

A REHABILITACIÓN DA REHABILITACIÓN: A METÁFORA DE COMPOSTELA

O 4 de decembro de 2010 cumpríronse 25 anos da declaración de Santiago como Patrimonio da Humanidade. Pasado mais dun ano dista efeméride, que significativamente, pasou desapercibida na cidade, parece acaído facer balanço dos resultados obtidos na rehabilitación integral da súa cidade histórica.

Fagamos por tanto algo de memoria:

A cidade de Compostela foi a primeira en Galicia en iniciar as súas políticas públicas de rehabilitación, e nestes últimos anos foi quizais a máis publicitada pola súa labor.

De feito, a primeira experiencia Compostelá, data de 1986 cando ao amparo do RD 2329/83, verdadeiro catalizador das primeiras experiencias rehabilitadoras en España, crease a primeira oficina municipal de rehabilitación de vivendas.

Iste primeiro intento, superando moitísimas dificultades, non obtén resultados apreciables, pero sirve como útil banco de probas.

Uns anos máis tarde, previamente á aprobación definitiva do Plan especial de 1996, e avanzando os seus criterios, crease en 1994 a Oficina de Rehabilitación do Consorcio da cidade. Aunabase por primeira vez en Galicia vontade política, medios técnicos e capacidade financeira.

Ista proposta rehabilitadora apoiabase nun Plan Especial de rigorosa factura documental, bo coñecedor dos antecedentes composteláns, españois e europeos.

Sin embargo o carácter exemplar dos seus prantexamentos de partida nada tivo que ver cunha xestión posterior que non estivo á altura do proposto dende o planeamento especial.

Por exemplo, non existiu nestes anos rehabilitación pública de vivendas sinón só subvención á privada, e por tanto non houbo política de vivenda social na cidade histórica, o que impediu calquera posibilidade de moderación do mercado inmobiliario.

Tampouco houbo mecanismos de control das plusvalías producidas polos edificios e vivendas recuperados coa axuda das administracións: os alugueres disparáronse, e a venda de vivendas rehabilitadas con fondos públicos alcanzaba prezos desorbitados.

Como consecuencia, e ao subir os prezos dos alugueres e das transmisións no ámbito ordenado polo Plan Especial continuouse perdendo poboación. A "Gentrification" ou substitución da poboación orixinal por cidadáns con maior poder adquisitivo, contra a que tanto advirten os organismos internacionais, resultou así un proceso imparable.

Ao non existir control efectivo sobre os usos nin sobre a actividade turística, a cidade histórica continuou terciarizándose de modo especializado con usos non desexables, ao tempo que o comercio tradicional desaparecía progresivamente, axudado tamén por unhas políticas municipais de ubicación de grandes superficies comerciais, que pareceron querer seguir o cuestionado modelo coruñés.

Finalmente produxose unha identificación entre a rehabilitación e a recuperación física dos edificios, ou do viário urbano, únicos aspectos nos que os resultados foron innegables, renunciándose a visión integral e convertindo a rehabilitación do caserío nun fin en si mesmo e non nun medio para a consecución da recuperación

integral, e en definitiva da rexeneración (social, económica, povoacional, etc) da cidade histórica.

Ista situación sostida no tempo, deu por converter finalmente a Compostela nun rutilante exemplo de Rehabilitación especulativa subvencionada, o que a desvincula definitivamente de calquera obxectivo social, ou de interese público en relación cós habitantes da cidade histórica, co resto da cidade e co territorio.

Ademais das referidas experiencias na cidade histórica, iniciáronse nos últimos anos tímidos intentos de rehabilitación dalguns barrios de vivenda social dos 50 e 70 declarados ARI (Vista Alegre e Pontepedriña) que aínda non obtiveron resultados. Sen embargo, non se fixo ningún esforzo por promover a recuperación das vivendas e dos núcleos consolidados do extenso rural, seguramente por ausencia de rendibilidade electoral en relación ao investimento necesario.

Según datos do IGE, hoxe, o nº de vivendas valeiras en Compostela alcanza o 14,84% do total, é dicir 7.600 vivendas, (ou si se prefire 23.000 habitacións) das cais 1.012 vivs. (3.000 habitacións) no ámeto histórico. A capacidade das vivendas valeiras alcanza por tanto as 23.000 persoas, 3.000 das cais na cidade histórica. Mentras tanto, o Planeamento Xeral Compostelán vixente (2007), dando continuidade ao que se desenvolveu paralelo ás políticas de Rehabilitación (1990), e repetindo prognoses moi por riba das expectativas demográficas reais, (Compostela perdeu o 3,56% da súa poboación no último ano) volve a propor unha reserva a 12 anos de solo residencial para 38.071 novas vivendas. A unha media de 2,85 persoas por vivenda resultan 108.502 persoas máis, o que suporía, aínda non desenvolvendo todo o solo, e tendo en conta as xá referidas vivendas valeiras, máis que duplicar a cidade en 2020.

En definitiva, o plan de 2007 consolida definitivamente un modelo de crecemento extensivo, disperso e física e funcionalmente fragmentario, propio da época do "Boom" inmobiliario, que aínda que con maior prudencia, xa se iniciara no plan anterior.

Dende esta perspectiva, e cós datos expostos na máñ, podemos preguntarnos: Como se sostén en Compostela calquera política de rehabilitación do histórico ou dos tecidos degradados dos anos 70? E con istas cifras riba da mesa, cal é a prioridade real do planeamento Compostelán?

Porque na práctica, istas sobredimensionadas expectativas de crecemento periférico, levan anos dinamitando as posibilidades de éxito dun Plan Especial que para lograr os seus obxectivos rehabilitadores, necesitaba, e por tanto reivindicaba explicitamente na súa declaración de intencións, a cidade compacta e o crecemento limitado, considerando a cidade como un conxunto "rematado".

Hoxendía, despois de moitos anos de consumo ilimitado do solo periférico nas cidades europeas, e inmersos nunha profunda crise inmobiliaria e global, dende os empresarios da Construción ata as entidades financeiras e os máis prestixiosos urbanistas internacionais, coinciden en sinalar que o traballo de rexeneración (enerxética, social, económica ...) da cidade consolidada será a base da nova economía.

Compostela, tendo sido pioneira en Galicia na defensa dises criterios, non soubo ou non lle interesou, sin embargo levalos a unha práctica de crecemento urbán coherente coas súas iniciais intencións.

Quizas , como evidencian prestixiosos politólogos nos últimos Informes sobre a democracia en España (IDE) realizados dende a Fundación Alternativas, fundación próxima ao PSOE, existe unha demasiado íntima relación entre o financiamento dos Concellos e dos partidos, e as políticas urbanísticas expansionistas.

Pero, volvendo á cidade histórica, a realidade é que hoxe, despois de 17 anos de traballo, e moitos millóns de euros públicos investidos, a iniciativa rehabilitadora de vivendas nese ámbito é totalmente manexada polas leis do mercado inmobiliario, centrándose unicamente na mellora material do patrimonio edificado.

Iste cuantioso dispendio de recursos públicos beneficiou sen dúbida a propietarios e especuladores , xenerando unha certa actividade no sector da construción, pero conlevou por contra unha absoluta renuncia aos iniciais obxectivos sociais e de interese xeral da poboación residente reivindicados polo Plan especial e pola propia cidadanía.

De modo resumido, e segundo os datos publicados polas mesmas administracións responsables (Concello e Consorcio), no folleto conmemorativo dos 25 anos da declaración da UNESCO, estes son os resultados:

Dende 1989 a 2010, perderonse no ámbito do PE. 1.226 habitantes (9,75 %).

Dende 2008 a 2010 a poboación apenas se mantivo (+0,54%) pero só por mor das 604 vivendas de nova planta, (habitadas por 180 novos residentes e por tanto moitas delas baleiras) que non pola rehabilitación de vivendas rehabilitadas.

E o obxectivo inicial de fixar a poboación residente viuse substituído polo eufemístico "mantemento do uso residencial".

A pesar dos novos 125 locais ocupados, o número de locais comerciais baleiros creceu un 2%, respecto de 1989.

Algunhas das primeiras vivendas e locais rehabilitados no ano 2.000 e seguintes, iniciaron xa a rehabilitación da súa rehabilitación. O que ademais de poñer en cuestión a calidade constructiva e a durabilidade das intervencións realizadas , ofrécenos unha ilustrativa e reveladora metáfora:

As políticas de rehabilitación de Compostela necesitan ser rehabilitadas.

Xosé Allegue
Arquitecto