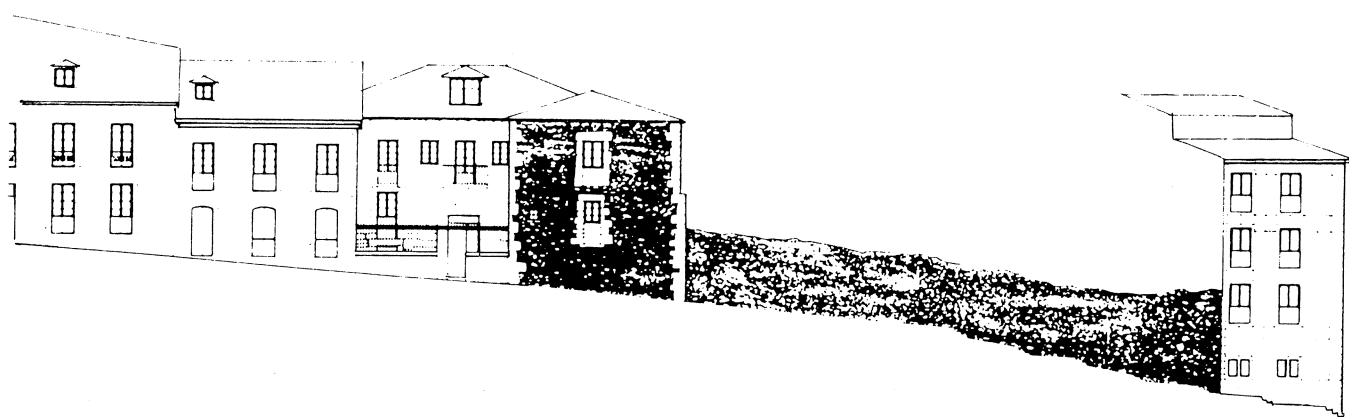
## 7. ASPECTOS XURÍDICOS DA REHABILITACIÓN URBANA I EDIFICATORIA.

Un tema clave no deterioro de algunhas áreas históricas das cidades foi a *Ley de Arrendamientos* do 64 que cos seus criterios de conxelación de rendas, repercusión irrisoria dos costes de obras de mellora sobre os arrendatarios, a posibilidade de subrogación nas obras de acondicionamento, etc., ten contribuído a acelerar-lo deterioro de non poucos inmobles. A nova *Ley de Arrendamientos Urbanos* busca obxectivar o precio de arrendo, actualizar as rendas anteriores a esta Lei, repercutir nelas as obras de reparación e mellora, etc., que poden paliar os defectos da anterior para co tema da rehabilitación.

Até o *Real Decreto Ley 12/80* de 26 de setembro, que determina a posibilidade de dotar de protección oficial á rehabilitación de vivendas existentes, a Administración non se plantexara a posibilidade de incluír a cidade construída como marco das súas actuacións en política de vivenda.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E RECUPERACIÓN DO CENTRO HISTÓRICO DE XIXÓN (1987). ABARCA UN ÁREA MEDIEVAL DE FUNDACIÓN ROMANA, UN ENSANCHE DO SÉCULO PASADO (ENSANCHE JOVELLANOS) E UN VACÍO MILITAR ASENTADO NO CERRO DE SANTA CATALINA.



Estado actual



Propuesta

O PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DO CASCO ANTIGO DE OVIEDO APOSTA POR DEFINIR A «BOA FORMA» COMO RESPONSA ÀS INCOHERENCIAS TIPOLÓXICAS DETECTADAS.



Estado actual



Propuesta

Máis tarde aparece o *Real Decreto 2683/80* de 21 de novembro polo que se regulan os fins, composición e réxime económico dos *Patronatos Provinciais* para a mellora da vivenda rural.

A Rehabilitación de Vivendas non se reglamenta e normativiza até febreiro do 82 (*R.D. 375/82*) en que se enuncian as obras de acondicionamento que contempla, os peticionarios (propietarios ou arrendatarios), os tipos de axuda e os intereses dos préstamos.

En setembro do 82 (*R.D. 2555/82*) arbitranse medidas para a *Rehabilitación Integrada do Patrimonio Arquitectónico* en centros urbáns, núcleos rurais, e conxuntos histórico-artísticos mediante a súa declaración como *Area de Rehabilitación Integrada* que se complementa con órdenes e reais decretos sobre os «estudos básicos» necesarios para o desenvolvemento das áreas declaradas, aspectos do mercado hipotecario, etc.

Ainda dentro da catívez da legalidade existente en temas que alentan unha nova política de rehabilitación, quedan posibilidades que se deben fomentar tales como:

—Subvencións a fondo perdido a propietarios-usuarios, e préstamos a longo prazo.

—Apoio á concesión de créditos hipotecarios a propietarios-usuarios en función do nivel de rehabilitación, e intereses prazos en función dos niveis de ingresos.

—Actuación municipal directa, mercando e rehabilitando para logo vender ou alugar as moradas, ou devolverllas ós anteriores propietarios-inquilinos debendo estes reintegrar as inversións efectuadas en prazos segundo as súas capacidades.

—Apoio institucional ós pactos caseiro-inquilino.

—Promoción e apoio ós diversos sistemas de actuación rehabilitadora en réxime de comunidade, en cooperativas, en sociedades mixtas, etc.

## 8. ASPECTOS POLÍTICOS DA RECUPERACIÓN DA CIDADE.

As directrices políticas que busquen a recuperación da cidade a través da rehabilitación do patrimonio de vivenda deteriorada ou inadecuada, deben entender e abarcar a heteroxeneidade de problemas diferentes e diversos que se contemplan en tramas tan distintas como os cascos antigos medievais ou ensanches decimonónicos, as promocións privadas de carácter «popular» dos anos 40, 50 e primeiros 60, as periferias máis recentes, os núcleos rurais preindustriais, etc., que son basicamente as que sofren na actualidade os deterioros máis acusados nas nosas cidades e no territorio.

Intuída a magnitude, heteroxeneidade e complexidade do problema da rehabilitación, os instrumentos de intervención deberán adaptarse á diversidade de situacións determinadas por combinacións de variables que van dende os aspectos constructivos, tipolóxicos, etc., até os relativos a usos, ocupación, rexímenes de tenencia, niveis de renda, sistemas de promoción, composición familiar, cultura, etc. Así o instrumental rehabilitador máis axeitado precisará conxugar para cada caso concreto aspectos físicos, urbanísticos, sociais, xurídicos, económicos, etc.

A política de conservación dos valores culturais só será viable si se inscribe nunha estratexia de recuperación dos valores de uso do patrimonio edificado, minimizando os valores de cambio de que hoxe en día disfruta, procurando evitar a degradación funcional, que fai inevitable a degradación física.

Neste mesmo senso i en verbas de F. Pol: «a metodoloxía da rehabilitación urbana terá que superar os esquemas até hoxe aplicados nos procesos de expansión da cidade, e partindo de esa decisión crítica, deberá definir uns marcos que permitan ensamblar entre si o proxecto urbán cos procesos reais da construción e uso social da cidade, de xeito que articulen propostas físicas e modos de xestión, variables económicas e escalas temporais, decisións políticas e demandas sociais, permitindo en cada momento un axuste continuo da congruencia de obxectivos e instrumentos aplicados, proporcionando uns instrumentos capaces de afrontar dun xeito concreto os problemas concretos que se sumen en cada actuación de rehabilitación».

Ante a evidencia de que a maioría dos edificios son residenciais, a Administración deberá xogar un papel fundamental nos procesos de recuperación urbana, invertindo dun xeito selectivo e puntual pero xenerador e catalizador de un proceso de rehabilitación masiva que acometerá a iniciativa privada, como efecto de arrastre e de contaxio das milloras levadas a cabo pola iniciativa pública.

As condicións necesarias que deba abordar unha política de rehabilitación que resulte eficaz, centraránse basicamente en:

—A intervención pública directa que se plantexará dende dous polos: a rehabilitación do patrimonio de propiedade pública e a adquisición de patrimonio privado para a súa posterior rehabilitación e colocación no mercado de vivenda.

—Protección pública a actuacións privadas, a través de instrumentos de axuda financeira, regulados por convenios que impidan unha posterior especulación inmobiliaria.

—Instrumentos de xestión pública que establezan uns amplios, flexibles i eficaces medios de asesoramento e xestión.

—Instrumentos de xestión pública descentralizados ós ámbitos autonómicos e municipais.

—Instrumentos de planificación, programación e xestión aplicables a áreas concretas e prioritarias, coordinados co imprescindible planeamento a nivel global.

—Reconversión e adaptación da estrutura empresarial e produtiva do sector da construción cara ás actividades rehabilitadoras, así como ós técnicos e á investigación tecnolóxica.

En verbas de Francisco Pol Méndez: «A política de rehabilitación deberá inscribirse nun proceso global de redefinición das políticas urbáns e territoriais i en especial da política de vivenda en conxunto, na procura dunha transformación das relacións sociais, diminuíndo radicalmente as acentuadas desigualdades, de todo tipo, actualmente existentes no uso do patrimonio residencial e urbano, integrando, dun xeito progresivo, a vivenda no campo do salario social, estimulando a agregación de novos xeitos de demanda social organizada, fomentando a participación e a xestión colectiva, difundindo, en fin, valores alternativos a os inducidos polos sistemas de «producción e uso capitalista da cidade» até hoxe dominantes».

## 9. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

- «*Proyecto y ciudad histórica*», I SIAC-COAG, 1976.
- «*Urbanismo y austeridad*», G. Campos Venuti. Ed. Siglo XXI. 1981.
- «*Curso de Rehabilitación*», C.O.A.M. 1982.
- «*La ciudad del capital y otros escritos*», F. Folín. GG.
- «*Centro histórico do Porto: dar futuro ao nosso passado*». J. Gomes Fernandes. 1983.
- «*Los centros urbanos*», A. Alvare Mora/F. Roch. Ed. Nuestra Cultura.
- «*Galicia. Patrimonio arquitectónico, cidade e territorio*». C.O.A.G. 1984.
- «*Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España. 1960-1980*». A. Fdez. Alba/Carmen Gavira. M.O.P.U. 1986.
- «*Planeamiento especial y rehabilitación urbana*». M.O.P.U. 1986.
- «*Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona Histórico-Artística de Salamanca*». M.O.P.U.
- «*Estudio de opinión sobre necesidades y demanda de la vivienda en Habitación 88*», Arquitectos 88.3.
- «*La rehabilitación de edificios urbanos*», A. Bagliori/G. Guarnerio. CG. 1988.
- «*Arquitectura y urbanismo en las ciudades históricas*». U.I.M.P./M.O.P.U. 1988.
- «*Arquitectura recuperada*». U.I.M.P./M.O.P.U. 1989.
- «*Rehabilitación de cascos históricos*». AA.VV. Diputación Provincial de Granada. 1990. Jornadas Técnicas de Rehabilitación de Cascos Históricos (Novembro. 1988).
- «*A cidade perdida*». Cadernos «A Nosa Terra» n.º 5. 1990.
- «*Piornedo: Estudio Básico para a Rehabilitación Integrada de unha aldea galega*». Xunta de Galicia.
- Revista Urbanismo. n.º 9. *Protección, reforma y renovación urbana*. C.O.A.M. 1990.