

SEGUNDA PARTE

LOS NUEVOS PLANES QUE SE NOS VIENEN ENCIMA Y SUS VERDADEROS OBJETIVOS

El futuro inmediato apunta a mucho peor: la gravedad de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 2013 (LR3)

Cuando, a la vista de todo lo expuesto en la primera parte de este texto, parecería que lo normal sería pararse a pensar con detenimiento cuáles han sido los graves errores de los procesos de rehabilitación integrada llevados a cabo desde mediados de los 80 para, a partir de ese análisis, comenzar a desarrollar nuevas políticas que abordaran como cuestión principal la hasta ahora gran olvidada: la atención a los aspectos sociales y las necesidades del vecindario de los Cascos Viejos, para conseguir que puedan alcanzar una vida y vivienda en condiciones dignas, nos encontramos con que la apuesta institucional va a ser toda la contraria, va a centrar su interés en mimar a sus grandes protegidos: los sectores inmobiliario, de la construcción y del turismo. Y para ello ya ha puesto en marcha a su disposición el arsenal legal que les permita hacer negocio redondo con la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas.

Dicho sólo por nosotros habrá quienes desconfiéis. Y haréis bien, porque es conveniente contrastar las opiniones antes de adoptarlas como informaciones incuestionables. Así que vamos a argumentarlo.

En junio de 2013 se aprobaba por el gobierno español la [*La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*](#), (que a partir de ahora citaremos como LR3, y que [*posteriormente fue refundida con la Ley de Suelo*](#)), instrumento normativo para la potenciación de los citados sectores económicos. Para elaborar nuestra argumentación podríamos recurrir simplemente a recoger algunos de los aspectos más escandalosos de esta ley. Por ejemplo, que ya en su preámbulo, al detallar los “objetivo perseguidos por esta Ley”, como segundo objetivo nos encontremos el siguiente:

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

Es, cuando poco, llamativo que en una ley sobre rehabilitación, regeneración y renovación se marque como uno de los principales objetivos la reconversión y reactivación del sector de la construcción. Pero es que, en ese mismo “preámbulo” de la ley, nos encontramos también el siguiente párrafo:

La rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico. La

actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone más de un 10,2 % del PIB, aportando un 11,39 % del empleo. Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España.

O sea, que como decíamos antes, más parece ésta una ley pensada para la reconversión de dos grandes sectores, el de la construcción y el turismo, que a partir de ahora podrían basar buena parte de su negocio en la rehabilitación de edificios. Y cuando estos sectores entran en un sector de actividad, ya sabemos que no es para atender necesidades sociales precisamente, sin pura y simplemente a hacer negocio. La propia ley lo dice de forma muy clara:

La regulación que contiene esta norma se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida –dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis–, de la recuperación y reactivación –de cara sobre todo al empleo– del sector de la construcción. Dicha salida, en un contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, sólo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente.

Por si faltaba algo, en el citado preámbulo se incluye también al sector inmobiliario:

(...) el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador; tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley.

(...) Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse al margen de la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía

Que todas estas cuestiones aparezcan con tal rotundidad en el preámbulo de una Ley de rehabilitación, además de escandaloso, nos parece que deja bien a las claras buena parte de las intenciones de esa Ley. Parece que no habíamos exagerado. Pero como el texto de la ley es largo y bastante farragoso, mejor intentamos guiarnos por gente que tenga más conocimiento sobre las cuestiones que aborda. Para ello hemos elegido el texto del arquitecto y profesor titular de Urbanística Fernando Gaja Díaz, titulado significativamente *La regeneración urbana en el encrucijada*. Así resume el autor la teoría y la realidad de la ley:

Al margen de la finalidad genérica de instituir un marco para la transformación urbana, ¿qué otros fines persigue la LR3? Tres son los propósitos declarados: potenciar la rehabilitación, como forma de reactivar el sector de la construcción, mejorar la eficiencia, el ahorro energético y lucha contra la pobreza energética, y facilitar la accesibilidad física a la edificación (LS, 2008: Preámbulo III). La mejora energética de la edificación, así como la

accesibilidad, responden a los requerimientos de la Unión Europea (en adelante, UE), mientras que los demás se inscriben en la intención central de esta iniciativa: la reactivación del subsector de la edificación, sumido en una crisis, una sima, secuela de los excesos de la década prodigiosa. Eso es en realidad, lo que la norma fundamentalmente busca, abrir nuevos campos de negocio inmobiliario, ante el agotamiento de los tradicionales; pero no adelantemos conclusiones, y veamos cómo. Sorprende, de entrada y es todo un indicio, la escasa importancia concedida, entre los fines declarados, a las medidas de redistribución social, de integración y lucha contra la exclusión, a la superación de los déficits de los equipamientos públicos, etc.; cuestiones prioritarias para la acción urbanística en la ciudad existente, y que quedan reducidas a una genérica llamada para “Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentar unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente” (LR3, 2013: art. 3.c), sin posterior desarrollo ni concreción.

Gaja Díaz nos explica también de forma contundente cómo esta ley se convierte en un chollazo para la iniciativa privada:

4. Los actores de la transformación urbanística *¿Quiénes y con qué medios van a acometer las operaciones de transformación urbanística que todo el sector espera como el maná divino? A primera vista y de forma preeminente se citan dos agentes: los propietarios individuales, los vecinos, y las Administraciones Públicas, pero a continuación se añade la crucial coletilla de que podrán actuar asimismo “las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores” (LR3, 2013: art. 9.1) No hubiera sido coherente con la ideología dominante en la actualidad en la esfera política dejar fuera del negocio a la iniciativa privada, relegarla a un papel secundario de mero ejecutor, constructor, de las actuaciones R3. Y desde luego esta norma no lo hace. La participación protagonista del sector inmobiliario-constructor-financiero en la explotación de este filón es un objetivo declarado del texto: abrir el campo de la transformación a este privilegiado y protagonista actor del desarrollo urbano del último siglo. ¿Cómo se incorpora a este campo de operaciones a la iniciativa privada? En esencia, promoviendo la aparición de agentes privados concesionarios de las operaciones R3*

(...) un concesionario, que en este caso sería el Agente R3 (Regenerador, Rehabilitador, Renovador), asume la ejecución de las operaciones de transformación, para lo que se le conceden poderes y capacidades más propios de la autoridad pública. Y por si quedaba alguna duda se añade, que el justiprecio expropiatorio podrá pagarse en especie, sin el consentimiento del propietario, exceptuándose la expropiación sólo si el propietario es capaz de demostrar que puede hacer frente a las obligaciones derivadas de la actuación (LR3, 2013: art. 13.2.a). La apertura de esta nueva veta no tolera burladeros, ya que incluso aun cuando se proceda mediante ejecución pública acordada con carácter subsidiario se podrá proceder a su privatización, tras el correspondiente concurso (LR3, 2013: art. 13.3). La veda queda abierta. Agotado el filón de la urbanización ex novo, se abre uno nuevo: el de la transformación de la ciudad existente.

Pero donde realmente mete el bisturí a fondo en su análisis es en el apartado donde explica los mecanismos que la ley abre para que el sector inmobiliario y de la construcción siga haciendo negocios a espuestas. La cita es larga, pero creemos que lo suficientemente sustanciosa como para reproducirla:

5. El gran desafío: la generación de plusvalías, motor del urbanismo, y su apropiación

(...) En la creación de nuevos espacios urbanos el adquirente de vivienda (o de cualquier otro producto inmobiliario) acababa costeando la urbanización, sufragando la especulación del suelo, remunerando unas plusvalías que captaban los agentes económicos hegemónicos intervinientes. Sólo una pequeña parte se atribuía a la comunidad, legalmente nunca más del 10% o el 15%, de acuerdo con el precepto de la vigente Constitución (1978), el archiconocido artículo 47 («La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos»). Pero en las actuaciones de transformación, sean de Rehabilitación, Regeneración o Renovación urbanas, es difícil a priori pensar en la extracción de plusvalías de la que ha sido su fuente principal: la transformación de los suelos rústicos en urbanos. Los precedentes en las transformaciones urbanas, las experiencias de intervención en la ciudad consolidada, se han materializado a lo largo de los siglos XIX y XX en las actuaciones en los Cascos Históricos. En ellas los operadores privados que, es obvio decirlo, no actúan si no pueden generar plusvalías o apropiárselas, lo han hecho desatando procesos de lo que hoy es conocido como gentrification o elitización (Álvarez, 2010). Las dinámicas de elitización requieren tejidos urbanos de alto valor (monumentalidad, centralidad, expectativas de rentabilidad inmobiliaria, etc.) que no se dan en toda la ciudad, porque las zonas históricas o centrales por definición son ámbitos singulares y potencialmente exclusivos. Las operaciones de regeneración urbana, por contra, tienen como objetivo habitual y declarado las zonas más degradadas de la ciudad, periféricas, obsoletas, subequipadas o con déficits de dotaciones, e incluso áreas de infravivienda, donde el objetivo del interés público es la mejora de las condiciones de vida, no la creación de negocio.

(...) ¿Cómo resuelve la LR3 este dilema? ¿Propone generar plusvalías para que la iniciativa privada se sienta atraída por las intervenciones de transformación urbanas?8 Sí, y lo hace, junto a medidas que hagan la operación atractiva, reduciendo las cargas, las cesiones y las obligaciones, eufemísticamente presentadas como “reajustes entre nuevas dotaciones y los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso” (LR3, 2013: Preámbulo VIII) o reduciendo de forma transitoria (adecuando en los términos de la LR3) la reserva de viviendas de protección pública, recurriendo sobre todo al modelo que introdujo la LRAU valenciana de 1994, apostando por la figura, del que podríamos etiquetar, aunque no lo llame así, como agente regenerador, renovador y rehabilitador o simplemente el agente R3, invocando la privatización de la acción urbanística en la ciudad consolidada y dotando al susodicho agente de unas capacidades y potestades que le aseguren la captación de plusvalías.

Algunas de las conclusiones que extrae el arquitecto urbanista tras su análisis de la ley son como para ponerse a temblar:

Estamos en condiciones de adelantar una conclusión: de acuerdo con lo establecido en este texto, muchos propietarios de viviendas en áreas degradadas, o simplemente obsoletas, pueden verse enfrentados a tener que hacer frente a derramas y desembolsos, por concepto de “mejora”, de hasta un 50 % del valor de reposición de su inmueble. Una obligación que se plantea en un contexto sumamente difícil, en una coyuntura social y económica crítica, y para un tipo de intervenciones que requieren una financiación considerable, algo bastante problemático como el propio texto reconoce cuando habla de “Un contexto desfavorable para la financiación pública...”.

(...) Para apoyar y justificar el deber de conservación, argumento central que justifica las intervenciones, se recurre a tres razones básicas. La accesibilidad, “siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables”¹¹; la eficiencia energética, un argumento que impregna todo el texto, y que se hace derivar de las normas de superior rango de la UE12; y el turismo, del cual ya hemos indicado la sorprendente importancia concedida a esta industria en una ley general de rehabilitación y regeneración urbana, en la que es citada nada menos que nueve veces. Poco se precisa en cambio, sobre la resolución del problema de las áreas de infravivienda (siempre asociada a la “infraeconomía”), ni lo que constituye el dilema central, como costear la mejora de un parque residencial deteriorado y en propiedad de residentes insolventes.

(...) 13 La LR3 2013 agrava el riesgo de desahucios por impagos de derramas al eliminar la mínima exención que contemplaba la LES 2011 en su artículo 111.2, que liberaba de esa obligación a las unidades familiares cuyos ingresos totales anuales no excedieran de 2,5 IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

Gaja Díaz redondea su análisis poniendo sobre la mesa el “nudo gordiano” de la cuestión:

El nudo gordiano

Resumiendo, acabo insistiendo en lo que constituye, en mi opinión, el principal problema de la LR3, la no resolución del dilema a que se enfrentan las actuaciones urbanísticas de transformación de la ciudad existente: o se permite que la iniciativa privada actúe con prerrogativas y poderes especiales apropiándose de las plusvalías que puedan generarse en los procesos de R3, creando un grave problema social, o se apuesta decididamente por una política pública de la vivienda y urbanismo. Esta es la verdadera encrucijada de la transformación urbana, la apuesta y opción en exclusiva por el Urbanismo Concesional. Si la mejora, mantenimiento, rehabilitación, regeneración o renovación de la ciudad existente se va a contemplar como un nuevo filón, como un nicho de actividad alternativa para el sector privado, los propietarios-vecinos van a devenir demanda cautiva (como ocurre ya con servicios básicos privatizados en condiciones muy onerosas: agua, electricidad,...), frente a una acción pública de servicio, de redistribución de la riqueza, en especie. Si eso es así, el panorama no puede ser otro que el del conflicto

El reflejo de la L3R en las políticas vascas autonómicas y locales

Es verdad que la implementación posterior de la L3R recae posteriormente en los gobiernos autonómicos y locales. Pero en el caso vasco, como vamos a ver, aunque presentado de forma menos cruda (es decir, más edulcorada) las perspectivas son similares. No hay que olvidar que la L3R responde así mismo a una política europea, que es además la que marca las posibles actuaciones a potenciar desde los fondos europeos FEDER de los próximos años.

Dos años después de la aprobación de la L3R, y una vez que se resolvieran las cuestiones de inconstitucionalidad contra ella planteadas (que se referían más a las competencias entre administraciones que al fondo de las cuestiones que señalaba Gaja Díaz), el Gobierno Vasco aprobaba la Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda que, como señala Pedro Rodríguez Toyos en su “*Políticas de rehabilitación del Gobierno Vasco. Análisis de la evaluación y propuestas*”:

la Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, 17 en su artículo 41, ordena que «las administraciones públicas competentes, y en especial las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las diputaciones forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas».

Sin embargo, el propio autor en su resumen introductorio plantea ya la cuestión de las dudas sobre la verdadera intención de la aparente apuesta por la rehabilitación edificatoria y la renovación urbana:

El creciente protagonismo de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración urbana es innegable, bien como expresión de la asunción sincera del principio de desarrollo sostenible bien como esperanza de salvación del sector de la construcción ante la debacle de la promoción inmobiliaria en un contexto de grave crisis financiera.

Lamentablemente, los proyectos, estudios y programas institucionales que se han ido desarrollando a partir de la aprobación de la Ley vasca de vivienda dejan bastante clara la cuestión. Así, el documento estratégico “*Bultzatu 2050. La agenda urbana para Euskadi*” en su “[Documento de encuadre y retos de la Agenda Urbana. Marco de Coherencia de Políticas](#)”, en su apartado de “Conclusiones sobre el eje de ECONOMÍA URBANA INNOVADORA” recoge:

Partiendo de la realidad territorial, el Gobierno Vasco está desarrollando una serie de actuaciones tanto con impacto directo como indirecto en la realidad urbana de Euskadi, atendiendo a los siguientes componentes:
(...) • Apuesta por la rehabilitación y regeneración urbana como modelo de generación de empleo y de dinamización económica de las ciudades.
(...) La gran antigüedad del parque de viviendas de la CAPV y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable conllevan a que uno de los principales objetivos del Plan sea actuar sobre la ciudad ya construida y mejorar el parque de viviendas

envejecido. En este sentido, en el cuarto eje se plantea la necesidad de seguir impulsando la rehabilitación, renovación y revitalización de los espacios urbanos, estableciendo como reto mejorar en la gestión de los procesos de rehabilitación y la coordinación de la acción

Para ello, en los últimos años ha puesto en marcha el denominado Plan RENOVE para la rehabilitación de viviendas, que el organismo del Gobierno Vasco [Etxebide define así](#):

El Plan Renove Rehabilitación Vivienda tiene como objetivos principales aumentar la eficiencia energética de las viviendas y edificios, mejorar las condiciones de accesibilidad, reforzar la cohesión social e incentivar la creación de empleo

Pero los verdaderos objetivos del Plan RENOVE nos quedan más claros cuando leemos algunos de los apartados del documento de evaluación “[Plan RENOVE Rehabilitación. Evaluación del Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016. Directrices de actuación para el periodo 2017-2020](#)”

Tanto en la evaluación de lo ya emprendido (la negrilla es suya):

- ← *La vinculación entre la actividad económica y el empleo en el sector de la construcción es particularmente relevante en el subsector de la rehabilitación, debido a la **alta intensidad de la mano de obra en este tipo de actividades.***
- ← *Tomando como base los datos sobre la inversión realizada en rehabilitación de edificios de la C.A. de Euskadi durante los últimos años y los empleos (puestos directos al año) asociados a la misma, se estima que **por cada millón de euros de inversión se contribuye a la generación de 12,2 empleos equivalentes a jornada completa al año.***
- ← *Por otro lado, cabe mencionar el importante **papel tractor de las ayudas a la rehabilitación sobre la movilización de los recursos privados de inversión,** derivado tanto de la cofinanciación de las obras de rehabilitación desarrolladas en base a las ayudas concedidas, como de otras obras adicionales que se llevan a cabo de manera complementaria como consecuencia de las obras de rehabilitación apoyadas. De este modo, se estima un efecto multiplicador sobre la inversión privada de 18,57 por cada millón de euros de ayudas concedidos.*

Como en las políticas a poner en marcha en adelante:

Una política de vivienda donde el apoyo a la rehabilitación debe seguir incrementando su peso relativo

(...) Por tanto, nos encontramos ante un sector económico con un importante peso en el empleo, que ha sufrido una fuerte desaceleración durante la crisis con especial incidencia en el sector de la rehabilitación; con unas previsiones conservadoras de crecimiento y creación de empleo; y con un progresivo aumento del nivel de cualificación del empleo demandado. Todo ello en un contexto caracterizado por un parque residencial de elevada antigüedad, con importantes necesidades de rehabilitación y con nuevos requerimientos normativos dirigidos a velar por la conservación y seguridad de los edificios (ITE).

*Considerando estas premisas, se podría concluir que **los diversos factores analizados ponen en valor el esfuerzo realizado por la Administración Pública***

para reactivar el mercado y apuntan la necesidad de seguir impulsando la rehabilitación y regeneración urbana a través los programas públicos, aprovechando las líneas de trabajo que están siendo impulsadas por otros planes y programas del Gobierno Vasco y tratando de aproximarse progresivamente a los niveles europeos.

O en los objetivos estratégicos que se marcan:

2.1- Objetivos estratégicos y principios de actuación

DESPLIEGUE DE OBJETIVOS

1) INCENTIVAR LA CREACIÓN DE EMPLEO

La rehabilitación es una de las actividades más intensivas en empleo, hasta el punto de que, a igualdad de inversión realizada, supone 5 veces la capacidad de generación de empleo de las infraestructuras de transporte. Además, se produce una importante creación de empleo indirecto e inducido.

Por otro lado, la rehabilitación es un nicho de empleo de proximidad en el que tienen un gran peso las microempresas y pequeñas empresas. Esto supone que los incentivos que se establezcan a la rehabilitación de viviendas tienen un efecto fundamentalmente local en las empresas y en el empleo generados.

Por todo ello, además de su impacto sobre el medio urbano, este Plan tenía como objetivo fundamental el impulso de la generación de empleo.

(...) 3) DINAMIZAR EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Las ayudas públicas suelen tener un gran efecto multiplicador de incentivación sobre la demanda de rehabilitación, por lo que se esperaba que el Plan supusiera un importante estímulo a un sector que estaba atravesando graves dificultades.

Por si esto fuera poco, la Ley vasca de Vivienda, al igual que hemos visto en el caso de la LR3, también introduce novedades, en este caso en lo referente al “deber de conservación”. Novedades que, al mismo tiempo que facilitan el incremento de las rehabilitaciones para el sector de la construcción, suponen un grave riesgo para aquellas personas propietarias que no puedan atender ese “deber”, pues pueden enfrentarse a la expropiación de sus viviendas. No es un análisis alarmista nuestro, así lo recoge Mamen Garzo, de la Consultoría de Dirección y Análisis Socioeconómico IKEI en el artículo [“Importantes novedades en la nueva Ley de Vivienda vasca”](#):

Intervenciones en caso de incumplimiento de la función social de la vivienda

*La Ley incorpora al alcance de la función social de la vivienda algunos aspectos que no estaban anteriormente considerados, como el deber de los propietarios de viviendas de conservación, mantenimiento y rehabilitación de cara a mantener las viviendas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro. **Corresponde a los ayuntamientos fiscalizar el cumplimiento de estas medidas.***

*En caso de incumplimiento de este deber se contempla la **posibilidad de expropiación forzosa de la vivienda**, y las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrían ser beneficiarias de esta expropiación. **La Ley otorga más competencias a ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación**, simplificando además los trámites de modo que se agiliza la gestión de la rehabilitación.*

Las inversiones públicas en rehabilitación ¿despilfarro o chollo?

Habíamos anunciado anteriormente que dedicaríamos un apartado a esta cuestión y, tras ver la línea que marcan las nuevas leyes y normativas que acabamos de analizar, creemos que ha llegado el momento, pues lo que vamos a ver completa el círculo de las verdaderas razones para el impulso de la rehabilitación que están imprimiendo las administraciones.

Porque en el imaginario social colectivo (como efecto de lo que nos trasladan tanto la propaganda administrativa como los medios de comunicación que se limitan a reproducirla) suele primar la idea de que las subvenciones y ayudas a la rehabilitación que se conceden desde las distintas administraciones suponen una importante sangría para las arcas públicas. A lo largo de este texto hemos podido asistir a declaraciones de responsables de Ensanche 21 (Ibarrondo, Alonso, Aranguiz...) y profesionales de distintos ámbitos (Azkarate, Rivera, Bueno...) hablando de lo mucho que se ha invertido en las últimas décadas en el barrio. Pero nunca les hemos oído hablar (salvo para el caso de la Catedral) de los ingresos que esas ayudas a la rehabilitación han supuesto para esos mismos fondos administrativos.

Nosotros mismos en algunos de nuestros documentos anteriores nos hemos esforzado en demostrar las falsedades de esas inversiones, porque o se habían prometido y no se habían realizado (diferencia entre presupuestado o anunciado y gastado), o se habían dejado perder (caso URBAN), o porque eran inversiones “en” el barrio, pero no “para” el barrio, como la mayoría de las que se han dado. Pero también habíamos caído en su trampa y no nos habíamos puesto a analizar o estudiar los posibles ingresos que se generan. Hasta que hemos empezado a conocer documentos que sí recogen ese análisis. El primero que nos encontramos es la referencia que hace Juan Rubio del Val en su texto [Rehabilitación Urbana en España \(1989-2010\). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación \(Informes de la Construcción, Vol. 63, EXTRA, 5-20, Octubre 2011\)](#) a lo expuesto en una ponencia pública en 2009 por la entonces Directora General de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, Núria Pedrals:

*Entre los **beneficios económicos** cabría destacar: la dinamización de la actividad empresarial del subsector de la rehabilitación, debido al efecto multiplicador que producen las subvenciones públicas con las consecuencias de creación de empleo, formación profesional, innovación de materiales, etc., que ello comporta. Además el retorno de recursos económicos que se produce es altísimo, como muestran los datos aportados en la ponencia citada, según los cuales sobre unas subvenciones totales de 85 millones de euros en el periodo estudiado, las administraciones recuperan 82 millones de euros, a través de impuestos y menores costes en subsidios de desempleo.*

Es decir, según esos datos las administraciones catalanas entre los años 2006 y 2009 habían recuperado casi el 100% de los 85 millones de euros invertidos en ayudas a la rehabilitación. A partir de ese dato (recogido luego por muchos otros textos e informes) nos pusimos a buscar estudios que nos hablaran de lo sucedido en Euskadi y en fechas más próximas. Y hemos encontrado un informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, de 2012, titulado [Evaluación de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana 2011](#), en el que aparecen estos tan abundantes como ilustrativos datos:

7. IMPACTO ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN APOYADAS POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

(...) no hay que perder de vista el importante impacto económico generado por estas políticas subvencionales, puesto que a través del apoyo de las actividades de rehabilitación, el Departamento actúa como motor económico tractor de actividades de construcción. Como se ha visto en capítulos anteriores de este informe la subvención total aprobada por el Departamento para el desarrollo de actividades de rehabilitación en la CAPV ha ascendido en 2011 a un total de 15,8 millones de euros, lo que ha generado una inversión total de 288,3 millones de euros. Esta inversión total generada es el impacto directo de las ayudas a la rehabilitación. Pero además de este efecto directo, es preciso tener en cuenta el efecto indirecto generado, esto es, el derivado de los consumos intermedios que tienen lugar como consecuencia del incremento de la demanda final. Atendiendo a estudios realizados por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, este impacto indirecto se cifra en 2011 en un total de 279,3 millones de euros. Así, el impacto total de las ayudas a la rehabilitación subvencionadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en términos de producción asciende en 2011 a 567,6 millones de euros, esto es, 288 millones de inversión directa y 279 millones de efecto indirecto. A través de los efectos multiplicadores de la economía esta inversión ha generado un incremento del PIB de la CAPV de 194,5 millones (106,8 del efecto directo y 87,7 millones procedente del efecto indirecto). Este incremento del PIB representa el 0,3% del PIB total vasco. Por cada euro de subvención directa a la rehabilitación de viviendas se han generado un total de 36 euros en términos de actividad productiva, y 12 € en términos de incremento del PIB de la CAPV. Atendiendo a los años 2010 y 2011 conjuntamente, el impacto en producción ha ascendido a 1.113,7 millones de euros, 565,7 millones debidos al efecto directo, y 548 millones al efecto indirecto. Por su parte, la inversión de 2010 generó un incremento del PIB algo inferior al observado en 2011 (187 millones frente a 194,5 millones de euros).

En términos de producción generada por euro de subvención, los datos ponen de relieve un mayor impacto conseguido con las ayudas de 2011, puesto que un euro de subvención se ha traducido en 36 € en producción, mientras que en 2010 esta ratio se cifra en 26 € por euro de subvención.

(...) Centrando el análisis en el año 2011 y en lo que respecta a los principales sectores impactados por las actividades de rehabilitación, el sector de la construcción constituye la principal actividad impactada, acumulando el 62% (120 millones de euros) del total del incremento del PIB generado por las actividades de rehabilitación subvencionadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Otros sectores que destacan por su afección son el comercio al por mayor (5%), otras actividades empresariales y otras no metálicas con un 3,6% cada una y la banca con un 3,2% del impacto total.

Pero incluso yendo a lo más concreto, a la vez que, como hemos visto, nos dice que la subvención total aprobada por el Departamento para el desarrollo de actividades de rehabilitación en la CAPV ha ascendido en 2011 a un total de 15,8 millones de euros, nos encontramos posteriormente con esta otra afirmación:

Por otro lado, la demanda generada por las actividades de rehabilitación ha supuesto un ingreso adicional para las Haciendas Vascas de 41,9 millones de euros en 2011, un 0,36% de la recaudación de las Diputaciones por Tributos Concertados. De estos impuestos el IVA acumula 18,6 millones de euros, el RPF 16,3 millones y el Impuesto de Sociedades 6,9 millones de euros.

Parece que no es muy complicado llegar a la siguiente conclusión: si el total de las subvenciones a la rehabilitación del Departamento de Vivienda en 2011 fueron 15,8 millones, y los ingresos adicionales para las Haciendas Vascas por la demanda generada por las actividades de rehabilitación en el mismo periodo han sido 41,9 millones, esto quiere decir ni más ni menos que los fondos públicos no sólo no se vieron mermados por las ayudas a la rehabilitación, sino que en sólo un año les supusieron un incremento de nada más y nada menos 26,1 millones de euros.

Nuestra sorpresa era mayúscula y pensamos (pobres ingenues) que igual se trataba de alguna errata. Así que seguimos buscando, hasta que dimos con otro documento público, titulado en este caso [*Informe de Evaluación de la Política de Rehabilitación en Euskadi 2017*](#), en el que aparecen los siguientes datos:

Los cerca de 21 millones de euros destinados en 2017 a ayudas a la rehabilitación,

impulsaron obras por un valor superior a 400 millones de euros

Esta inversión generó unos efectos directos, que a su vez desencadenaron en impactos

indirectos, debido a los consumos intermedios, lo que supone unos efectos adicionales. Estos cálculos económicos se encuentran modelizados¹¹, estimándose sus efectos en la producción en 624 millones de euros.

El efecto en el PIB se sitúa en los 213,9 millones de euros

Esto supone que cada euro de subvención directa a la rehabilitación ha impulsado 30 euros en términos de actividad productiva, y ha contribuido a incrementar en 10 euros el PIB.

El principal efecto de las ayudas se focaliza en el sector de la construcción (132,4 millones de euros), pero su influencia se hace notar también de forma significativa en otros sectores, como el comercio al por mayor (más de 10,6 millones).

(...) Retorno a la administración de 46 millones de euros vía impuestos

Estas políticas generan también retornos a las Haciendas Vascas, que en 2017 se calculan en torno a 46,0 millones de euros. IVA e IRPF constituyen las principales partidas de este retorno, alcanzando el Impuesto de Sociedades el 16,5% restante

Total recaudación impositiva: 46.040.953

IVA: 20.495.630 (44,5%)

IRPF: 17.958.811 (39,0%)

Impuesto de Sociedades: 7.586.512 (16,5%)

Donde constatamos no sólo la gran repercusión que las ayudas públicas a la rehabilitación han tenido en el sector de la construcción (ya hemos visto cómo las leyes nuevas se marcan ese objetivo), sino que volvemos a observar que los cerca de 21 millones de ayudas habían significado un retorno a las Haciendas Vascas de 46 millones de euros ¡más del doble de lo que habían invertido!

Está claro, por mucho que la idea que nos trasladan (y que termina configurándose en imaginario social colectivo) sea la del importante esfuerzo presupuestario que se realiza con los impuestos de quienes más tienen para equilibrar, vías subvenciones, las graves carencias habitacionales de quienes menos capacidad económica tienen (lo que los más clasistas y exclusivistas consideran un derroche), resulta que esas ayudas finalmente engordan el bote común de las Haciendas Vascas...

Además, esas ayudas que finalmente no generan pérdidas económicas sino beneficios, permiten que desde los gobiernos locales y autonómicos se pongan medallas de sensibilidad social, al mismo tiempo que contribuyen a engordar la cuenta de resultados de, principalmente, el sector de la construcción, aquel que al final colabora en la financiación de tantas campañas políticas. Está claro, la rehabilitación resulta todo un chollo para los partidos que dirigen las administraciones públicas desde las que se impulsa.

La repercusión en la normativa y los planes urbanísticos vitorianos de las nuevas leyes

Como era de esperar, este protagonismo de la 3R alcanza también el escalón municipal. Así, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en su "[Plan estratégico 2015-2019 – Transformar y modernizar Vitoria-Gasteiz](#)" se marca como uno de los objetivos:

La ciudad de la rehabilitación urbana y el equilibrio entre barrios

Barrios más sostenibles, más eficientes y más cómodos para las personas que viven en ellos, especialmente para las mayores. Ese es el objetivo de este eje estratégico: mejorar los barrios, coser la ciudad desde dentro para cohesionarla, para hacerla más eficiente y cómoda, desde la perspectiva de las 3 Rs: rehabilitación, regeneración urbana y reactivación económica.

(...) Compromisos

♦ Activar el modelo de "urbanismo de las 3Rs":

- La Rehabilitación de las viviendas para hacerlas más accesibles, confortables y eficientes desde el punto de vista energético.*
- La regeneración de espacios públicos (calles, plazas, etc.) de los que se disfruta en comunidad, con criterios de prioridad en base al nivel de degeneración del entorno, necesidades urbanísticas, seguridad (puntos negros), demandas vecinales, etc.*
- La reactivación comercial y económica con intervenciones eficaces dirigidas al pequeño comercio y en consenso con el sector.*

No obstante, hasta el reciente anuncio de un nuevo PERI para el Casco (que ahora comentaremos), todo parecía indicar que esta perspectiva de las 3R no se va a centrar en el Casco, sino en los ahora considerados barrios degradados (Coronación, Zaramaga, Adurza, Ariznabarra, etc.), pues así al menos se recoge en el "[Documento de avance. Tomo II. Propuestas y alternativas de Ordenación](#)" del recién aprobado avance de la revisión del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana que va a marcar las líneas estratégicas de la ciudad para las próximas décadas):

El Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz está regulado por el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Viejo. Los problemas del casco histórico son similares a los de los barrios degradados interiores a la ronda en casuística, pero su repercusión es mayor puesto que las edificaciones son más antiguas y en muchos casos con un valor histórico muy importante.

Aproximadamente el 50% de los edificios tienen una antigüedad superior a 50 años y los espacios públicos son más escasos que en los barrios aledaños.

- *Se considera necesario **actuar en los barrios que se encuentran degradados y sobre los que se han realizado estudios sociourbanísticos específicos recientemente.***

- *Establecer **criterios mínimos de rehabilitación**, tanto en el ámbito de eficiencia energética como en el de la accesibilidad, siguiendo los criterios de la nueva ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.*

- *Es fundamental **establecer un plan de actuación viable** en la medida en la que estos barrios están ocupados en muchos casos por población de edad avanzada con escasos recursos económicos.*

- *Se debería cristalizar un plan consistente en actuaciones de reforma interior específica para **revitalizar los barrios intra-ronda** que presentan esta problemática (Coronación, Zaramaga, Adurza, Ariznabarra, etc.)*

Decimos que la revisión del PGOU no va a tener en cuenta al barrio porque, según esa revisión, el Casco ya tiene su propio plan, al que remite para todo lo relativo al barrio:

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, por sus específicas características está en proceso de ejecución. El desarrollo de este tipo de planes requiere plazos de ejecución considerablemente amplios, que superaran habitualmente los plazos de vigencia de los Planes Generales.

Por ello insiste en que, como lleva haciendo en los últimos años, se centrará en los “barrios degradados” (que no dudamos que también necesiten intervención, que quede claro):

*En este sentido, el Ayuntamiento ha encargado Estudios Socio-Urbanísticos de ocho ámbitos-barrios: **Abetxuko, Adurza, Ariznabarra, Coronación y Zaramaga**, ya finalizados y con propuesta de delimitación de Área Degradada; **Arana, El Anglo, Judimendi y San Cristóbal** en proceso de redacción.*

Aprobados estos Estudios Socio-Urbanísticos y las delimitaciones de las Áreas Degradadas correspondientes, se procederá a determinar la ordenación pormenorizada de la edificación y de los espacios urbanos de estos ámbitos, mediante los correspondientes Planes Especiales de Ordenación Urbana.

Lo que realmente se está viendo en el Casco en la actualidad

Lo que hemos visto en los últimos apartados es un relato breve de cómo funcionan determinadas políticas en el marco europeo, en nuestro caso las políticas de “regeneración urbana integrada”. Su inicio tuvo lugar en 2010, con la denominada “Declaración de Toledo” que daba paso al “Marco europeo de la Regeneración Urbana

Integrada”. Como señalan las autoras del ya mencionado trabajo “¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado”:

«...el estallido de la burbuja inmobiliaria llevará a retomar en 2008 el discurso del «interés económico de las operaciones de rehabilitación» y, en la Declaración de Toledo de 2010, la UE consolidará su apuesta por la regeneración urbana integrada en un momento en el que se busca reflotar el sector inmobiliario a través de la rehabilitación, insistiendo en la idea de retorno de la inversión, al menos en parte a través de la creación de empleo y del ahorro energético gracias a la mejora de la eficiencia de los edificios»

A partir de ahí, esa clave política que enmarca los procesos de rehabilitación de la última década, ha ido descendiendo escalones competenciales con la L3R española de 2013, la Ley vasca de Vivienda de 2015, hasta llegar al Plan Estratégico 2015-2019 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Todas estas iniciativas son deudoras de aquel Marco Europeo básicamente por una razón: porque a partir de ese momento los fondos europeos se iban a dirigir de forma prioritaria a ese tipo de actuaciones, que en el caso vasco se concretaría en el *Plan Renove Rehabilitación Vivienda*.

Pero la realidad práctica de estas medidas se ha ido plasmando en una apuesta por apoyar los sectores económicos ligados a la construcción en detrimento de las necesidades de quienes habitan viviendas que requieren urgente intervención y no tienen medios económicos para hacer frente a la rehabilitación. Así lo recogen en las conclusiones de su texto “[*La Regeneración Urbana Integrada y la Declaración de Toledo*](#)” F. Martín-Consuegra, C. Alonso y B. Frutos

La integración que se propone desde Europa tiene especial repercusión a nivel ciudadano, ya que a menudo es a éste al que se trasladan los problemas derivados de la descoordinación de los diferentes organismos. El enfoque integrador exige una puesta en valor de los aspectos sociales e incentivar la participación ciudadana con el objetivo de satisfacer las necesidades de confort y la mejora de la calidad de vida de la población para lograr un territorio europeo cohesionado. Al menos en España este aspecto es el que se percibe más abandonado. A modo de ejemplo, la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, pretende desarrollar los aspectos económicos y de mercado de la rehabilitación. Las medidas propuestas están destinadas al desarrollo de estrategias de negocio y financiación y olvidan cualquier aspecto de integración social o referencia a la responsabilidad del estado en la satisfacción de unos estándares de confort mínimos para toda la población.

La aprobación de esas políticas europeas y el condicionamiento de los fondos europeos de ayudas a su cumplimiento tienen su traslación en la realidad municipal en el hecho de que no pocos Ayuntamientos, más que invertir en ayudas allá donde se necesiten, lo hagan en proyectos que consideren que pueden conseguir esas ayudas. En el caso de Gasteiz un evidente ejemplo de ello es la intervención denominada *SmartEnCity - Proyecto de Coronación: creación de ciudades inteligentes neutras en carbono* (que recibe fondos del European Union's Horizon 2020) que nunca ha figurado entre las prioridades de un barrio con también muchas necesidades sociales (por eso el vecindario no se ha implicado); o la de las “*Obras de ecorehabilitación y rehabilitación energética*”

del edificio situado en la calle Correría 119” (que beben del Programa de Fondos Europeos Interreg-Sudoe). El último ejemplo conocido hasta el momento de redactar este texto es el que dejamos a continuación, donde se ve claro que la apuesta es por impulsar el sector de la rehabilitación y amoldarse a las política propuestas por Europa:

Adurza participará en un proyecto de rehabilitación de edificios con fondos europeos

Los barrios de Adurza y San Cristóbal participarán en un proyecto de rehabilitación que contará con financiación de la Comisión Europea. Así lo acordó ayer el consejo de Ensanche 21, (...) «No se trata solo de mejorar la calidad de vida de las personas residentes en los edificios, sino potenciar el mercado de la rehabilitación, incrementar la eficiencia energética y accesibilidad con una reducción significativa de emisiones de CO2», explicó la concejala de Territorio y Acción por el Clima, Ana Oregi (PNV). (El Correo 25-02-2020)

Esas políticas europeas condicionan totalmente los intentos de rehabilitación. Así, por ejemplo, cuando se consulta la web municipal que da respuesta a las preguntas más comunes que se hace el vecindario sobre el proyecto de Coronación, nos encontramos con la siguiente respuesta:

15.¿Voy a poder elegir cómo ha de ser la rehabilitación de mi edificio?

Si, siempre y cuando se cumplan los requisitos de eficiencia energética comprometidos para recibir la subvención con cargo a este proyecto europeo.

Pero hay más. Porque al tiempo que el Ayuntamiento invierte en esos proyectos no demandados (en el caso del Smart en City de Errota, entre Gobierno Vasco y Ayuntamiento tienen que aportar los 20 millones que no cubre la ayuda europea), deja de invertir donde se necesita. Ya [hemos denunciado en otro texto](#) lo que ello ha significado:

*¿Cuáles son las inversiones que desde las instituciones se están haciendo en los últimos años para impulsar la rehabilitación social y edificatoria de un barrio que, como dice la Síndica vecinal “corremos el riesgo de que se vacíe, de que se muera”? En el documento que hoy os presentamos analizamos el periodo 2012-2019. Os adelantamos un dato: sólo se ha gastado un 27,7% de lo que habían presupuestado. Se han “perdido” por el camino más de 12 millones de, según la propia terminología del Open Data municipal (la fuente que hemos utilizado), “inversiones reales para la revitalización del Casco Histórico”, **sin que en los últimos tres años haya habido ni un euro de inversión real.** Parece que sí hay quienes quieren que el Casco se muera... o se vacíe y abra paso a la especulación inmobiliaria, como está sucediendo en otros centros históricos.*

A lo que hay que añadir el incalificable hecho de “no encontrar fondos” para hacer frente a las ayudas por rehabilitación, provocando gravísimas situaciones al vecindario que se ha tenido que endeudar para conseguir préstamos con los que hacer frente a la rehabilitación (las subvenciones solo se conceden una vez finalizada la obra), y ahora que contaba con las ayudas concedidas para hacer frente a los pagos del crédito, resulta que el Ayuntamiento no paga:

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sigue sin pagar a día de hoy 3,9 millones de euros en ayudas a la rehabilitación de viviendas. Ayudas concedidas entre 2016 y 2019, pero que aún no se han abonado porque en Ensanche 21 no hay dinero. Así lo ha denunciado este martes el PP, quien ha desvelado además que en 2019 no habrá ayudas a la rehabilitación de viviendas por falta de fondos en Ensanche 21.

(Gasteiz Hoy 29-10-2019)

Al mismo tiempo, algunas de las iniciativas municipales están abriendo el camino a un nuevo proceso gentrificador, acometiendo con diversas obras el ‘acondicionamiento’ del entorno donde se están levantando o reconstruyendo edificios de lujo. Ese proceso, en el momento actual, por ejemplo, se estaría centrando en otra parte del barrio, esa que podríamos denominar su ‘cinturón periférico’, afectando principalmente a la zona que va de la confluencia de la Virgen Blanca con Diputación, ascendiendo hasta Mateo de Moraza para, una vez finalizada ésta, seguir por la Cuesta de San Francisco y descender por la calle del mismo nombre. Justo en la zona en la que el Ayuntamiento (y otras administraciones) están acometiendo todo un lavado de cara, que comenzó hace años con la remodelación de la Virgen Blanca (a la que se unió la ayuda específica para la rehabilitación de miradores de esa zona) pero que en la actualidad se extiende por la calle Mateo Moraza, el entorno del antiguo Banco de España y las Cuesta y Calle de San Francisco. Todo ello, claro está, con la cobertura del impulso a la rehabilitación, y el protagonismo de las 3Rs, pues lo han ubicado como una de las intervenciones en el denominado “[Masterplan Centro](#)”:

Masterplan Centro: rehabilitar, regenerar y reactivar

El Masterplan Centro recoge más de 20 acciones para rehabilitar, regenerar y reactivar el centro de Vitoria-Gasteiz. El plan se inspira en la filosofía de las 3 Rs, o lo que es lo mismo, regeneración de espacios públicos, reutilización y rehabilitación de edificios y reactivación comercial y hostelera.

Pero, como decimos, el efecto gentrificador va a ser notable. No hay más que observar las nuevas promociones de vivienda en este tramo y, sobre todo, sus precios, para constatarlo. Veamos algunos ejemplos actuales tomados de los anuncios de las agencias en Internet:

- ◆ **Estupendo duplex en el mismo centro de Vitoria, en la plaza del ayuntamiento y con vistas a la plaza de la virgen blanca.**
Consta de 3 amplios dormitorios, sala, cocina y dos baños en la planta baja del duplex y biblioteca con baño y despensa en la planta de arriba. Armarios empotrados tanto en las habitaciones como en la biblioteca. Edificio con estructura de madera datado de 1800, en perfecto estado y con techos altos. Con calefacción individual de gas. Mirador y dos balcones; edificio sin ascensor. En un entorno exclusivo de nuestra ciudad, con acceso a todas las facilidades que nos otorga vivir en pleno centro, cerca de bares, restaurantes, cines, y a pocos pasos de las paradas de transporte urbano (tanto autobús como tranvía, y taxis) al ser un edificio histórico está exento de i.B.I!
437.500€
- ◆ **Precioso piso con vistas a la virgen blanca, en pleno centro de Vitoria.**
Consta de dos dormitorios, sala de estar, cocina y baño con columna de hidromasaje. Ubicado en un edificio con estructura de madera, pero que fue restaurado en su tota-

lidad en el año 1998, reforzando su estructura, cambiando bajantes y tuberías... Consiguiendo mantener la esencia del edificio de madera con los beneficios de la modernidad. Calefacción individual de gas. el edificio tiene ascensor.
415.000€

Piso en venta en paseo de los Arquillos

120 m² 3 hab. 2ª planta exterior sin ascensor
358.000 €

◆ **Piso en Portal del Rey**

86 m², dos habitaciones, 1 baño, buen estado, calefacción, ascensor. Estupendo ático con terraza de 26 m²
330.000 €

◆ **Calle San Francisco**

Un piso de 64 metros cuadrados a 267.000 euros + impuestos
Espectacular piso en edificio rehabilitado con todas las instalaciones nuevas, sin barreras arquitectónicas y dotado de ascensor a cota 0. Tiene 3 dormitorios, 2 baños, uno de ellos incorporado al dormitorio principal y salón-cocina. Totalmente exterior con orientación Sur/Oeste. Calefacción individual gas.
PRECIO: 267.000 € + Impuestos

Aparentemente en este caso la gentrificación vendría de la mano del impulso de la inversión privada (a menudo se le califica de ‘iniciativa privada’ que suena más ‘presentable socialmente’, pero en realidad no son sino inmobiliarias y constructoras haciéndose de oro a costa del derecho a la vivienda), pero, insistimos, a la inversión privada le va abriendo camino la pública a través de las obras que va realizando en la zona, o de las normativas que están promoviendo la especulación inmobiliaria, como denuncian Pedro Ramírez y Erika González en [A dónde va el capitalismo español](#).

De otra parte, en 2013 se modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos y los propietarios pasaron a poder renovar los contratos de alquiler cada tres años, en vez de cada cinco como era hasta ese momento.

Un año después, se suprimió el impuesto de sociedades para las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI) y se rebajó su factura fiscal. En ese marco, las sociedades de inversión se lanzaron a la compra de bienes inmuebles con la expectativa de obtener una elevada rentabilidad a corto plazo. Primero fueron los fondos buitres comprando vivienda pública del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. Luego, las ventas de activos de la SAREB y de las inmobiliarias propiedad de los grandes bancos. Y tras ellos llegaron numerosos fondos de inversión transnacionales a hacerse con hoteles, locales comerciales, parques temáticos, bloques de oficinas y centros de negocios. El fondo estadounidense Blackstone es ya el mayor casero de España, con casi 30.000 viviendas en su poder. A eso se le suman los efectos de la turistización en las principales plazas del país, con un puñado de corporaciones que controlan la mayoría del negocio de los pisos turísticos.

En no pocos casos, y el Casco es uno de ellos, este proceso de gentrificación o elitización de una zona de un barrio, viene de la mano de un proceso de pauperización o turgurización de otra parte del mismo (ver [nuestro documento](#)). Dicho así por nosotros, a algunos les puede parecer una lectura interesada. Pero no lo es. Veamos cómo, con otras palabras, lo expresa con claridad el responsable de una agencia inmobiliaria de la ciudad:

Dentro de la 'almendra', eso sí, hay calles de las que huye cualquier comprador. Son zonas como Santo Domingo o Barrancal que restringen el particular mapa de ventas de cualquier inmobiliaria a consecuencia del perfil de ciertos vecindarios conflictivos. «Hay un problema en el centro histórico, que se fue rehabilitando hace algunos años pero se paralizó por la crisis económica. Hay áreas donde residen guetos marginales, personas con un perfil problemático, y nadie quiere ir ahí. Pero, en cambio, hay otras áreas que no están afectadas, en las que la convivencia es buena y a la gente le va bien». Tal y como prosigue este profesional del sector, en la capital alavesa existen «dos perfiles» de moradores o compradores relacionados con la parte vieja. Uno, «al que le gusta el Casco y si puede se va a un piso de segunda mano rehabilitado porque es céntrico, tiene todos los servicios»; y dos, el que habita un edificio «muy viejo», en ocasiones de colectivos problemáticos, por su bajo nivel adquisitivo.

(Carlos Fernández de Nograro, responsable de Pisosvitoria.com en El Correo 18-08-2019)

Es un discurso muy peligroso, porque hace recaer la responsabilidad de la tugurización o pauperización de la zona sobre “*colectivos problemáticos por su bajo nivel adquisitivo*”, como si la pobreza económica fuese una incurable enfermedad genética, y no una grave tara de un modelo social basado en las desigualdades que provoca el sistema capitalista. Y si como la población económicamente empobrecida, o socialmente excluida (por xenofobia, racismo u otros ‘estigmas sociales’) con graves dificultades para el acceso a una vivienda, hubiera podido ejercer como el resto el derecho a elegir su lugar de residencia. Si viven en las infraviviendas en las que habitan no es por su elección. No tienen otra opción. Y si el encarecimiento de la zona derivado del proceso gentrificador termina expulsándoles, no será por su ‘culpa’, sino resultado del apoyo descarado de las administraciones a los intereses del sector inmobiliario y de la construcción.

Y ese encarecimiento es un proceso que parece imparable, pues el incremento del [precio del metro cuadrado de vivienda en venta en el Casco entre enero de 2019 y enero de 2020 ha sido de un 9,1%](#). Lo que no es de extrañar, pues en el barrio empezamos a encontrar ejemplos de apartamentos que se anuncian como oportunidad para que la juventud se independice o para inversores (¿por qué no les llamarán sencillamente especuladores?) ¡con un precio que rebasa los 4.000 euros por metro cuadrado! Cuando [el precio medio del distrito más caro de Gasteiz, Armentia-Ciudad Jardín, es de 2.928.](#)

[Piso en calle Cuchillería, 28, Casco Viejo, Vitoria-Gasteiz](#)

165.000€

1 hab. 40 m² 3^a planta exterior con ascensor

CUCHILLERIA 28. Almendra Medieval Viviendas en Plena Almendra Medieval.

A estrenar con ascensor a cota cero y trasteros. Perfecto para independizarse o inversión en vivienda con muy buena rentabilidad

Esta vivienda es parte de una oferta de 16 apartamentos que, aunque aún no están contruidos, ya están todos prácticamente vendidos.

El aparente cambio en la actitud del Ayuntamiento, que de repente sorprende con el anuncio de un nuevo Plan de Rehabilitación Integrada para el Casco y un Plan nuevo de ayudas a la rehabilitación

Al panorama descrito habría que añadir las situaciones más graves que se están dando en el Casco, aunque permanezcan ocultas a turistas y parte del vecindario: los cada vez más numerosos casos de declaraciones de ruina, desahucios, desalojos, contratos de alquileres con condiciones leoninas y escandalosas (cuando no directamente prácticas mafiosas y sin contrato), pisos patera... Situaciones todas ellas a las que ningún plan municipal ha propuesto medidas o iniciativas para resolverlas, y eso que afectan a la población más vulnerable y en situación de pobreza económica y exclusión social, y que, sin embargo, están requiriendo un importante esfuerzo y trabajo conjunto vecinal, en los últimos tiempos adaptando prioridades a la situación de la emergencia social por la pandemia (fundamentalmente es el caso de la plataforma [Auzoan Bizi](#) y el colectivo [Sindicato Vivienda](#)).

La gravedad de los problemas tanto de permanencia o acceso a vivienda en el Casco (por las situaciones que acabamos de señalar) como del peligroso estado de buena parte de los edificios del barrio llevaron a que la principal asociación vecinal del barrio (Gasteiz Txiki) hiciera un llamamiento público al barrio para aunar esfuerzos en un trabajo conjunto que intentara hacer frente a estas situaciones, al mismo tiempo que denunciar la dejación institucional en poner en marcha medidas y partidas presupuestarias que garanticen el derecho de todo el vecindario del barrio a una vida y viviendas dignas.

Gasteiz Txiki llama a socializar la preocupación vecinal y urge un plan de actuación integral

El continuo goteo de desalojos en edificios del Casco Viejo por la sucesión de derrumbes y problemas estructurales de los mismos ha colmado la paciencia de la asociación vecinal. Gasteiz Txiki definió ayer el estado del barrio como situación de "derrumbe generalizado", espetó con rotundidad su portavoz, Manu Arakama, en una comparecencia ante los medios. (...) Todo lo referido a la vivienda en el barrio hace que la situación sea "insoportable e insostenible" y la asociación Gasteiz Txiki "no puede mantenerse ajena al actual drama" que viven numerosas familias del barrio. Han decidido dar un paso adelante con una "respuesta vecinal en la calle que tendrá como ejes fundamentales la denuncia pública de toda injusticia relacionada con el derecho a una vivienda digna"(...) "No esperamos nada novedoso del Ayuntamiento de Gasteiz o la Diputación de Álava a lo largo de 2020", declaró con total convencimiento Manu Arakama. (DNA 19-12-2019)

Mes y medio después, la nueva presidenta de Ensanche 21 y concejala de Territorio y Acción por el clima, Ana Oregi sorprendía con la siguiente noticia que luego analizaremos en profundidad:

Un estudio analizará a fondo las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales del Casco Histórico con los agentes de esta zona de la ciudad

Es el primer paso del nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval recogido en el Plan de Legislatura del Gobierno Urtaran ([Web municipal 31-01-2020](#))

A finales de febrero pasado, Gasteiz Txiki ponía el acento en denunciar una situación en numerosas ocasiones señalada por el vecindario: la necesidad de ayudas para la rehabilitación de viviendas:

El Casco Viejo reclama ayudas para reparar el deterioro de sus casas

«De nada sirve la ITE si los vecinos no pueden pagar las reformas de sus bloques», denuncian desde la plataforma Gasteiz Txiki VITORIA. Las ‘arrugas’ de los edificios del Casco Viejo preocupan a sus vecinos. Las viviendas de la almendra medieval fueron levantadas antes del siglo XX y algunas ya presentan en sus estructuras los achaques del paso del tiempo. El problema es que sus reparaciones suponen normalmente «hacer frente a presupuestos desorbitados». Unos gastos que los residentes no pueden asumir y que hacen que «las reformas que-den bloqueadas». Por eso el colectivo vecinal Gasteiz Txiki vuelve a reclamar «una implicación institucional» y pedirá al Ayuntamiento una reunión «para abordar este problema». ¿La solución? «Hacen falta subvenciones. De nada sirve tener un sistema de vigilancia como es la Inspección Técnica de Edificios ITE (obligatoria para los bloques de más de 50 años) si no hay dinero para las derramas», denuncia su porta-voz, Manuel Arakama, que afirma que «más de la mitad de viviendas del Casco han hecho la ITE». Explican desde Gasteiz Txiki que el problema no es asumir el coste de la inspección, sino abordar el elevado precio de las reformas –con un plazo de ejecución a corto plazo, normalmente– que se exigen en el informe de la propia ITE. A esto hay que sumarle el atasco de subvenciones pendientes de pago de Ensanche 21, la sociedad municipal encargada de apoyar económicamente las rehabilitaciones en los edificios de la ciudad. Hay 3,5 millones de euros aún sin sufragar, según los últimos datos de 2019

(El Correo 24-02-2020)

Y, esta vez en el mismo día, la responsable de Ensanche 21 volvía a sorprender con lo que parecía una respuesta casi directa a la interpelación de Gasteiz Txiki. La nota de prensa municipal es larga, y tiene mucha miga, así que intentemos desmenuzarla poco a poco. El resumen general de la misma puede ser el siguiente:

Vitoria-Gasteiz renovará las ayudas para la rehabilitación para llegar a las personas que más las necesitan y centrarse en actuaciones con mayor urgencia

Consistirá en la concesión de préstamos de hasta el 100% del coste total de la rehabilitación.

Vitoria-Gasteiz renovará las ayudas a la rehabilitación para llegar a las personas que más lo necesitan y centrarse en actuaciones de rehabilitación de edificios que requieren de mayor urgencia. Así lo ha planteado la presidenta de Ensanche 21, Ana Oregi, al consejo reunido esta mañana. El acuerdo de bases de la nueva convocatoria de ayudas ha contado con el respaldo inicial de

Elkarrekin. Consistiría en la concesión de préstamos por parte de Ensanche 21 Zabalgunea hasta el 100% del coste total de la rehabilitación, incluyendo proyecto, tasas, impuestos y otros posibles gastos.

[\(Página web municipal\)](#)

Pero desgranemos el contenido de la nota de prensa. Empecemos por las cuestiones positivas. En ambos textos municipales, y en las propias declaraciones de la Presidenta de Ensanche 21, Ana Oregi, sin duda que se aprecia un tono y una predisposición muy distinta a la que desde hace más de 15 años estamos acostumbradas a que las personas responsables municipales deparen al vecindario y a sus problemas y necesidades. Ese cambio de talante es para mucho mejor.

Pero no es solo el nuevo talante de Ana Oregi lo positivo, hay algo bastante más importante. En sus diversas declaraciones y propuestas queda claro que ha sabido escuchar e informarse sobre algunos de los problemas más graves del vecindario del barrio y, lo que es más destacable y novedoso, los tiene en cuenta en sus planteamientos o propuestas. Por ejemplo, el siguiente párrafo, aunque es de una lógica aplastante y responde a una reivindicación vecinal de hace décadas, nunca había sido asumido y defendido, ni tan siquiera como discurso, por anteriores corporaciones:

A juicio de la presidenta de Ensanche 21, la nueva Norma de Rehabilitación “debería atender especialmente a los tramos de renta más bajos, posibilitando los fondos necesarios para la actuación rehabilitadora en los casos más acuciantes y cubriendo, si fuese necesario, la totalidad del coste de la rehabilitación. Es decir, priorizaría las situaciones de vulnerabilidad que dificultan la actualización y mantenimiento de los edificios, que de forma indirecta llevan a una degradación del patrimonio municipal y repercuten de forma negativa en las condiciones de vida del barrio y la ciudad”.

No es habitual tampoco en la práctica política institucional reconocer errores cometidos, más aún cuando ello supone una autocrítica, pues afecta a consistorios gobernados por su propio partido:

Las nuevas bases han tenido en cuenta varios factores. Con la aplicación de las diferentes normas de ayudas que se han ido sucediendo a lo largo de los últimos años no se ha conseguido incidir todo lo que se pretendía en la rehabilitación de los inmuebles de Vitoria-Gasteiz que se encuentran en peores condiciones. “Uno de los factores que más ha pesado ha sido la dificultad, especialmente para los vecinos de rentas más bajas, de disponer de financiación o de los recursos económicos necesarios para asumir el coste total de las obras de rehabilitación”, ha explicado Ana Oregi. Además, en algunos casos, las actuaciones subvencionadas no han sido las más prioritarias, quedándose al margen algunas intervenciones que presentaban mayor urgencia, como las referentes a accesibilidad o consolidación y refuerzo estructural.

Algunas de las propuestas que plantea son coherentes con ese discurso (y con las históricas reivindicaciones vecinales):

La nueva Norma contemplaría prioritariamente los tramos de rentas más bajas que deberían ser revisados y actualizados por el departamento municipal de

Políticas Sociales. Consistiría en la concesión de préstamos por parte de Ensanche 21 Zabalgunea hasta el 100% del coste total de la rehabilitación, incluyendo proyecto, tasas, impuestos y otros posibles gastos. Estos préstamos quedarían reflejados como una carga hipotecaria en el inmueble rehabilitado y los plazos se establecerían en función de las circunstancias de cada caso. Ensanche 21 Zabalgunea desarrollaría una labor proactiva: -informando a los vecinos y promoviendo la rehabilitación integral de los barrios más degradados de la ciudad; identificando y redactando los proyectos de regeneración urbana, incluso contratando y supervisando las obras; habilitando un fondo propio para la concesión de hipotecas; asumiendo posibles fallidos, en el caso de intervenir a través de segundas hipotecas; previendo consecuencias que puedan alterar la vida cotidiana de las personas durante la intervención, como por ejemplo la necesidad de realojo.

Por lo que respecta a las ayudas a la rehabilitación, el análisis de algunas de las principales dificultades actuales de su gestión también se basa en hechos reales:

Y es que en el actual modelo de ayudas, Ensanche 21 Zabalgunea actúa básicamente como receptor de solicitudes, evaluador del cumplimiento de la norma en vigor y pagador de los importes que, en su caso, correspondan. – a su vez, los ingresos generados por Ensanche 21 Zabalgunea tienen la consideración de Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), lo que impide destinarlos a ayudas a fondo perdido para rehabilitación del patrimonio inmobiliario de particulares.

Por otro lado, el Ayuntamiento no dispone de fondos suficientes para abordar, únicamente a través de la concesión de ayudas a fondo perdido, la creciente problemática de degradación de las edificaciones en algunas de zonas de la ciudad (especialmente en el Casco Histórico).

En base a ello propone modificaciones para variar la situación:

El nuevo modelo de impulso a la rehabilitación debería poder utilizar PMS y no resultar significativamente deudor para Ensanche 21 Zabalgunea. Además, Ensanche 21 considera muy conveniente que la vigencia de la nueva Norma tuviese carácter plurianual, permitiendo así programar no solo a corto plazo las actuaciones de rehabilitación y dando seguridad a los solicitantes en cuanto a su régimen de aplicación.

Y aquí es donde comienzan los problemas. Porque como el impulso venga de los ingresos obtenidos por las ventas del Patrimonio Municipal de Suelo, lo llevamos claro. El primero que ha reconocido recientemente el error de funcionar con la previsión de esos ingresos para las inversiones municipales fue el propio actual alcalde:

Hemos aprendido muchísimo desde 2015. Cometimos un grave error todas las formaciones, como fue plantear el incremento de las partidas de gasto, sujetas a una hipotética venta de Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), que no se produjo. Creo que, en ese sentido, aprendimos la lección. Hay que presupuestar ingresos por la venta de PMS, pero haciéndolo con equilibrio y realismo. Aquel fue un planteamiento optimista fruto del deseo de las formaciones.

([DNA 24-11-2019](#))

Práctica que, además, vienen denunciando desde hace años diferentes grupos municipales:

La oposición censura que Urtaran condicione las inversiones del presupuesto a la venta de parcelas

(...) Las cuentas que propone Urtaran están «descuadradas» y son «de ciencia ficción» a juicio de EH Bildu, que ha puesto en duda que el Consistorio vaya a ser capaz de dar salida a los terrenos municipales y acometer las inversiones recogidas en el Presupuesto

(...) Por parte de Podemos, Jorge Hinojal ha abundado en que «corren peligro» las inversiones ligadas a la venta de Patrimonio Municipal de Suelo, un recurso del que «hasta ahora han sacado muy poquito dinero». Irabazi ha realizado la misma crítica, denunciando que se vinculan «10 millones de euros» a ingresos que puedan llegar por la venta de parcelas, como ha apuntado Oscar Fernández.

(El Correo 08-11-2018)

Por de pronto, lo que sabemos es que entre las [inversiones de Ensanche 21 para 2020](#), no hay un sólo euro para el Casco. Así que muy mal comenzamos el paso de la teoría y la palabra a la posible práctica.

Pero es que la citada rueda de prensa sobre ayudas a la rehabilitación culmina con el siguiente párrafo:

Con independencia de su puesta en marcha a la mayor brevedad, este nuevo modelo de ayudas se articularía en el marco de un Plan Director Plurianual de Rehabilitación y Regeneración Urbana de Vitoria-Gasteiz, que se redactaría a lo largo de 2020. La dotación económica de este Plan se gestionaría a través de un crédito de compromiso plurianual, al menos para toda la legislatura, a fin de garantizar la puesta en marcha del mismo. Una vez iniciado el Plan, se irá progresivamente alcanzando el equilibrio económico entre las entradas y salidas monetarias haciendo innecesarias nuevas incorporaciones de fondos. En todo caso, se podría disponer, si fuera preciso, del PMS generado por la Sociedad a lo largo de este periodo.

No es que desconfiemos por desconfiar, es que si acudimos al documento presupuestario que recoge los créditos que menciona el párrafo (el [Anexo de Créditos de Compromiso](#) de los presupuestos aprobados para 2020) resulta que no aparece ninguno relativo a tal Plan. Y, lo peor de todo, por si no hubiera dinero de partida para la generación del Plan, se propone que fuera generado por el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS)... la misma fábula que hemos denunciado unos párrafos más arriba.

Pero, más allá de lo relacionado con las ayudas a la rehabilitación, retomemos la cuestión más importante señalada por Oregi a finales de enero: [la puesta en marcha de un nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integrada para el Casco](#), cuyo primer paso sería el estudio a realizar para “*analizar a fondo las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales del Casco Histórico con los agentes de esta zona de la ciudad*”. Vamos despacio, porque el texto tiene mucha miga.

Empecemos por lo más sencillo. Lo de que se prometa la realización de un estudio a fondo del Casco, se le dote de una partida presupuestaria y se saque a licitación, desgraciadamente, no aporta ninguna novedad. En un anterior documento de KTT ([Dejar de invertir en el Casco, para que se muera. O la política municipal para el barrio durante 2012-2019](#)) ya dejábamos claro que en los últimos años han sido varios los estudios anunciados, e incluso sacados a concurso, que luego o no se han realizado o no se han hecho públicos.

Es cierto que es una novedad el hecho de que se diga que ese estudio analizará a fondo las necesidades sociales, económicas, urbanísticas y ambientales (y en ese orden, es decir, citando en primer lugar las necesidades sociales), pero a nuestro escepticismo al anuncio de un “nuevo estudio” hay que añadir el hecho de que ese análisis “a fondo” de tan diversas cuestiones contará con un plazo máximo de realización de 12 semanas. En ese plazo mucho nos tememos que no dé tiempo sino a recopilar todos los datos estadísticos que tengan las distintas administraciones relacionando el Casco con las cuestiones señaladas. Pero eso no es un “estudio a fondo”, sino una mera radiografía, y que además no recoge una parte de la realidad del barrio que no figura en esos datos (personas no empadronadas, empadronamientos ficticios, ocupaciones y okupaciones, aislamiento, soledad, prácticas mafiosas en los alquileres... ni fuerza y prácticas comunitarias, solidaridad vecinal, apoyo mutuo y reciprocidad...)

Junto a esa definición de los contenidos a abordar por el estudio hay una frase cuyo sentido aún no podemos calibrar, ya que dice que analizará también “*quiénes son los principales agentes de esta zona de la ciudad*”. Algo que reitera cuando se define en lo concreto el tipo de estudio que se saca a licitación, situando en primer lugar la “definición de la arquitectura de agentes intervinientes”:

*El consejo de **Ensanche 21** ha dado hoy luz verde a sacar a contratación el servicio de asistencia técnica para la definición de la “arquitectura de agentes intervinientes, **compilación de información y propuestas para la gestión avanzada del “ecosistema Casco Histórico” de Vitoria-Gasteiz**”.*

Pero, a partir de ahí, la nota de prensa guarda unas cuantas consideraciones de calado por parte de la concejala Ana Oregi (la negrilla es suya) la mayoría de las cuales creemos que buena parte del vecindario suscribiríamos sin problemas:

La presidenta de Ensanche 21, Ana Oregi, considera necesario “intensificar la intervención pública en este ámbito con el fin de revertir su deterioro y asimilar sus condiciones socioeconómicas, urbanísticas, edificatorias, ambientales y de gestión a las del resto de la ciudad. Diseñaremos unas líneas estratégicas que permitan dar cumplimiento a las actuales exigencias normativas en materia de patrimonio, urbanismo, de construcción, sostenibilidad y eficiencia energética, así como de equidad y perspectiva de género”

(...) “Nuestro interés es dotar al Ayuntamiento de herramientas de gestión avanzada que den una **respuesta integral a las demandas actuales y futuras**, precisando una acción especial para impedir su degradación mediante una regeneración y puesta en valor tanto del conjunto monumental edificado, como del espacio urbano y el tejido social que lo conforman”, explica Ana Oregi.

(...) Este conjunto urbano, con más de 800 años, y a pesar de su vulnerabilidad, “ha demostrado la **fortaleza suficiente** para llegar “vivo” hasta nuestros días;

*es necesario, por tanto, **plantear una nueva regeneración y revitalización con un enfoque integral** que permita garantizar su conservación y viabilidad para las generaciones venideras”, destaca Ana Oregi*

Sin embargo hay dos cuestiones de fondo que, dada la experiencia acumulada en estos años, nos hacen recelar (por ser suaves) de la voluntad real de la propuesta. Las dos cuestiones aparecen en el subtítulo de la nota de prensa, y luego se desarrollan:

Es el primer paso del nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval recogido en el Plan de Legislatura del Gobierno Urtaran
*La presidenta de Ensanche 21, **Ana Oregi**, ha valorado de forma positiva el apoyo a esta propuesta, que supone el **primer paso del nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval**, recogido en su plan de legislatura para reactivar esta zona de la ciudad con la mejora de las edificaciones y la mejora de aspectos de carácter social y ambiental y la revisión de la normativa urbanística para facilitar el desarrollo de nuevas actividades productivas, sociales y culturales que proporcionen mayor vitalidad y atractivo a la almendra medieval.*

*Este estudio conformará la documentación de partida para iniciar un **proceso de participación y concertación con los diferentes agentes y el conjunto de la ciudadanía del Casco Histórico**, como paso previo a la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada, cuyo inicio está previsto a lo largo de 2020.*

La primera es el hecho de que la propuesta del nuevo PERI se enmarque en el “plan de legislatura del Gobierno de Urtaran”. Es verdad que existe un documento municipal titulado [Agenda Vitoria-Gasteiz 2023 \(Plan de mandato 2019-2023\)](#) que, entre sus 86 proyectos para la legislatura contempla uno (la actuación 4.5) que se denomina “Estrategia de Revitalización del Casco Medieval” cuya actividad a desarrollar se define así:

Poner en marcha una estrategia de actuación municipal que aborde la revitalización del Casco Medieval desde una perspectiva integral, incorporando la visión urbanística pero también la de la convivencia y la regeneración de espacios públicos entre otros ámbitos.

El proyecto comenzará con la elaboración de un diagnóstico inicial de la situación del Casco en el que se recogerán las actuaciones e iniciativas de diferentes departamentos municipales.

Esto servirá para dar forma a una estrategia de actuación en el Casco Viejo para los próximos años que aborde la necesaria revitalización del mismo.

En esta estrategia se definirán los proyectos, hitos e inversión requerida en cada una de las actuaciones a llevar a cabo durante los próximos años.

En esas líneas es poco alentador ver que no hay una sola referencia ni a la población ni a sus necesidades sociales, aunque sea de una forma generalista. Más indicativo del ‘verdadero calado’ de la propuesta, es el presupuesto que a ella se destina para la legislatura:

18.000€ (para elaborar el diagnóstico y en base a ello, se presupuestarán el resto de actuaciones)

Si realmente hubiera una apuesta por un nuevo Plan de de Revitalización en la legislatura, el Ayuntamiento, como el resto de la población, sabemos que debería ir acompañado de un compromiso presupuestario de inversión, pero no es el caso. Aunque lo que ya nos deja realmente claro cual es la envergadura de la apuesta, son los plazos de previsión para su finalización:

PRINCIPALES HITOS F. Prev. Fin

Elaboración de diagnóstico inicial Marzo 2020

Preparación de documento-estrategia de actuación Mayo 2020

Implementación de las medidas recogidas en la estrategia Junio 2020

Evaluación del impacto de la estrategia Marzo 2023

Porque hay que recordar que la elaboración del anterior Plan de Rehabilitación Integrada supuso desde su inicio hasta su aprobación definitiva toda una década, y las necesidades sociales del vecindario, la situación de los edificios del mismo y el deterioro del comercio de barrio exigen medidas y actuaciones mucho más urgentes. Eso sin olvidar que en tal plazo de tiempo efectos indeseables de la dinámica inmobiliaria como la gentrificación o la proliferación de alojamientos para el turismo pueden generar (están generando ya) una dinámica que acabará con el barrio, si es que somos capaces de entender que un barrio es mucho más que los edificios que se ubican en determinado zona de la ciudad.

Evidentemente, ni el Plan de Legislatura ni la propuesta de él recogida y anunciada por la concejala del Departamento de Territorio y Acción por el Clima, lo nombren como lo nombren, están hablando de una apuesta por la revitalización del barrio. En primer lugar, porque no nos cabe duda de que la concejala Oregi, como buena arquitecta, es consciente de que la revisión del PERI (actualmente en vigor y que, por lo tanto, habría de llevarse a cabo), como en su propio articulado se señala, sólo puede iniciarse por alguna de las siguientes causas:

Artículo 4. Revisión. Serán causas de revisión del plan las siguientes:

Primero. En lo relativo a la población, el hecho de que en el primer periodo de 4 años de vigencia del Plan se produzca una reducción del 10 por ciento de la población del Casco Medieval (fecha de aprobación) o un incremento del 60 por ciento sobre ésta, y que en el segundo cuatrienio el incremento de la población no llegue al 30 por ciento.

Segundo. En lo relativo al proceso de rehabilitación de viviendas, que, en el primer cuatrienio de vigencia del Plan, el número de viviendas rehabilitadas no alcance el 60 por ciento de las unidades previstas en acciones públicas o el 40 por ciento en acciones privadas. Que en el segundo cuatrienio, el número de viviendas rehabilitadas no alcance el 80 por ciento en acciones públicas y el 70 por ciento en las privadas.

Tercero. Cuando las condiciones de financiación establecidas en el Decreto de R.P.U.E. (rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado) del Gobierno Vasco y en los convenios y acuerdos de los diferentes entes públicos que intervienen, resulten modificados de tal forma, que invaliden las previsiones del plan en este sentido.

Cuarto. Cuando por aparición de nuevas circunstancias sea necesaria la modificación de los criterios y planeamientos básicos establecidos en el plan.

Nos gustaría saber cuál de estos es el motivo que impulsa al equipo de gobierno a la revisión: si es que no se han alcanzado los % previstos para la rehabilitación pública; o si es que han cambiado las condiciones de financiación establecidas por el Gobierno Vasco, o si es la aparición de nuevas circunstancias que hagan necesaria su modificación (y, en su caso, cuáles son estas).

También nos gustaría saber cómo piensa dotarse económicamente a ese nuevo PERI, pues si para el año 2020 sólo cuenta con una dotación de 75.000 euros que, además, [es una de las inversiones que dependerá de obtener ingreso por ventas del Patrimonio Municipal de Suelo](#), para los próximos años no se ha previsto para ello ningún crédito de compromiso de los que se vinculan a proyectos plurianuales.

Pero, lo que más nos mosquea e inquieta es que, su declaración de intenciones de *”proceso de participación y concertación con los diferentes agentes y el conjunto de la ciudadanía del Casco Histórico”* ya hemos comenzado a ver que no es verdad. Porque ¿con qué agentes del barrio o vecindario del mismo ha consensuado la presidente de Ensanche 21 que lo que el barrio necesita es un nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integral? ¿De verdad que es esto lo que realmente necesita el barrio? Es una pregunta esencial que conviene abordar con detenimiento.

¿Es una revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada lo que realmente necesita el barrio?

A lo largo de todo este extenso documento hemos ido viendo el fracaso generalizado de las políticas de Rehabilitación Integrada, tanto en general, como en el caso concreto del Casco Viejo gasteiztarra. De igual forma, en las última décadas el vecindario del Casco hemos padecido en carne propia los efectos negativos de un PERI, el de los años 80, y de una revisión, la de 2006, y sabemos que no han tenido en cuenta las graves necesidades sociales del barrio, que no ha servido para acercar las condiciones de vida de nuestro vecindario con el del resto de la ciudad, sino para agravar su desequilibrio.

En [documentos anteriores](#) hemos visto también cómo por efecto de las medidas de esos planes se han ido dando procesos de gentrificación y tugurización dentro de nuestras mismas calles, generándose con ello expulsiones de vecindario (de forma preocupante en el caso de nuestras personas mayores) y zonas a las que mediáticamente se les impone el estigma de gueto (bien por el número de personas en situación de exclusión social, bien por motivos racistas o xenófobos, bien por una mezcla de todo ello, que suele ser lo más habitual) cuyas consecuencias ponen en riesgo uno de nuestros principales tesoros: la convivencia vecinal, la identidad de barrio, algo mucho más allá del etéreo sentimiento de ‘vecindad’, pues se transforma en una vivencia cotidiana, con mucho que mejorar, es cierto, pero con unos sólidos mimbres que pocos otros barrios mantienen.

En las últimas décadas hemos padecido cómo los diversos planes y políticas rehabilitadoras iban centrándose en la monumentalidad, tanto de la Catedral como de una serie de edificios señoriales y palaciegos, mientras asistimos al continuo deterioro, o derrumbamiento de nuestras viviendas. Hemos contemplado, y contemplamos, cómo las grandes inversiones publicitadas para el Casco, no son para el Casco, sino que se ubican

en él para el resto de la ciudad y el turismo. Ni la Catedral, ni los museos (Bibat o de la Memoria) y Paseos de Ronda, ni el Gasteiz Anzokia u otras iniciativas parecidas responden a las necesidades de equipamiento que tenemos en el barrio, pero ocupan los espacios y edificios que el vecindario soñábamos para ellos.

Y hemos constatado igualmente cómo poco a poco el comercio del barrio, el de proximidad, el que teje también comunidad vecinal, ha ido languideciendo sin que se desarrollaran medidas en su apoyo, mientras que el incentivo municipal se centraba en el impulso del “comercio y hostelería con encanto” dirigido prioritariamente al turismo, y dificulta, cuando no directamente prohíbe, la instalación del tipo de comercios al que pueden aspirar las familias con ingresos más escasos, impidiendo así que no pocas familias del Casco salgan de su situación de pobreza económica.

Parece claro por ello que lo que el barrio necesita no es tanto un plan “integrado”, sino integral, esto es, que aborde toda las necesidades y problemáticas del vecindario y el barrio, no sólo las relativas al aspecto edificatorio.

En lo urbanístico, hemos padecido las limitaciones de una normativa (la del PERI) enfocada no a favorecer la mejora de las condiciones de vida del vecindario, sino el aspecto estético de su contorno. Lo hemos dicho muchas veces, parece como si el sr. Adrián Bueno (y sus colegas) hubieran cogido el plano del barrio, y a partir de él hubieran trazado “líneas primorosas” que igualaban o llenaban de (su) coherencia la imagen estética del barrio, y hubieran diseñado un PERI que lo facilitara e impulsara... aunque ello supusiera que no pocas viviendas tuvieran que reducirse aún más de espacio; o que perdieran los añadidos a los caños en los que se vieron obligadas a ubicar unos cuartos de baño inexistentes; o la imposibilidad de ubicar ascensores aprovechando el espacio de esos caños y huertas. La clasificación de los edificios en “fuera de ordenación”, o como “elementos discordantes”, o “edificios inadecuados” prima la función estética diseñada por el equipo de Bueno, y no las necesidades habitacionales de la población.

Pero es que, además, supone la imposibilidad de acceder a ayudas a la rehabilitación si no someten al edificio a esas remodelaciones para adaptarlo a la estética ‘Buenista’. Así, por ejemplo, si una comunidad de personas propietarias, haciendo un importante esfuerzo, consigue con una derrama juntar el dinero necesario para acometer alguna de las obras urgentes en el edificio (arreglo del tejado, o de la bajada de aguas, o de algún desperfecto de la estructura, etc.), en gran parte de los casos se encuentran con que la normativa puesta en vigor por el PERI condiciona la concesión de las ayudas a que se cumplan todos los requisitos establecidos para el edificios en cuestión, obligando así a la comunidad vecinal o a renunciar a la obra en cuestión o a tener que hipotecarse con un crédito que le permita financiar todas las obras. El resultado ha sido, en todos los edificios con vecindario con situación socioeconómica frágil (gran parte del barrio), la renuncia a la realización de las obras.

Ese PERI y sus derivadas y precedentes (los Planes Directores de la Catedral y [del Campillo Sur](#), PERECA...) son los que sientan las bases de la conversión del Casco en un barrio de postal, apostando por convertir buena parte de sus edificios más ‘singulares’ y sus espacios más adecuados para el encuentro vecinal (cuando no incluso una manzana entera de viviendas, como en la última de la Kutxi), en focos de atracción para la incentivación del negocio del ‘turismo cultural’. Es el que delimita también las

Zonas de Intervención Prioritaria (ZIP), que no se corresponden con aquellas en las que las viviendas de la población necesitan de forma más urgente una intervención, sino que están en relación con la conversión del Casco en motor de atracción turística, por eso se sitúan en el “Eje lineal cultural (eje Artium-Montehermoso)” o “Zona de Revitalización Especial (entorno CATEDRAL)”.

Parece claro, pues, que no es un Plan Especial de Rehabilitación Integrada lo que necesita el Casco. Y, sin embargo, igual de evidente aparece la necesidad de una intervención urgente que aborde todas las problemáticas y necesidades urgentes del barrio. ¿Qué tipo de plan necesitamos entonces? No sabemos si tiene que denominarse “especial” o no, pero sí sabemos que tiene que ser un plan Integral (es decir, que aborde todas las cuestiones) y Comunitario (esto es, que sea la comunidad vecinal del barrio la que tenga, como mínimo, un papel protagonista decisivo en la determinación de sus prioridades). Hasta ahora hemos visto lo que no debería ser ese plan, pero ¿contamos con datos o pistas que nos puedan ayudar a pensar cómo debería ser?

Experiencias, trabajos y reflexiones propias y ajenas nos enseñan sobre lo que sí debería contener un Plan Integral y Comunitario

Los contenidos y características de un hipotético Plan Integral Comunitario, como su propio nombre indica, a quien corresponde determinarlos es a la comunidad vecinal del Casco Viejo, de la que nosotras no somos sino una ínfima parte. No obstante, no tendría por qué partir de cero, pues hay una serie de análisis, reflexiones y, sobre todo, experiencias propias y ajenas que pueden ser muy provechosas en esa tarea. Señalemos tan solo algunos ejemplos y pistas.

Nos parece claro que la principal aportación inicial sería el trabajo ya realizado hace años por la comunidad vecinal del Casco, y absolutamente ignorado por el PERI y el Ayuntamiento. Nos referimos, claro, al ya comentado documento [*Alde Zaharra Bizirik 2006. Propuesta vecinal de Rehabilitación social*](#), con más de 100 propuestas elaboradas por todos los colectivos y asociaciones vecinales que formaban parte de la Plataforma AZAO. Habría que actualizar algunas de ellas y puede que redebatir alguna otra, pues han transcurrido 14 años, pero puede ser una base inicial muy sólida. Ese documento contiene también una radiografía del barrio, que habría también que actualizar.

Sabemos que el movimiento vecinal del barrio tiene intención asimismo de elaborar un diagnóstico propio del barrio, más allá del que realice (si es que esta vez llega a realizarlo) el Ayuntamiento. Para eso sería conveniente que la institución municipal pusiera en manos del movimiento vecinal los datos socioeconómicos que posee (salvaguardando, claro está, el derecho a la intimidad), algo que se viene reclamando desde hace tiempo, y nunca se consigue. ¿Pensará el Ayuntamiento que el movimiento vecinal está incapacitado para hacer su propio diagnóstico, o es que teme que con esos datos el movimiento vecinal haga un diagnóstico distinto a los intereses institucionales?

Por otra parte, a lo largo de este texto hemos podido leer algunas aportaciones interesantes sobre qué debería tener en cuenta un verdadero plan de rehabilitación

integral, que nos parece oportuno recuperar. Por ejemplo, las de Miguel Martínez López en su [Cuestiones críticas acerca de la rehabilitación urbana](#):

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

En la misma línea, también nos parecen oportunas algunas de las consideraciones que recogen Navarro, Clemente J.; Rodríguez-García, María J. y Ramírez-Gómez, Irene en su [“La agenda del desarrollo urbano en España \(1994-2013\)”](#) para el modelo que denominan de “corte redistributivo”:

(...) una estrategia de corte redistributivo centrada en la mejora de la inclusión social mediante la provisión de servicios relativos a diferentes aspectos que subyacen a la vulnerabilidad social. Por ejemplo, mediante cursos orientados a mejorar la empleabilidad, el logro escolar, habilidades participativas, o el fomento estilos de vida saludables. (...) la lógica que subyace a las actuaciones es mejorar las capacidades (capabilities) de los residentes, o grupos específicos de éstos, mediante la provisión de recursos, servicios y/o habilidades que mejoren su calidad de vida (por ejemplo, cursos de formación, ayudas económicas, campañas de sensibilización, ...). Se trata, pues, de una lógica basada en la ‘exposición directa’ de los potenciales beneficiarios a las actuaciones del proyecto, siendo éstos, por lo común, grupos sociales vulnerables.

Conviene también, más allá de las teorías, tener en cuenta ejemplos prácticos. Uno que nos parece que tiene contenidos especialmente atractivos es el [Programa integral de rehabilitación de viviendas para colectivos desfavorecidos de Vilafranca del Penedès](#), que puede resumirse así:

En 1992 el Ayuntamiento de Vilafranca del Penedès diagnosticó un progresivo abandono del centro de la ciudad como zona residencial, así como el deterioro de viviendas y edificios. Esta situación se agravaba por la existencia de un sector de población con problemas socioeconómicos y de integración en la red social y por la aparición de una nueva categoría de personas con dificultades

para acceder al mercado laboral (parados de larga duración). Para resolver esta problemática los objetivos que se plantearon fueron los siguientes:

- 1. elaborar un programa de rehabilitación de viviendas abandonadas por parte de la Administración Local, con el fin de motivar e implicar a los propietarios para que después de la rehabilitación, las viviendas se alquilen a jóvenes y familias con dificultades socioeconómicas.*
- 2. elaborar las directrices para una política municipal de vivienda.*
- 3. luchar contra el paro mediante la rehabilitación de las viviendas a través de un plan de formación ocupacional e inserción laboral de colectivos con dificultades de inserción.*
- 4. facilitar la formación ocupacional a través de la realización de prácticas para los alumnos.*
- 5. implicar a la comunidad en el proyecto de dinamizar el barrio y conseguir el apoyo de las diferentes administraciones públicas.*

Las actuaciones que se han llevado a cabo y los resultados alcanzados han sido:

- 1. cesión al Ayuntamiento por parte de los propietarios, durante un tiempo determinado, de viviendas a rehabilitar para que éste las adjudique a personas que se comprometan a ceñirse a programas educativos y de reinserción social pactados con los Servicios Sociales.*
- 2. rehabilitación de 47 viviendas privadas.*
- 3. 25 familias se han beneficiado del programa, para una estancia máxima de cinco años. De éstas el 25 % son familias inmigrantes.*
- 4. el programa ha dado trabajo, intermitentemente y en distintos periodos, a un total de 165 trabajadores, con un nivel de inserción del 40% después de un periodo de aprendizaje y adquisición de nuevos hábitos laborales.*
- 5. realización de prácticas de formación para un total de 72 alumnos de Escuelas Taller del municipio.*
- 6. generación de una dinámica de expansión y recuperación del barrio.*
- 7. supervisión de todo el proyecto por una comisión con participación activa de agentes cívicos y sociales.*

Hay otro de tipo de cuestiones, más centradas en el análisis y reflexión de fondo, que también nos parece importante plantearse, porque, además, a nuestro entender reubican el debate en torno a la necesaria rehabilitación de los Cascos Viejo en parámetros que los intereses económicos, turísticos e inmobiliarios intentan hacer desaparecer. Por ejemplo, estas que señalaba el gasteiztarra Antonio Zárata hace ya 25 años en su [**La recuperación de la ciudad histórica: entre la utopía y la realidad:**](#)

(...) consideramos que los centros históricos son tan importantes para la colectividad, no sólo por su riqueza arquitectónica y monumental sino por sus valores educativos y convivenciales, que hace falta un renovado esfuerzo por mantener la recuperación como utopía y encontrar formulas de motivación para que los diferentes agentes sociales, económicos y políticos que intervienen en la construcción de la ciudad, aumenten su interés por el centro.

Si realmente queremos transmitir a posteriores generaciones esos ambientes culturales, no se puede hacer recaer su conservación sobre sus residentes a cambio de nada, ni siquiera de la menor exención de tipo fiscal. No se puede

condenar a sus habitantes a vivir en muchos casos en condiciones de infravivienda, no se les puede hacer responsables económicamente del mantenimiento de edificios catalogados como bienes de interés cultural, ni tampoco se les puede privar de las comodidades de la vida moderna impidiéndoles la utilización del automóvil. En definitiva, no se puede convertir a los vecinos de los centros históricos en “extras” de un decorado monumental para solaz de turistas.

En esta línea de potenciar la reflexión, hay un texto que nos gusta especialmente, y que destila cariño hacia los Cascos Viejos. Es del de Andrea Ordóñez León “([Habitar el Casco Antiguo. El uso residencial como modo de conservación contemporáneo](#))”, del que ya hemos recogido algunos párrafos en este documento, pero al que de nuevo recurrimos para cerrar este texto compartiendo esa visión, en nuestro caso, hacia el Casco Viejo gasteiztarra. Empecemos, por ejemplo, con algunos que describen lo que es un Casco Viejo:

La ciudad es una sola, pero está hecha de muchas partes, cada parte con sus particularidades, todas tienen un propósito principal, constituir el lugar para habitar de una sociedad. El casco antiguo de las ciudades es visto y abordado como si fuera un objeto sin vida, como un jarrón o una escultura cuyo fin es decorativo, un lugar en el que no vive gente, o en el que no vive gente normal, común y corriente. Aquí sin embargo viven ricos, clase media y pobres, muy ricos y muy pobres; nativos, emigrados o refugiados, hombres y mujeres, viejos o jóvenes; eruditos, comunes y rufianes. Lo que hoy es casco antiguo de una ciudad, no fue creado para ser el museo de la ciudad pero aún prevalece la idea de que la monumentalidad, la imagen antigua, lo pintoresco, en sí mismo o con fines comerciales son más importantes que dar acogida a los habitantes propios de la ciudad.

(...) El casco antiguo contemporáneo habitado por personas con costumbres que pueden ser muy diversas, es por tanto un lugar complejo para el que no todo el mundo está preparado, es necesaria una alta capacidad para convivir. Esta capacidad de convivir con las diferencias, no se adquiere fácilmente (Bauman, 2003: 114), en el caso del barrio antiguo ha de haber detrás familiaridad con la vida en estos espacios, sentido de tolerancia o necesidad de arraigo.

(...) La gentrificación es manifiesta en la mayoría de cascos antiguos, generada por las propias estrategias de rehabilitación que plantean las entidades de administración de las ciudades, por la oportunidad de aprovechamiento económico advertida por inversores o por una combinación de ambas.

Prosigamos con otros en los que reivindica y contextualiza la importancia de la función residencial de los Cascos:

1.5. LA RESIDENCIA COMO FUNCIÓN A CONSERVAR

En las últimas décadas siguen siendo manifiestas dos perspectivas para enfrentar la intervención de los cascos antiguos. La primera, ligada a un enfoque monumentalista, que valora y promueve la imagen idílica, pintoresca, monumental o añeja de la ciudad. La segunda, asume a los centros históricos como lugar de relaciones sociales y producción cultural, un espacio donde la sociedad se reconstituye constantemente (Radulescu & Reschke, 2012).

La primera perspectiva se encuentra bastante arraigada en todos los niveles tanto de administración y gestión pública de las ciudades, esta visión se ha implantado a nivel global. Organismos como La Unesco, financian la recuperación de los cascos antiguos siguiendo esta línea. El mercado ha aprovechado las intervenciones realizadas con estos criterios y los cascos antiguos rehabilitados son enclaves de éxito para el comercio y la creciente industria del turismo y la cultura.

La segunda perspectiva es una práctica menos generalizada pero que va ganando terreno por los resultados poco sostenibles en términos de gestión de la ciudad producidos bajo concepciones monumentalistas. Esta perspectiva aborda diversos aspectos como vivienda, residencia, educación, integración social, y el tema de los monumentos, es simplemente otro componente.

Pero, más adelante, nos encontramos párrafos del texto en los que se ve que la autora conoce muy bien la vida cotidiana de los Cascos Viejos. Su descripción puede servir totalmente para lo que está viviendo la población de nuestra Alde Zaharra:

No obstante, la parte habitada del casco antiguo, que suele ser “la pintoresca”, es despojada de tantas “virtudes” de imagen por sus habitantes que la practican cotidianamente, para ellos la antigüedad de los edificios es bonita siempre y cuando no signifique riesgos a la integridad física y a la salud en general, cuando los precios de los alquileres se corresponden con la realidad, cuando los turistas y visitantes no invaden su sueño, cuando los magníficos museos son también para ellos, cuando el aire y el sol entran por las ventanas. La vida cotidiana del habitante del casco antiguo se encuentra condicionada por los efectos del tiempo pero contemporáneamente a esto se suman los fenómenos inherentes a la especialización del casco antiguo. Los agentes económicos que han reconocido la potencia de estos fragmentos -principalmente en las grandes metrópolis- presionan para darles un nuevo sentido y aprovecharlos para el turismo y el comercio. Aunque vivir en un casco antiguo siempre ha significado compartir el espacio con gente extraña al lugar y actividades no habituales en la vida doméstica, el nuevo sentido global de los cascos antiguos marca drásticos cambios de ritmo a la vida cotidiana de los habitantes.

La vida cotidiana es compleja en cualquier lugar de una ciudad pero en los entornos de ciudad antigua esta complejidad es compartida con personas tan diversas como los objetivos que los congregan allí. Habitar en el casco antiguo desde la esfera más básica, su dimensión más doméstica, cada vez se adapta menos y choca más con las dinámicas que impone el nuevo sentido de estos fragmentos. Estas dinámicas de las que se ha hablado desde hace bastante tiempo sólo han ido creciendo. La obsolescencia material y tipológica, la gentrificación, la “turistificación”, la “musealización” y la segregación socio-espacial se mantienen o se intensifican. Pese a estos problemas siguen siendo lugares en que la gente vive y necesita vivir, por tradición, por voluntad propia, por cercanía al lugar de trabajo o porque no hay otro remedio.

Desde ese conocimiento y cariño a los Cascos Viejos y sus poblaciones, aporta pautas que también sería bueno tener en cuenta en cualquier plan o proceso de rehabilitación:

Solo un proceso que reconozca el uso residencial como elemento de conservación podría llegar a mejorar efectivamente las condiciones de habitabilidad a largo plazo en un marco sostenible.

La disconformidad en el casco antiguo es una situación natural por el origen e historia de estos fragmentos, sin embargo, no existe aun la conciencia general de que ha de solucionarse lo que se puede, y poner fin a la inercia de perpetuar la incomodidad e insalubridad de lo habitado, esto, claro está, si se quiere que la ciudad siga siendo espacio de acogida para sus habitantes. Los slums, las favelas, las periferias, los suburbios, son objeto de discusiones interminables por la precariedad para habitar, sin embargo lo habitado y habitable de los cascos antiguos se olvida, ignora o simplemente se evade.

Las acciones aisladas no resolverán los déficits de espacio libre del tejido o de los edificios.

Habría que establecer unas nuevas reglas que estudien la manera de mejorar la habitabilidad a corto, mediano y largo plazo, reduciendo altura de edificación, vaciando patios interiores, reduciendo profundidades de edificación, incrementando patios de ventilación, liberando y organizando las plantas bajas, repensando las tipologías, las posibilidades de re-uso, etc.

Los criterios de conservación radicales que atienden a posiciones casi dogmáticas suponen que los habitantes del casco antiguo han de ser resilientes hasta el límite. No obstante, la ciudad también ha de ser resiliente, como siempre lo fue, esto significa que las transformaciones necesarias reconducen el rumbo de lo establecido sin la pretensión de mantener todo igual o recuperar la supuesta estabilidad perdida, es pertinente una adaptación positiva a las nuevas condiciones de vida.

Reproduciríamos muchos más párrafos del texto de Andrea Ordóñez, pero para acabar este documento hagámoslo con este tan largo como valioso apartado de sus conclusiones donde se centra en “el poder del Casco Antiguo”:

SENTIDO Y SIGNIFICADO DEL CASCO ANTIGUO CONTEMPORÁNEO CONCLUSIONES

A. EL PODER DEL CASCO ANTIGUO

El casco antiguo antes de atribuírsele una función primordialmente turística era un espacio para vivir, trabajar, manifestarse, comprar, vender y celebrar, de atraer gente, conocimiento, debate político y lucha social, no exento de desigualdad, su masa crítica estaba conformada por gente nativa o foránea con voluntad y necesidad de arraigo, era además un lugar para vivir.

La estructura del casco antiguo o centro histórico que hoy se identifica en las ciudades se creó con la lógica de la compacidad, con tecnología puramente mecánica y con aspiraciones vitales muy diferentes de las actuales, la tradición de uso dejó memorias, historia, y un sustrato físico que provoca admiración y por lo tanto convoca, es un lugar magnético.

Desde el punto de vista de la arquitectura y el urbanismo en los últimos 100 años ha dominado sobre otras corrientes, la idea de conservar el casco antiguo como lugar con características antiguas cuyo mayor valor es su calidad estética, incluso a costa de perpetuar graves deficiencias a nivel arquitectónico y urbano.

Este lugar de la ciudad, pese a ser abordado con ideas de “Conservación”, si está en uso, está vivo y por lo tanto está cambiando. “La Conservación” es pues una aspiración posible solamente cuando la ciudad deja de ser tal.

El magnetismo del casco antiguo fue “descubierto” por el “Mercado”, que hábilmente entró en consonancia con las ideas de Conservación invirtiendo en la conservación física de la ciudad y su consiguiente magnificación publicitaria, recurriendo incluso a la manipulación de la memoria e historia con el único fin de atraer flujos de consumidores y capitales para crear y fortalecer la industria del ocio y el turismo.

La industria del ocio en el casco antiguo se sustenta de consumidores de turismo y de cultura, esto se refleja en el espacio urbano, se especializan los usos y a la vez se excluyen las identidades locales no consonantes con el sistema, transformando a estos enclaves de la ciudad en lugares - objeto de consumo.

El “valor de uso” sustituido por “valor de cambio”,¹ del que Lefebvre hablara hace 40 años se ha potenciado en los entornos de casco antiguo. El valor de cambio se ha impuesto hasta tal punto sobre el de uso que poco a poco suprime la variedad y diversidad de todos los aspectos que constituyen estos fragmentos (usos, actividades, personas).

El casco antiguo de las ciudades sin desaparecer físicamente está perdiendo su principal función, que es la de acoger habitantes. El nuevo sentido que se le ha asignado demanda ingentes flujos de consumidores (de ocio, arte, moda o cultura), así los habitantes permanentes, aquellos que llevan una vida cotidiana ordinaria se deben descartar por resultar poco rentables e incómodos (se quejan).

Los habitantes del casco antiguo -como los de cualquier lugar de la ciudad- desean llevar una vida cotidiana donde el arraigo y las prestaciones para habitar cotidianamente puedan sustentar proyectos de vida a corto mediano y largo plazo, no obstante, bajo la lógica de este sentido mercantil, la masa crítica deseada para ocuparlos son los usuarios, visitantes, turistas y conmuters.

Obedeciendo al orden natural, el contenido social y material de la ciudad están en constante cambio, sin embargo, si el sistema descarta a los habitantes, elimina la tradición del uso residencial que es el que ha creado y conservado el casco antiguo como una estructura representativa.

A finales de los años 60, H. Lefebvre, desde una perspectiva sociológica, identificó a los núcleos centrales como espacios de riqueza -por la cultura, arte y conocimiento que allí se generan- afirmando que se estaban convirtiendo en espacios de especulación que relega a los habitantes comunes y corrientes. Su denuncia enfatizaba el hecho de que desplazar a los habitantes de estos entornos significaba quitarles el derecho fundamental de acceso a la vida urbana, “el derecho a la ciudad”. En el siglo XXI, la especulación de los lugares centrales tradicionales va más allá de aquel proceso del que hablaba Lefebvre, ahora estos conforman una red de enclaves a escala global, con la que busca obtener el máximo beneficio económico a partir de la comercialización de los elementos que evoquen el pasado, tanto tangibles como intangibles. Para lograr este objetivo es necesario homogeneizar y domesticar el espacio público y exacerbar la imagen antigua, monumental o pintoresca de estos fragmentos, creando ejes comerciales que se expanden en sentido horizontal y vertical y clústeres culturales que ahuecan el tejido para albergar grandes masas.

En medio de esta industria global los intereses locales de cualquier tipo tienen poquísima representatividad, incluso las entidades locales tienen dificultades

para enfrentarse a los grandes lobbies, así se entiende que los habitantes de los cascos antiguos sean los actores más vulnerables.

Pero, a pesar de esa poca representatividad y mucha vulnerabilidad que se nos señala a las poblaciones de los Cascos viejos, conviene recordar la historia de resistencia resumida en los párrafos de Sergio García con la que comenzábamos este documento. Unamos a ellos, para terminarlo, esta otra reflexión de quien nos habla desde una perspectiva más general, y volvámonos de nuevo inquietos e inquietantes:

*No son solo las instituciones las que pueden imponer sus criterios de recalificación de ciertas áreas urbanas homologándolas como “de interés”, es decir de interés para los intereses que representan y ejecutan. También los sectores más inquietos —y por ello más inquietantes para según quien— de la sociedad pueden tener su propia idea de en qué consiste revalorizar y considerar “históricas” ciertas calles, plazas y avenidas.
(...) Los propios actores sociales pueden considerar que esos lugares son los marcos de su memoria colectiva, pero también de la grandeza microscópica de su vida ordinaria o de sus despliegues tumultuosos en la fiesta y la revuelta. En eso consiste entender el valor de un patrimonio al que le convendría un calificativo que nunca le acompaña, que es el de “social”.*

(Manuel Delgado. [La memoria insolente. Luchas sociales en centros históricos](#))