I

RECUPERACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS: UTOPÍA, NEGOCIO O NECESIDAD SOCIAL

LA REHABILITACIÓN URBANA: UNA NECESIDAD COMPLEMENTARIA DE LA CIUDAD CAPITALISTA POSTINDUSTRIAL

PEDRO M. ARRIOLA AGUIRRE
Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología.
Universidad del País Vasco

La historia del Urbanismo, como la de tantos otros saberes, es también la historia de las utopías o mejor, de los movimientos, reflexiones y propuestas que resultaron ser utópicas. Precisamente el paso del urbanismo precientífico al científico estuvo marcado por la aportación de los llamados reformadores utópicos. Posteriormente, otras propuestas urbanas, aunque en principio no llegaran a ser calificadas como utópicas, tuvieron serios obstáculos para ser realizadas. Algunas de ellas nunca pudieron ser puestas en práctica; otras sólo fueron ensayos voluntariosos excepcionales. Finalmente, aquellas que llegaron más lejos sólo se desarrollaron de forma parcial, y pudieron plasmarse en el espacio precisamente por alejarse de sus objetivos y de su lógica interna. En consecuencia, si en el urbanismo se reconoce una historia de utopías, también se registra la historia de las realidades (CHOAY, FR. 1970), que en bastantes ocasiones ha conllevado la de las imposibilidades y la de las frustraciones.

¿Cuáles han sido los motivos por los que las propuestas urbanísticas han quedado en proyectos, en botones de muestra excepcionales o en realizaciones "sucedáneas"? No se trata aquí de analizar los variados e incluso interrelacionados factores que dan lugar a que una propuesta resulte utópica o, cuando menos difícil, de ser puesta en práctica. Sin embargo, desde un punto de vista general podríamos pensar que las utopías urbanísticas son propuestas ideales cerradas, que se apoyan en unos presupuestos difíciles de integrar

o incorporar dentro del sistema socioeconómico en el que se presentan. Así, los reformadores utópicos realizaron sus propuestas para enmendar los problemas de la ciudad que de preindustrial pasó a ser industrial. Sin embargo el tránsito también lo fue de la ciudad precapitalista a la ciudad puntal de desarrollo capitalista y las necesidades del nuevo sistema socioeconómico prevalecieron. Las visiones ideales y en sí mismas acabadas fueron incompatibles con la realidad socioeconómica, convirtiéndose en soluciones utópicas. En muchos casos, incluso se pretendió cambiar la sociedad a través de los cambios urbanísticos, lo cual no hizo sino exacerbar más el carácter utópico, además de ideológico, de las propuestas.

En este contexto nos planteamos una reflexión sobre una de las últimas propuestas urbanas: la rehabilitación. Ésta, además de ser reciente, es objeto de elaboración y debate constantes, tanto desde el punto de vista teórico como de la praxis urbanística. Por ello, y a pesar de su rápida expansión, todavía es arriesgado aventurar su consolidación más allá de la coyuntura en que ha surgido y se ha extendido: la de la crisis urbana; aquella que se advierte precisamente en la transición de la sociedad industrial a la postindustrial, o también a un capitalismo postfordiano.

Por todo ello, si en otros momentos se ha pretendido dar respuestas a las necesidades sociales sin contar con los condicionamientos económicos que el sistema imponía en su momento, hoy, habiendo acumulado experiencias, hemos de pensar que toda propuesta que pretenda resolver problemas o retos urbanos deberá integrar condicionamientos fundamentales del sistema, trascendiendo por otra parte de lo coyuntural.

Un análisis de las razones, los condicionantes, los problemas y los obstáculos de la corta historia de la rehabilitación, nos ayudará a valorar su verdadero papel -en la actualidad y como hipótesis de futuro- en la recuperación de centros históricos.

LA CRISIS URBANA Y LA MIRADA A LOS PRECEDENTES DE LA REHABILITACIÓN EN LAS REFORMAS URBANAS

En palabras de Bruno Gabrielli (1985) “el reaprovechamiento urbano es producto de la crisis”. Más concretamente, “*el reaprovechamiento del patrimonio tiene orígenes interdisciplinarios y se deriva de la crisis de identidad socio-cultural del 68, de la crisis económica y todavía más de la crisis de la idea misma de desarrollo en el sentido que se conoció éste hasta los años 70 en los países industriales*”. Por tanto la rehabilitación, como propuesta de reaprovechamiento, es producto de una crisis que se deriva de una insatisfacción general múltiple, plasmada en las críticas de científicos, técnicos y ciudadanos.

Las críticas a la ciudad de cada momento se han sucedido a lo largo de la historia y las propuestas, monumentalistas, ideales o realizables, en general han ido precedidas de una visión negativa de muchos aspectos de este tipo de poblamiento humano. Sin remontarnos al pasado lejano podemos reconocer, independientemente de sus objetivos verdaderos, propuestas de reforma urbana; unas más cercanas, otras más lejanas al sentido de la rehabilitación.

Quizá las primeras en el tiempo nos pueden servir de ejemplo de la componente

monumentalista arquitectural y simbólica que puede contener la reforma urbana. Así podríamos mencionar la construcción de nuestras Plazas Mayores, las Reformas de Sixto IV en Roma, o el ejemplo posterior de la remodelación de Madrid por Carlos III y otras ciudades como expresión de las ideas de la Ilustración (DOMÍNGUEZ DÍEZ, R. y GALLEGO GARCÍA, A., 1983) (SAMBRICIO, 1991)

Otro tipo de reformas como pueden ser las operaciones quirúrgicas decimonónicas, fueron debidas a otros factores y objetivos. Así, el trazado Gran Vías respondió a razones económicas y sociales que, según R. RUIZ PALOMEQUE, R. (1976), aún tienen vigencia. Otro tanto podría decirse de las transformaciones urbanas parisinas del varón de Haussmann. Con ellas, la visión de monumentalidad pasa del ámbito de lo arquitectural al urbanístico. Cambia la escala y se racionaliza el proceso de ordenación que exigen las nuevas funciones de la ciudad industrial.

También podríamos mencionar las reformas derivadas de la Desamortización urbana en el estado español o de La ley francesa de separación de Iglesia-Estado en 1905. Con ello entraríamos en contacto también con otro tipo de temas económicos y con el intervencionismo estatal.

La intervención directa del poder público sobre construcciones de viejas viviendas también se remonta en Europa occidental a la segunda mitad del siglo pasado con una mezcla de consideraciones humanitarias, higiénicas y de paz social. En este sentido se puede citar el caso de Gran Bretaña con la promulgación de *Torren's Act* de 1868, el *Cross's Act* de 1875. Dentro de la reforma urbana se incorpora el tema de la vivienda, y en el período de entreguerras se registrará un desarrollo de la acción del Estado desde una perspectiva social. Se trata de la visión británica del "slums clearance" en la intervención urbanística.

En el mismo período también destacan las reformas que se llevaron a cabo en los centros de algunas ciudades italianas, siguiendo un esquema simbólico y fisicista en el que el monumento es considerado inseparable del entorno. Se trata de las operaciones que siguieron a los Planes Mussolini de 1923 y 1927, con importantes demoliciones y transformaciones radicales denominadas comúnmente "sventramenti". Este último tipo de actuaciones de componente radical tuvo su continuación, incluso se incrementó después de la segunda guerra mundial, con las reconstrucciones y también en relación con nuevas estrategias inmobiliarias desarrolladas en el marco del galopante crecimiento económico de los años 60 y 70. En el caso del Estado español, muchas se realizarían durante "el desarrollismo" (FERNÁNDEZ ALBA, A y GAVIRA C., 1986)

En definitiva, hasta 1970 se registran acciones de reforma urbana parciales con componentes más o menos conservadores, restauradores o renovadores, independientemente de su simbolismo y de su significado económico y social. Desde una perspectiva histórica las restauraciones por sí mismas han sido consideradas como una defensa, como una visión negativa de la ciudad, que han llevado a la creación de escenografías contemplativas. Las críticas se remontan hasta los inicios de este tipo de propuestas al afirmarse que "*la idea de que las citadas posiciones culturales-conservacionistas surgen paralelamente a los procesos de la ciudad en su conjunto. Conservación-destrucción (...) se van a definir*

como dos términos de un único proceso: aquél que está poniendo las bases que entienden de la construcción de la ciudad moderna (capitalista)" (ÁLVAREZ MORA, A. 1993). Incluso estas conservaciones han escondido otras estrategias a aplicar, tanto en los museos ortopédicos urbanos que han creado como en sus inmediaciones.

Por lo que se refiere a las acciones con mayor componente renovadora, han producido estragos morfológicos, sociales e históricos, por atender sobre todo a una lógica económica. Las grandes inversiones, conocidas ya en la segunda mitad del siglo XIX, fueron prioritarias posteriormente, cuando el funcionalismo imperó ya no sólo para actuar en espacios a urbanizar, sino también para los de la ciudad heredada. En palabras de Michel Jean Bertrand (1984) "*esta forma de producción ha hecho estragos justificándose en una referencia abusiva a la Carta de Atenas". Mientras que otros han ido más lejos al afirmar que "la renovación como avatar de la modernidad y al mismo tiempo utopía heredera de ideas y de movimientos arquitecturales del primer tercio del siglo XX, ha producido una unanimidad contra ella"* (LEVY, J. P. 1990).

Con estas experiencias y sus resultados insatisfactorios, por otro lado convertidas en "articulares formales" de las nuevas estructuras urbanas que se proyectan (ÁLVAREZ MORA, A. 1993), a partir de 1970 se han producido unos cambios cualitativos en cuanto a la intervención en la estructura y morfología urbanas. La reflexión, el desarrollo teórico y crítico, así como la acumulación de experiencias múltiples, han ayudado a dar un paso más. En estos años aparece un nuevo concepto en el marco de la reforma y éste es el de la intervención rehabilitadora y regeneradora de piezas de la ciudad o de la ciudad en su conjunto.

Podemos situar el inicio de las acciones de rehabilitación propiamente dicha a finales de los años sesenta y en los países más avanzados de Europa Occidental. En Gran Bretaña se partió de la Housing Act de 1969, que daría lugar a las General Improvement Areas, esto sería confirmado con la Housing Action Areas en 1974. Con ellas se concibe el "gradual renewal", un proceso continuo sin cortes poblacionales. Desde el principio su puesta en práctica se deja en manos de las colectividades locales. Por su parte otro hito fundamental será la publicación White Paper británico de 1977 para la regeneración de antiguos centros industriales. Las experiencias iniciales llegaron a demostrar que, en muchos casos, los costos de la rehabilitación eran menores que los de la renovación.

En Francia en 1972 se creó la ANAH, Agencia Nacional para la Rehabilitación del Hábitat. Hasta entonces, en este campo sólo se contaba con el incentivo de ayudas para los tejados, fachadas y algunos elementos comunes de edificios residenciales; aquellos incluidos en sectores "salvaguardados" al aplicarse la "Ley Malraux de 1962". Actualmente la rehabilitación se programa dentro de los planes generales de cada municipalidad, y la construcción de equipamientos se concierta con diversos agentes como si de Planes Parciales periféricos se tratara. Incluso, las oficinas de HLM incluyen la Rehabilitación, después de un pasado en el que sólo se ocuparon de la construcción de viviendas nuevas.

Por otro lado se han de citar las experiencias italianas que con su gran preocupación por el tema social y la componente histórica, son conocidas a través de una extensa

bibliografía que Antonio Naval Más (1983, 1988) nos facilita y valora a través de su aportación a la revista Ciudad y Territorio. Finalmente podríamos hacer alusión, siguiendo a este mismo autor, a las experiencias llevadas a cabo por organismos privados y públicos en los Estados Unidos. El acento conservacionista-historicista se mantendría desde la creación en, 1846, de la pionera Smithsoniam Institution.

Estos países fueron los pioneros en el campo de la praxis rehabilitadora y, como se ha mencionado a veces, partieron de la componente restauradora, de la conservación de edificios salvaguardados. Después fueron incluyendo la intervención en otros espacios que servían de marcos ambientales. Finalmente comenzaron a abordar actividades económicas y cuestiones sociales, con objeto de conseguir un nuevo equilibrio entre la herencia del pasado y las necesidades de vida urbana actual, en determinados lugares de la ciudad. Estos han sido principalmente centros urbanos, o quizá más los cascos antiguos de los centros urbanos. Posteriormente, durante la década de los años 80, se desarrollaron las intervenciones en barrios históricos no centrales. En la actualidad se han abarcado sectores urbanos que no son ni históricos ni centrales, pero que realmente necesitan una rehabilitación. Este es el caso de las periferias suburbiales, como por ejemplo las madrileñas, que conocemos a través de los análisis de, entre otros, Manuel Valenzuela (1983).

Así pues, las actuaciones sobre el paisaje y la estructura urbana, no son algo nuevo, sólo que últimamente como es lógico son más abundantes, más importantes y más complejas teniendo en cuenta el contexto, es decir la fase de desarrollo urbano en la que nos encontramos. Sin embargo, la complejidad es una característica propia de estas actuaciones, independientemente del momento histórico en que se han producido pues no olvidemos que siempre se han realizado sobre un medio construido, social y funcional ya dado, y no sobre espacios a urbanizar, a construir, a producir.

Hoy en día, tras los grandes "booms" del crecimiento urbano de diversas formas, nos encontramos con una crisis urbana en la que se advierte un desfase entre el contenido y el contenedor de la ciudad, con áreas de privación y de exclusión (RACINE, J.B. 1995). La crisis se agudiza sobre un cada vez mayor capital acumulado. La ciudad en su conjunto, o algunas de sus piezas por separado, presenta desfases. Desde el punto de mira de la crisis, se observa el mundo urbano producido y la amalgama difusa resultante asusta (INDOVINA FR., 1982). El reaprovechamiento, y con él la rehabilitación, se presentan como una respuesta que tiende a superar las intervenciones parciales del pasado, evitando caer en la utopía al trabajar en la complejidad del día a día.

LA REHABILITACIÓN COMO RESPUESTA INTEGRADA PARA NECESIDADES MÚLTIPLES

Si en las líneas precedentes han aparecido de forma parcial y puntual las causas y objetivos de diferentes tipos de reforma urbana, con una referencia expresa a cada una de ellas podemos pensar en una componente totalizadora y selectiva dentro del marco de la rehabilitación, la última propuesta y la más global.

Independientemente del éxito o fracaso de cada una de las intervenciones en la ciudad heredada, todas ellas han partido de la consideración de la ciudad como un capital ya existente. Un capital que en la actualidad puede, por diferentes causas, estar deteriorado o presentar síntomas de disfuncionalidad, envejecimiento y/o degradación. Sin embargo, este capital contiene unas potencialidades de diversa índole que pueden ser convertidas en realidades, precisamente a través de las actuaciones reformadoras.

Con independencia de la práctica ideológica que ello conlleve, actualmente se ha llegado a la incorporación de los conceptos económicos-culturales-sociales del reaprovechamiento, la recuperación o el reciclaje del patrimonio, del capital, del espacio cada vez más limitado y de la identidad.

La complejidad de razones y sus combinaciones

Dejando a un lado la necesidad de rehabilitar lo destruido por causas "mayores de origen natural o humano -terremotos, incendios, destrucciones bélicas-, las propuestas rehabilitadoras han respondido a diversas motivaciones con diferentes escalas e interrelacionadas de forma variada.

La obsolescencia

El envejecimiento podría ser considerado un factor para la rehabilitación desde un punto de vista simple, esto es, pensando en el acondicionamiento de espacios urbanos envejecidos. El arreglo, la restauración o la sustitución, serían las respuestas también simples. Sin embargo, la complejidad que conlleva el envejecimiento hace que podamos hablar a partir de él de unas razones estructurales. En efecto, el envejecimiento es un término relativo ya que según recalca Cl. Chaline (1980), en primer lugar depende de las condiciones de construcción, mantenimiento y reparaciones. Mas, con independencia de estas condiciones nos encontramos con otras cuestiones, como son las desadaptaciones al confort, a la circulación urbana, a los equipamientos y a las funciones económicas y sociales de un momento posterior.

Pero además, el envejecimiento no sólo es morfológico ya que suele ir asociado a un vaciamiento progresivo de los edificios y de algunos sectores urbanos, por ciertas clases sociales y por ciertas funciones económicas. Una vez iniciado el proceso, éste se autoalimenta y se combina con la degradación y el deterioro morfológico, económico funcional y social. En palabras de Vicente Gago (1983), "*se produce una desvalorización que se traduce en depreciación en términos económicos y desprecio en términos sociales*." En definitiva, nos encontramos con diversos componentes de un factor estructural, lo que ha llevado a diversos estudiosos a referirse a una teoría de la obsolescencia. Una teoría que aborda las variantes de un proceso de la degradación urbana y que se derivan de las diversas combinaciones, jerarquías y escalas de estos componentes económicos y sociales. Por ello, aunque estos componentes están interrelacionados casi siempre, por exigencias expositivas abordamos a continuación los términos económico-sociales de la degradación, como factores de las actuaciones reformadoras de la estructura y la morfología urbanas.

Las razones económicas y la reproducción de suelo urbano

Se puede decir que existe una lógica económica que conduce al deterioro urbano. Este no tiene no tiene por que explicarse en función sensibilidad o de la perversidad de los agentes sociales, sino por las leyes económicas que rigen el sistema de economía de mercado en que estamos inmersos. La edificación y en general la ciudad forma parte de un capital fijo de la sociedad, de un patrimonio económico que permite su funcionamiento. Se puede producir una infrautilización por envejecimiento de ciertas partes de la ciudad, mientras se realiza un despilfarro al crear otras nuevas.

Sin embargo, dicho lo anterior también es necesario subrayar que de forma particularizada las estrategias de diferentes agentes urbanos acentúan los procesos de degradación que, en un momento determinado, pueden dar lugar a una, no ya producción, sino "reproducción" de suelo urbano que desencadene, a su vez, una nueva onda de procesos de acumulación particular de plusvalías. Así, se puede mencionar a los propietarios de viviendas antiguas que quieren obtener más rendimientos de su patrimonio en forma de renta. Para ello tratarán de renovarlo, sustituirlo por uno más rentable, o venderlo, todo ello teniendo en cuenta la existencia, ausencia o nivel de efectividad de los mecanismos jurídicos existentes.

Por otro lado, las motivaciones económicas suelen guiar a todo tipo de propietarios, ya sean rentistas, industriales, la iglesia o el propio poder público. Junto a ellos nos encontramos con los intereses de los promotores inmobiliarios, que siguen diversas estrategias para conseguir operaciones de derribo y producir nuevas mercancías inmobiliarias, a veces incluso arrebatando las plusvalías a los anteriores propietarios o superponiendo otras nuevas. Cada agente privado actúa en orden a sus propios intereses económicos, mientras que el poder público puede alimentar los procesos de acumulación, bien con una actitud pasiva o bien estableciendo una reglamentación más o menos permisiva o si no entrando en estrategias económicas, como un agente más en busca de beneficio, aunque éste sea público.

Desde este punto de vista, si la renovación es la reforma urbana más codiciada, la rehabilitación puede reconducir las expectativas, sin necesidad de representar una oposición a las reglas generales del sistema socio-económico.

Aspectos económicos: el turismo urbano

Junto a las razones mencionadas, también existen otras de carácter económico pero de diferente orientación. Es el caso de actuaciones reformadoras sobre la ciudad para convertirla en fuente de recursos económicos.

Nos referimos a las intervenciones sobre el paisaje urbano, que responden a unas estrategias globales de atracción y/o relanzamiento de la ciudad. Entre ellas podemos destacar las orientadas a la promoción turística. Se trata de un medio al que se recurre frecuentemente para la reconversión urbana de ciudades que últimamente están afectadas por crisis en sus estructuras económicas, o simplemente para incorporar nuevas fuentes de ingresos. Como ejemplos con distintas matizaciones, podemos poner el caso Rotterdam, Birminghan, Brujas o la intención existente en Bilbao. En este sentido se ha

llegado a afirmar como Regís Guillaume lo hace a propósito de la Rehabilitación a Decazeville, que "*la rehabilitación es una operación (...) que toma en las ciudades de regiones antiguamente industriales un otro valor, su utilización parece previa a toda tentativa de reconstrucción económica*".

Hasta aquí nos hemos referido a factores económicos, conectados o no a la obsolescencia. A propósito de ésta también podemos mencionar otros que están ligados a ella, como son los sociales.

Las razones sociales

Como ya hemos visto en los apuntes históricos, la obsolescencia y la degradación han tratado de ser de abordadas con intervenciones que se han centrado en la problemática social que conllevan aquellos fenómenos. Hoy siguen vigentes las prácticas que responden al tipo del "slum clearance", ya que los sectores urbanos envejecidos suelen contener casi siempre un determinado tipo de población que vive la degradación. Se trata de habitantes de escaso poder adquisitivo, ancianos, marginados sociales, inmigrantes. Son, siguiendo referencias de diversos autores, lo que en la actualidad se conoce como la minoría desafortunada de la ciudad dual. Es la población que vive lo degradado y en muchos casos, los primeros en ser expulsados cuando la lógica económica que hemos expuesto anteriormente es la única que comanda una posible reforma. En general, para evitar este proceso, aparece como necesaria la acción del poder público; se exige su intervención en sentido positivo, como Estado-benefactor paternalista y regulador. Ahora bien, esta intervención paternalista puede tener diferentes lecturas, pues no son desconocidos los casos en los que las intervenciones reformistas se abordan con una intención de acomodación social segregada y planificada para la ciudad. Se intenta el mantenimiento de una determinada población, precisamente allí donde se interviene.

Hemos mencionado a los poderes públicos y esto nos lleva a conectar con otras razones de la reforma como son las de carácter político.

La conexión con razones políticas y simbólicas

Entre este tipo de razones se pueden reconocer las que responden al personalismo y al afán de pompa de ciertos políticos. En la misma línea se pueden apuntar acciones propaganda y simbolismo, con carácter más colectivo que personal. Este simbolismo puede tener diversas componentes pues, junto a la vertiente política, hay otras: "*las estructuras simbólicas son una de las estrategias desarrolladas por los seres humanos para establecer parámetros propios en lo desconocido que produzcan sensación de control y reduzcan el nivel de ansiedad*" (BUERO, C. 1990) Una vez apuntada esta visión se pueden abordar otras razones que se relacionan también con el simbolismo: las históricas, culturales y arqueológicas, con diferentes orientaciones.

Conexión con razones histórico-culturales y arqueológicas

Es evidente que existen unos componentes histórico culturales y arqueológicos que se pueden insertar dentro de los factores estructurales del envejecimiento. Desde esta

perspectiva se trata de preservar la historia urbana, la memoria urbana, a través de su morfología, de la conservación de sus piedras testigo. Indudablemente seguimos en contacto con el simbolismo que, según Rowtree, L. B y ConKey (1980) lleva a seleccionar objetos y formas del tiempo y convertirlos en formas simbólicas atemporales, que significan el presente y son garantía de futuro.

Ahora bien, hay que advertir que las intervenciones iniciadas con postulados historicistas, culturalistas y arqueológicas, también han derivado en realizaciones con otra orientación y estrategias socioeconómicas. Así, un ejemplo de "arqueologismo sospechoso" nos lo presenta J. Joly (1990), quien detecta el cambio de una orientación social en la rehabilitación urbana de Grenoble por una visión patrimonial e histórica centrada en las formas. Un hecho que traduce la sustitución de un ayuntamiento de izquierdas por otro de derechas.

Una vez realizada una panorámica sobre las razones de la rehabilitación, se ha de subrayar que todas las expuestas pueden combinarse de diferentes maneras, y que a veces incluso se presentan como razones contrapuestas, de forma que las actuaciones pueden ser de un tipo u otro o simplemente pueden tener diferente finalidad. En otras ocasiones se combinan de manera que el resultado es la no actuación en un momento determinado, a la espera de mejores expectativas o posibilidades. Esta ausencia de actuación se puede deber a la existencia de unos condicionantes y obstáculos de diversos tipos que se abordan seguidamente.

El papel de los condicionantes y los obstáculos

Entre los condicionantes para la rehabilitación nos encontramos algunos de tipo general como son la jerarquización social del espacio y la de los usos urbanos. También como condicionantes y como obstáculos más particularizados se puede mencionar el papel de ciertas herencias e inercias del pasado en el espacio urbano.

Jerarquización social del espacio y jerarquía de usos del suelo

Las actuaciones urbanísticas están condicionadas por la división social del espacio y la jerarquía de usos de suelo existente en la ciudad. Ambas influyen en las rentas, en los precios del suelo y, como consecuencia de ella, se producen unas dinámicas espaciales con tendencias centrípetas o centrífugas de cada uso.

En función de lo expuesto, entenderemos las reformas derivadas de sustituciones de usos industriales por comerciales y residenciales o unos residenciales, por otros. Las dinámicas suelen tener unas tendencias concretas y sólo la intervención pública nos explicará la sustitución de usos rentables por otros no rentables. Esta intervención es fundamental para contrarrestar la jerarquía de usos espontánea, o mejor, derivada del sistema de mercado. Posiblemente sin la intervención pública en muchos espacios las reformas serían siempre renovaciones drásticas, siguiendo fielmente el sistema jerárquico de usos del suelo.

Por otro lado, los controles o las directrices de la política urbana con respecto a la

reforma están condicionadas a su vez por otro factor. Se trata de la acción y presión de grupos de ciudadanos, asociaciones de vecinos afectados, colectivos de diversa índole (culturales, sociales, etc.). Con su participación muchas veces se ha tenido que retocar o matizar el sentido y la forma de la intervención en la ciudad. En este sentido las experiencias han sido muy diversas, según los contextos, las ciudades y los momentos. Sin embargo, también hay que decir que hoy se asiste a un replanteamiento de estos movimientos, cuando no a su recesión o desaparición.

Estos condicionantes socioeconómicos y espaciales que hemos mencionado hasta aquí no son los únicos pues día a día, se suceden situaciones en las que aparecen otros más particulares y concretos. En este punto podemos hacer alusión a las inercias y herencias de diverso tipo.

El significado de las inercias y de las herencias

Entre las inercias existentes en la ciudad podemos señalar algunas espaciales y que sirven de obstáculo para la actuación en ocasiones; en otras son favorecedoras de un determinado tipo de actuación y no de otro. Nos referimos al papel que juegan grandes equipamientos existentes: parques, las grandes infraestructuras-barrera. En unos casos obstaculizan la recuperación de ciertas zonas y a veces sirven para una renovación radical con su reutilización, afectando de diversa manera a los espacios colindantes. No olvidemos que como D. Harvey (1977) afirma "*El precio de cada parcela contiene los precios de las parcelas colindantes*"

Los condicionantes jurídicos

Por otra parte se ha de tener en cuenta el estatuto jurídico del suelo. Su permanencia en el tiempo nos indica la posibilidad de una actuación. Un caso extremo es el del estatuto de los bienes religiosos de los países islámicos, que dificulta la actuación sobre ellos. También se pueden mencionar, como herencia de tipo jurídico, los sistemas de arrendamientos antiguos, puestos tan de relieve por estudiosos. Es el caso de ley de arrendamientos 1946 en el Estado español, que continuamente ha sido citada por su papel obstaculizador, así como una causa de procesos de deterioro de espacios residenciales. Pero también se podrían mencionar otras cuestiones jurídicas, como la inexistencia de una legislación apropiada para llevar a cabo determinado tipo de reformas urbanas. Según Francisco Pol (1989), durante años la falta de cauces jurídicos ha sido uno de los principales obstáculos para llevar adelante cierto tipo de reforma urbana, como la rehabilitación en el Estado español. Afortunadamente hoy este problema está siendo superado e, independiente de su contenido, se puede apuntar un cierto desarrollo legislativo en esta materia, que ya es objeto de recopilaciones (QUINTANA T. 1988).

Por otra parte, se puede aludir a otros condicionantes varios, como es la existencia de la propiedad horizontal muy diseminada que dificulta las gestiones para la reforma. También el valor simbólico afectivo para el propietario o para las colectividades. Por último, desde el punto de vista de las herencias morfológicas, se puede apuntar el problema de intervenir sobre tejidos con edificios correspondientes a diferentes fases de

crecimiento urbano dentro de un sector, como ponen de manifiesto Francisco López-Groh, Francisco Pol y Vicente Gago (1983).

En definitiva, al igual que como hemos visto con las razones, los obstáculos y los condicionantes de la reforma urbana son también muy diversos. Además, se pueden combinar de diferentes formas, dando lugar a diversos tipos de actuación o simplemente a la no actuación. Esta última posibilidad, que pudiera llevar a la calificación de utópica de la rehabilitación, ha podido ser superada a través de una elaboración compleja y a la asunción de una necesaria flexibilidad para esta propuesta urbana. Los avances en este sentido desde los años setenta muestran la posibilidad de mantener la rehabilitación, dentro del propio sistema al margen de ideas utópicas.

La incorporación de enfoques profesionales y formas de intervención diversas

Las razones y los condicionantes de la rehabilitación, que recoge la experiencia de otro tipo de intervenciones urbanas, hacen de ella un concepto y una práctica en mutación y, si se quiere, en continuo perfeccionamiento. Además, se trata una visión que cada vez es menos excluyente y muestra de ello es la incorporación en su seno de diversos tipos de intervenciones, integrando diversas necesidades. Por otro lado, es en esta propuesta donde quizá se ha roto más el monopolio detentado por un determinado tipo de especialistas de la intervención en el espacio.

La rehabilitación ha incluido y ha asumido diversas motivaciones y también diferentes tipos de intervención. Así, ha terminado por incluir dentro de un concepto más global aquellas intervenciones que sobre la ciudad y por sí solas han sido vistas como insuficientes, e incluso negativas; es el caso, en primer lugar, de la restauración. Su incorporación dentro de un concepto rehabilitador responde a unas necesidades históricas, culturales y arqueológicas, que creemos consustanciales en la especie humana y por tanto en quienes viven en las ciudades. Se trata de la restauración no del monumento sólo o con su ambiente, sino la del "patrimonio edificado colectivo".

Lo mismo podemos decir de la renovación que se incluye dentro del concepto rehabilitador. Una renovación puntual, justificada económicamente y desde el punto de vista patrimonial, puede ser integrada dentro de un programa más complejo, más estudiado y más analizado; unas propuestas renovadoras puntuales han de responder a una visión flexible de la rehabilitación.

Con esta visión más compleja y flexible, se busca la reactivación de una parte de la ciudad, pero conservándola, manteniéndola y preparándola. Se trata, en palabras de Bruno Gabrielli (1985), *"de organizar un ambiente, en el que nuestras raíces, nuestra historia, asuman un significado que nos pertenezca plenamente, no contemplativo ni extraño, sino presente"*.

En relación con la flexibilidad, la complejidad y la mutación de un concepto y una práctica no utópica, también están las metodologías, las ciencias y los profesionales que se integran en este concepto urbanístico. Siguiendo a Gr. Padovano (1985), se puede afirmar que la definición teórica ha ido contando con aportaciones fisicistas, funcionalistas, marxistas y fenomenológico-procesuales.

Si los enfoques han ido acumulándose, -incluso integrándose o complementándose en ocasiones-, también los profesionales que se centran en la recuperación de espacios urbanos son más variados. La insatisfacción del tratamiento de la ciudad consolidada a partir de los años 70 y 80, ha servido para que en ciertos aspectos se vuelva a los orígenes del urbanismo científico, en no hubo una especificidad profesional a la hora de abordar el espacio urbano. La ciudad y el urbanismo de los arquitectos se mantiene, pero ellos mismos han visto la insuficiencia de intervenir sólo desde la arquitectura, desde la visión de espacios interiores y de formalización de volúmenes. Si las disposiciones jurídicas han ido ratificando esa visión parcial del urbanismo, la reivindicación del urbanismo para todos, y para todos los científicos urbanistas, donde mejor eco ha encontrado -por la exacerbación de ciertos problemas- ha sido precisamente en la recuperación de espacios físicos y sociales urbanos.

Así pues, con todas estas incorporaciones, el espacio de nuestro pasado no se aborda como un estorbo ni su conservación como un deber, sino como un proyecto integrado en el presente. Para ello han de compatibilizarse los aspectos arquitectónicos y morfológicos con los económicos, sociales, históricos y culturales. Como consecuencia, la práctica rehabilitadora cada vez se hace más compleja y presenta muchos problemas. Algunos, junto a las medidas y soluciones que se han ido tomando, nos indican la necesidad de la flexibilidad, cotidianeidad y especificidad que se incorporan no y en el planeamiento, sino en la práctica que se asienta en un concepto teórico inicial.

1. En primer lugar, se puede anotar la falta de convicción de políticos, e incluso de técnicos, para salvar de la demolición ciertos sectores urbanos. Esta situación ha sido aprovechada por otros agentes urbanos particulares, hasta que se ha registrado una mayor conciencia rehabilitadora.

2. También en un principio surgía el problema de la inadaptación de los procedimientos jurídicos, pues estaban concebidos más para la destrucción de viviendas degradadas que para su rehabilitación. Esta cuestión también ha sido superada con el tiempo.

3. Lo mismo ha ocurrido con el tema de la financiación de la vivienda. Ésta, en principio orientada más a la renovación, ya incluye a la rehabilitación.

4. Por otra parte en sectores de propiedad inmobiliaria colectiva se ha tenido que abordar el problema del mantenimiento de los medios comunes, ya que los procedimientos clásicos de la gestión inmobiliaria no han sido adecuados para hacer frente a gran número de situaciones.

5. Otro problema es el de la capacidad económica de los residentes. Se han tenido que establecer programas de ayuda, no sólo para las viviendas sino para sustituir o revitalizar las actividades económicas de los espacios intervenidos.

6. Otra cuestión es la problemática de la circulación viaria y sus soluciones alternativas.

7. Por otro lado, es bastante habitual encontrar una excesiva parcelación, muchas propiedades, herencias y multitud de pequeños intereses.

Toda esta variedad de aspectos han llevado a considerar la necesidad de una gestión “vecino a vecino”, “artesanal”, como la más adecuada. En ella, se “ha tenido que incluir”,

más que en ninguna otra acción urbana, la participación ciudadana. Hay que tener en cuenta que este tipo de operación no se produce sobre un terreno "virgen", por ello hay que explicar los proyectos, atender las confrontaciones y los intereses diversos. Bien, pues esta necesidad de una gestión artesanal y con participación ciudadana, ha afianzado cada vez más la idea de que la rehabilitación ha de llevarse a escala local, a escala municipal.

8. Por otro lado, la necesidad de la "artesanalidad" también nos la encontramos en la construcción física de la rehabilitación; los materiales y las técnicas edificatorias antiguas obligan a ello. Al mismo tiempo, esta "artesanalidad" ha propiciado la intervención de pequeños promotores y constructores, hecho este que marca una importante diferencia con los procesos reconocidos en las operaciones de renovación, o simplemente de urbanización ex novo.

9. En conexión con ello, se puede añadir que en la idea rehabilitadora la restricción de la densificación da lugar a ciertas limitaciones en la rentabilidad económica que de momento sólo se compatibilizan con la intervención de pequeños promotores, de los propios usuarios y de la iniciativa pública, mientras que los constructores suelen ser también pequeños con inversiones y rentabilidades moderadas.

10. Finalmente, otros problemas a tener en cuenta son los que pueden producirse tras la rehabilitación, pues muchas veces lo desarrollado con una orientación, una vez de realizado tiene otro aprovechamiento y otra finalidad. Así la rehabilitación ha de contener un seguimiento especial tras su realización material. Sin abundar en ello, un ejemplo nos ayuda a entender esta cuestión: ANAH no permite elevar los alquileres de viviendas rehabilitadas para no expulsar el tipo de personas del barrio, así aparentemente se ejerce un control de sustituciones poblacionales.

En definitiva, el proceso de elaboración teórica y práctica de la rehabilitación urbana, ha dado como resultado a grandes rasgos un intento de actuar sobre la ciudad con unas premisas: municipalismo, pequeños o medianos promotores, control social, funcional y económico, que supone una respuesta en un momento de crisis para conservar, actualizar y preparar la ciudad con miras al futuro... incierto.

Evidentemente, con toda esta integración de aspectos, la rehabilitación puede pecar de totalizadora; sin embargo, precisamente por todo este cúmulo de características, lo que si hace es alejarse de la utopía rígida, cerrada e imposible. Ahora bien, nadie ha pensado que la rehabilitación por tener una visión un tanto totalizadora pueda excluir otras intervenciones en el marco de la práctica urbanística. La rehabilitación no puede ser más que una parte de ella, ya que el crecimiento urbano es algo irreversible en momento actual y con el nivel tecnológico actual.

LA REHABILITACIÓN COMO PARTE NO EXCLUYENTE DE LA POLÍTICA URBANA DE LA RECUALIFICACIÓN URBANA

Una visión realista de la rehabilitación es una visión no excluyente de otro tipo de intervenciones, ya que las ciudades postindustriales buscan su desarrollo, intentan salir

de las crisis y, de momento, siguen siendo el puntal del desarrollo de procesos capitalistas. Unos procesos que, si aceptamos la definición de postfordianos, se caracterizan por una flexibilidad y compatibilización de aspectos dentro de la competitividad.

Sin embargo, en este punto hemos de hacer referencia a Regís Guillaume cuando afirma que *"Si ella, (la rehabilitación) aparece como necesaria a toda política de relanzamiento económico, la rehabilitación de viviendas antiguas no es una condición suficiente. Ella no sabría justificar un relajamiento del esfuerzo en la búsqueda de actividades nuevas"*.

Las grandes inversiones económicas capitalistas, las grandes actuaciones políticas y simbólicas apoyadas en las nuevas tecnologías, así como el proceso de internacionalización de las ciudades que buscan su papel y su identidad mundial, llevan a crear unos espacios, definiciones y articulaciones nuevas (A.A.V.V. 1985). En este sentido, las inversiones se orientan a los acontecimientos deportivos, turísticos y tecnológicos (V.V.A.A. 1991). Junto a ellos también se abren las puertas a otro tipo de procesos menos llamativos quizá, pero en la misma línea de las estrategias de relanzamiento de las ciudades; se trata de la nueva generación de planes: los estratégicos (ALLENDE J. Ed., 1987). Un repaso de cualquiera de ellos, nos muestra la incorporación de la idea de calidad de vida urbana manteniendo la identidad competitiva que se lanza hacia el futuro, aunque también se apoya en el pasado, en la ciudad del pasado.

Todos los enunciados incluyen el capítulo correspondiente a la rehabilitación, aunque quizá haciendo mayor hincapié en la referida a los centros tradicionales, "*puntos privilegiados de la reconversión del espacio del alojamiento*" (ROCH, F. 1993). Sin embargo, no ocurre lo mismo con otras piezas urbanas en las que se registra más una necesidad social, sin componente histórica y arqueolológico-turística. Son las bolsas de degradación que se desplazan, que se difuminan en el continuo urbano, que no son tan atendidas, o mejor que son olvidadas.

Las grandes estrategias subrayan el concepto de reciclaje, sólo para el centro: el polo de identidad. Sin embargo, aquí nos encontramos con que el concepto de la rehabilitación de lo urbano, o mejor su puesta en práctica generalizada, puede resultar utópica, por no incorporarse dentro de las necesidades estratégicas del sistema socioeconómico en su plasmación urbana. De ahí la calificación de la rehabilitación como respuesta complementaria e incluso amortiguadora de algunos problemas, al abordarse de forma espacialmente diferenciada.

CONCLUSIÓN: EL PAPEL COMPLEMENTARIO Y AMORTIGUADOR DE LA REHABILITACIÓN PARA LAS NECESIDADES DE LA CIUDAD POSTINDUSTRIAL

La rehabilitación en ningún momento se ha presentado como una visión ideal, novedosa y cerrada. Es resultado de un largo proceso de reformas urbanas, que han respondido a la dinámica urbana que resulta de la evolución del sistema socioeconómico y cultural. No hemos de olvidar que el espacio es un espejo de un conjunto de acciones humanas y que, al mismo tiempo, se convierte en factor excepcional de muchas de ellas.

La praxis urbanística nos demuestra la imposibilidad de la consideración de la

recuperación de centros históricos a través de la rehabilitación, como una utopía en su conjunto. En unos pocos años y partiendo de una crisis los conceptos de recuperación y reaprovechamiento urbano han calado en las sociedades capitalistas desarrolladas como una necesidad económica, social y cultural, del propio sistema socioeconómico en evolución. La respuesta de la rehabilitación se ha ido elaborando de forma compleja, a partir de la propia práctica. Se ha convertido en una propuesta múltiple, flexible, no excluyente y sin atentar contra las bases del sistema socioeconómico. Por otro lado, en cada momento del desarrollo de esta propuesta urbana, la rehabilitación ha sido orientada por diferentes concepciones económico sociales, culturales e incluso perceptuales del espacio y de la historia. Finalmente en esta caracterización se ha de resaltar el papel complementario y el de amortiguador de tensiones.

Ahora bien, otro tema es el de que la rehabilitación sea una práctica exenta de ideología, de aspectos utópicos o de estrategias particulares ocultos, ya apuntados en cada una de las propuestas a poner en marcha en cada ciudad.

En conexión con ello se han de valorar, a pesar de los mecanismos generalizables, las diferentes respuestas concretas en cada espacio urbano. Es quizá esto lo que nos lleva a la realidad de unas actuaciones que demandan una autonomía local, pues ni todas las ciudades son iguales ni sus situaciones tampoco. De ahí que, sobre todo en el tema de la rehabilitación, más complejo, más ambicioso, se haya ido demostrando la necesidad de micropolíticas locales que, por otra parte, se producen en una escala adecuada de amortiguación.

Muchos resultados nos muestran también una integración de ciertos sectores espaciales y sociales urbanos. Sin embargo otro tema son los sectores espaciales y sociales que, como carambola, quedan más marginados. Por ello, admitiendo la rehabilitación como necesidad complementaria y amortiguadora, de obligada práctica en los centros de las ciudades que pretenden seguir adelante, nos encontramos que ha de ser puesta en práctica de forma continua en el tiempo y en el espacio. Se trata del chequeo continuo y completo de la ciudad, al margen de las coyunturas de crisis o de crecimiento para superar un papel subordinado: el de complemento, amortiguación o necesidad parcial de relanzamiento urbano.

Finalmente, con independencia de las formas de práctica rehabilitadora, se ha de comenzar a considerar que con su desarrollo se está provocando un cambio tal en los paisajes urbanos, en su estructura y en su percepción, que las categorías clásicas de barrio antiguo o nuevo, así como las de centro y periferia piden ser discutidas (BONET, J. et TOMAS, F. 1989 y 1990). Quizá sea una nueva estructura urbana la que se comienza a forjar, la que responde a la ciudad postindustrial y en la que la rehabilitación tiene su papel específico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALLENDE, J. (Ed.) (1987): *Planeamiento en las áreas metropolitanas. Mito o Realidad*. Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco. Bilbao.

ÁLVAREZ MORA, A. (1993): "La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica". En A.A.V.V.: *La ideología urbanística. 25 años después*. Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

BERTRAND, J.M. (1984): *Casa barrio, ciudad. Arquitectura del hábitat urbano*. Gustavo Gili, Barcelona.

BONET J. et TOMAS F. (1989): "Centre et périphérie: éléments d'une problématique urbaine". *Revue de Géographie de Lyon*, pp. 1-12

BUERO, C. (1990): "La conservación del paisaje urbano desde el punto de vista fenomenológico". *Ciudad y Territorio*, núm. 1.

CHALINE, CL. (1980): *La Dynamique urbaine*. P.U.F. Paris.

CHOAY, FR. (1970): *Urbanismo. Utopías y Realidades*. Ed. Lumen, Barcelona.

DOMÍNGUEZ DÍEZ, R. y GALLEGO GARCÍA, A. (1983): "Carlos III y la remodelación de Madrid como reflejo de los presupuestos urbanísticos de la Ilustración." *Estudios Territoriales*, n.º 10, pp. 131-148.

FERNÁNDEZ ALBA, A. y GAVIRA, C. (1986): *Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España*. Monografías de la Dirección General de Arquitectura y Edificación, Madrid.

GABRIELLI, BR. (1985): "Presente y futuro de la Rehabilitación como disciplina urbanística". En *II Encuentros Internacionales sobre Rehabilitación Urbana*. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

GAGO, V. (1984): "La lógica económica del deterioro urbano y la rehabilitación como política económica urbana". En *Encuentros Internacionales sobre Rehabilitación Urbana*. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

GAVIRA, C. (1981): "Poder central, poder local, participación pública y políticas del centro urbano en Europa" CEUMT, N.º 40-41, pp. 83-114.

GUILLAUME R. (1990): "Un aspect de la politique de reconversion dans les vielles régions industrielles. La Rehabilitation à Decazeville". *Villes et territoires*, 3. Presses Universitaires de Mirail. pp. 47-66.

HARVEY, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo Veintiuno de Editores, Madrid.

INDOVINA FR. (1982) "Elogio de la crisis urbana". En *Estudios urbanos* 1. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia, Valencia.

JOLY, J. (1990): "Projects urbains et formes urbains. Les changements dans la rehabilitation des vieux quartiers de Grenoble". *Villes et territoires*, 3. Presses Universitaires de Mirail. pp. 67-83.

LEVI, J.P. (1990): "Quartiers anciens ou centres-villes: quatre scenarios pour l'avenir. *Villes et territoires*, 3. Presses Universitaires de Mirail. pp. 161-171.

MANDEL, U. (1985): Posibilidades de conservación de zonas céntricas de ciudades históricas dignas de protección hasta el punto de ruptura con intereses económicos. En II *Encuentros Internacionales sobre Rehabilitación Urbana*. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

NAVAL MAS, A. (1983) "Estudios de Historia urbana, urbanismo y centros históricos en Italia y Francia". *Ciudad y Territorio*, 3-4/83.

NAVAL MAS, A. (1988): "Conservación y Rehabilitación de conjuntos históricos en los Estados Unidos". *Ciudad y Territorio*, n.º 78, 4/1988.

PADOVANO, G. (1985): "La problemática de los centros históricos en la intervención urbanística". En *II Encuentros Internacionales sobre Rehabilitación Urbana*. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

POL, FR. (Coor.) (1989): *Ciudad, historia, Proyecto*. U.I.M.P. MOPU, Madrid.

QUINTANA LÓPEZ, T. (1988): *La conservación de las ciudades en el moderno urbanismo*. Instituto Vasco de Administración Pública, San Sebastián.

RACINE, J. B. (1995): "Ciudades y 'no ciudades' en la ciudad, entre la exclusión e integración: perspectivas humanistas frente a las incertidumbres urbanas". En V.V.A.A.: *Perspectivas demográfico-sociales, urbanísticas y territoriales en el umbral del siglo XXI*. Ediciones de la Universidad de Navarra S.A. Pamplona.

ROCH, F. (1993): "Nuevas ideologías de siempre". *Ciudades 1. La ideología urbanística 25 años después*. Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, pp. 115-130.

ROWNTREE, L.B. and CONKEY M.W. (1980): "Symbolisms and the Cultural Landscape". Annals of Association of American Geographers, Vol. 70, núm. 4, pp. 459-474.

RUIZ PALOMEQUE, R.; (1976): *Ordenación y transformaciones del casco antiguo madrileño en los siglos XIX y XX*. Instituto de estudios madrileños, Madrid.

SAMBRICIO, C. (1991): Territorio y ciudad en la España de la Ilustración. Ministerio de Obras Públicas y transportes, Madrid.

V.V.A.A. (1991): *Technopoles, axes, ports, tourisme urbain*. Actes du 115e. Congrés National de Societés Savantes. (Avignon 1990). Editions du C.T.H.S., Paris.

V.V.A.A. (1985): *Metrópolis, territorio y crisis*. Revista Alfoz. Asamblea de Madrid, Madrid.

VALENZUELA RUBIO, M. (1983): "Renovación urbana y movimiento vecinal en las barriadas de infravivienda. La experiencia madrileña". En *VII Coloquio de Geografía*. A.G.E., Salamanca, pp. 453-460.