

La regeneración urbana como motor de recuperación económica

María A. Leboreiro Amaro

Madrid, España

ABSTRACT

La ciudad de Vigo posee un Conjunto Histórico, escasamente conocido y valorado, su arquitectura es marinera con tipos edificatorios de interés y carece de la arquitectura monumental, pero posee una trama urbana con un gran interés, generada por una difícil topografía, lo que da lugar a un encadenamiento de plazas.

Abandonado por muchos años el denominado Casco Vello ha sufrido un proceso de deterioro importante, ocupado por población marginal e incluso conflictiva, lo que ha dado lugar no sólo a la decadencia de su arquitectura sino también a un profundo deterioro de su tejido social y económico.

El Consorcio, creado entre la administración local y la autonómica, ha puesto en marcha un proceso de regeneración urbana como actuación integral que desde pautas de sostenibilidad en la línea planteada por la Estrategia Territorial Europea que va desde la rehabilitación de las viviendas a la renovación de las infraestructuras.

Estas medidas carecerían de capacidad para reactivar la zona si no se pensase en su desarrollo económico, la animación de un barrio propicia seguridad y capacidad de atracción, tanto para los ciudadanos que lo identifican con un espacio de centralidad, como de los turistas que llegan en un número cada vez mayor, son visitantes que buscan calidad urbana, historia y servicios y tienen una capacidad adquisitiva elevada y a los que la anterior degradación del conjunto disuadía de su uso.

Nos interesa ver como intervenciones integrales del tipo regeneración urbana tienen capacidad para transformar una situación que se consideraba irremediable. En el caso de Vigo la actividad ha vuelto paulatinamente, primero a los bordes difundiéndose a otras zonas, ya que la rehabilitación de las viviendas ha incorporado la de los bajos comerciales, con una hostelería de calidad complementada de manera con servicios especializados y el retorno de profesionales, añadiéndose instituciones privadas o públicas que cada vez apuestan más por esta zona y en la que ya van siendo visibles sus efectos con instalaciones como el Museo de Pintura.

La regeneración urbana como motor de recuperación económica

Del renacimiento del Casco Vello de Vigo, solo se puede hablar como un “work in process”, al que aún le queda un largo recorrido pese a lo que se ha avanzado en los últimos años y que permite hablar de una percepción cualitativa de cambio.

El Casco Vello de Vigo, origen de la ciudad que hoy conocemos como cabecera de una dinámica área funcional, no tiene una gran superficie, ni un número importante de edificios, las fichas del Plan Especial, expresión de la edificaciones existentes, apenas son unas setecientas, y al tiempo no presenta una arquitectura monumental. Vigo, pese a su antigüedad, es una ciudad nueva, que solo empezó a adquirir el carácter de ciudad cuando las villas próximas de Baiona, Bouzas o Redondela empezaron a declinar.

A principios del S. XX tenía unos 22.000 htes, de los que, antes al igual que hoy en día, vivían en su mayoría dispersos en las distintas parroquias en las que el municipio divide sus 101 km².

La ciudad fortificada pierde su muralla, como muchas otras españolas, en los años de la Primera República (1.861) y es en esta época en la que empieza a fraguarse su primer Ensanche, un ensanche decimonónico que ganará terrenos al mar y daría frente a un próspero puerto, el Casco Vello comienza a verse como lo que es en realidad, un lugar incómodo para vivir, residuo de la antigua vida marinera que le dio origen. La apertura de nuevos viarios como la que hoy es la calle Eldua-yen divide la ciudad en dos partes, lo que antes fue un continuo urbano, construido por agregación se rompe y empieza a mostrar las diferencias y segmentación social que a día de hoy siguen siendo visibles.



1 CASCO VELLO

El Casco Vello, se adapta a la difícil topografía en la que se asienta, bajo los dos castillos de defensa militar de San Jorge y San Sebastián, el primero visible y completo su recinto en tanto que del de San Sebastián sólo permanecen algunos lienzos de muralla, en torno a una zona verde, auténtico mirador sobre la ría de Vigo

que los vigueses ignoran. El Casco Vello es un conjunto donde se apiñan las edificaciones tal como nos muestra el plano de Coello de 1856, plenamente consolidado, Taboada Leal nos dice que en 1840 en el interior de su recinto amurallado vivían 2.767 personas, lo que a falta de otros datos puede considerarse su máxima ocupación y que desde luego a día de hoy parece inalcanzable y no deseable dado el tamaño de las unidades parcelarias, que hacen difícil pensar cómo podrían vivir tal número de personas, en condiciones de habitabilidad muy precarias.

Si bien, como ya queda dicho no se trata de un núcleo monumental posee una arquitectura, en piedra bien trabajada hasta en las casas más humildes, con un alto interés y una gran variedad de tipologías dada la continuidad de la ocupación y su construcción sobre sí mismo, en un largo periodo de tiempo desde el s. XV en que se consolida el primer asentamiento. Como tipo básico se trata de edificaciones que en su mayoría hoy presentan dos o tres plantas, desarrollándose en profundidad, en las que en sus interiores la "lareira", el fuego tradicional, configura el centro de la vivienda surgiendo muy buenos trabajos de cantería.

Con edificios de carácter más popular, y pintoresco en la zona del Berbés, próxima al mar, donde vivían los pescadores y casas de mayor prestancia en torno a la Pza. de la Constitución y c/Real donde se asienta la burguesía y la nobleza local. En conjunto son las fachadas las que presentan una mayor evolución, habitualmente tienen con dos o tres huecos, lisas en un primer momento para incorporar más tarde balcones de buena rejería sustituidos posteriormente por las galerías o incorporadas éstas en una tercera planta. Los soportales aparecen en la Ribera del Berbés vinculados a la venta del pescado y en la Plaza de la Constitución a la actividad comercial y en la que se celebraba mercado al igual que en la hoy denominada plaza de la Princesa.

El valor del Casco Vello de Vigo, no reside, hay que insistir, en su arquitectura, no hay más que ver otros conjuntos gallegos próximos como Pontevedra o Ourense, sino en su trama urbana, compuesta por calles intrincadas y estrechas que trepan por la ladera se convierten en escaleras o en pequeños ensanchamientos, auténticas plazas sin geometría definida cuando discurren paralelas a las curvas de nivel, pavimentadas en piedra. Plano vertical y horizontal presentan una continuidad sólo rota por la presencia del cielo que se atisba en sus estrechas secciones. Barrio abigarrado, en su día estuvo lleno de vida, hasta que comenzó su decadencia, a medida que se fueron construyendo nuevos ensanches urbanizados en los que las viviendas tenían otras condiciones de habitabilidad que el aumento del nivel de renta hacía asequibles.

La actividad fue desapareciendo a partir de los años 50 para hacerlo a mayor velocidad a partir del momento en que la Casa Consistorial abandona la Plaza de la Constitución, en los años 70 del pasado siglo, momento en que ya las actividades más dinámicas se habían consolidado en el eje Paseo de Alfonso-Elduayen-Policarpo Sanz-García Barbón.



Se inicia así un período de decadencia que en algún momento pudo considerarse irreversible, la población fue envejeciendo y capas cada vez desfavorecidas de la población fueron ocupando los edificios, hasta llegar a una situación clara de marginalidad, la prostitución tradicional en la zona alta pronto fue acompañada por la droga y la ocupación ilegal de edificios, hasta el momento en que muchos de ellos fueron tapiados dando una imagen inquietante, por no hablar de la inseguridad que favoreció que los ciudadanos obviaran transitar por sus calles.

Degradación social que fue acompañada por el abandono de las edificaciones, forzando su deterioro la falta de mantenimiento por la pérdida de su valor económico, hasta llegar a los niveles de ruina que aún hoy en día están presentes en todas las calles.

2 INICIATIVAS DE INTERVENCIÓN

En esta situación surge una primera iniciativa desde el planeamiento urbanístico con la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Vello, en el año 1981, un plan que cataloga y señala categorías de protección para cada edificación, en el que está más presente una intención de rehabilitación física de la edificación que la de una actuación integral como ya se requería. La situación previa de abandono por la administración favoreció la desaparición de edificios de interés e identidad del frente marítimo como el hotel Continental o el Mercado de A Laxe sustituidos por edificios de dudosa calidad arquitectónica y que actuaron como pantalla en su percepción desde el mar, y en el interior la sustitución no sirvió más que para tensionar el Casco, rompiendo el equilibrio y armonía de algunas zonas.

El Casco Vello ha contado con un Plan Urban que remató en 1999, éste permitió ensayar un modelo de gestión integrada de acuerdo con las líneas trazadas por la Unión Europea y dio lugar a la rehabilitación de buena parte del espacio público (24.000 m²), a construir equipamientos hoy en funcionamiento: Casa de Ames, dos centros comunitarios, el nuevo mercado de la Pedra, la Casa de la Cultura Gallega, la Biblioteca central, la restauración de algunas fachadas y el fomento de la actividad económica con la apertura de locales comerciales, que posteriormente fueron cerrándose al no incidirse en lo más importante: la transformación del tejido social.

En 2005 se creó el Consorcio del Casco Vello, con la participación hoy de la Concellería de Vivienda (90%) y el Ayuntamiento de Vigo (10%). Su objetivo es la reactivación de la actividad en el Casco Vello, desde diversos frentes, por una parte la de gestión directa de las actuaciones desde la compra de edificios abandonados y su rehabilitación con la intención de incidir en el mercado de vivienda, en la gestión de ayudas a los privados ya sea en materia de rehabilitación de vivienda o de puesta en marcha de locales para la actividad económica, al tiempo que realiza estudios para la implementación de otras acciones.

La declaración de Bien de Interés Cultural como Conjunto Histórico Artístico llega en febrero de 2006, un año antes de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior que se produce en abril de 2007. Queda así clarificado el campo de actuación en el Casco Vello a través de un Catálogo elaborado edificio a edificio y con una especificación exhaustiva de las actuaciones posibles, con tres criterios no siempre coherentes entre sí: protección, densificación como criterio de valoración económica e incentivación por tanto de las acciones e incorporación



de medidas de mejora de la habitabilidad de las viviendas. Esta última no sólo a través de la aplicación de la normativa de obligado cumplimiento, sino también con la incorporación de la definición de las alineaciones interiores creando patios de manzana, que suponen la transformación de las tipologías primitivas, no inciden en la protección real y en muchos casos son inviables por las características de los edificios preexistentes, en los que su estado y grado de ocupación hacen imposible su obtención, sino es a muy largo plazo.

En cualquier caso es el instrumento de planeamiento con el que se viene trabajando y con el que, bajo la acción dinamizadora del Consorcio, que va trabajando por áreas amplias, e involucrando poco a poco a la iniciativa privada, se va consiguiendo, aún cuando lentamente la transformación del barrio. Existe un elemento complementario que exigiría un estudio aparte, se trata de las Inspecciones Técnicas de Edificios que deberían dar lugar a una rápida mejora de las condiciones de los edificios, cuando no estén en ruina, pero de difícil incidencia dada la situación económica de muchos de sus propietarios.

El Casco Vello tiene la declaración de Área de Rehabilitación Integrada por lo que tiene acceso al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2007-2012, este plan hace ya un mayor hincapié en el desarrollo de un nuevo modelo de intervención que favorece el "reciclaje urbano" como instrumento de transformación de la ciudad frente al crecimiento de la misma. Por otra parte, se considera ya superado el concepto de rehabilitación como actividad centrada en la recuperación de los centros históricos por su valor patrimonial, hablando de rehabilitación urbana integrada. De acuerdo con el propio Plan: "sería aquella que considera de forma conjunta y coordinada la recuperación ambiental, la renovación urbana y edificatoria, y la mejora de las condiciones económicas y sociales de los ciudadanos". Si bien, no se menciona directamente el concepto de sostenibilidad, la realidad es que la declaración asume implícitamente la Estrategia Territorial Europea, en el entendimiento del concepto de sostenibilidad más allá de la preservación medio-ambiental. Lo que se traduce en la Iniciativa Urbana 2007-2013 para la regeneración urbana integrada, cuyo objetivo "es la puesta en marcha de estrategias innovadoras de regeneración urbana que, mediante un enfoque integrado que contemple los aspectos sociales, económicos y medioambientales, favorezcan un desarrollo urbano sostenible".



3 SITUACIÓN ACTUAL

Hablar de regeneración urbana supone hacerlo de un proceso a muy largo plazo y más en consideración de la situación del conjunto del que hablamos, de acuerdo con los datos del PEPRI, éste cuenta con 708 edificios y 2.139 viviendas de las que

solo están 1.206 ocupadas, lo que en consecuencia supone que el 30% de los edificios estén en malas condiciones en distintos grados, pudiendo estimarse que existen 80 edificios en ruina y 150 más en situación de riesgo, situación que salvo las actuaciones puntuales que se han llevado a cabo, no ha hecho más que empeorar. A esto hay que añadir la elevada edad de sus ocupantes, los bajos niveles de renta, la presencia de ocupas, la detección de situaciones de hacinamiento y la presencia de la marginalidad que en algunas zonas se hace visible generando inseguridad y restando atractivo al casco.

¿Tiene en esta situación sentido hablar de reactivación económica en relación con el ejemplo planteado? Debería ser posible y todo apunta a que podrá lograrse como lo demuestran experiencias en otras latitudes. A pesar de no ser muchos los años en que se viene actuando de una manera más sistemática sí empiezan a apreciarse cambios. Está claro que la actividad económica tiene que tener un campo para su desarrollo lo que tiene mucho que ver con la adecuación del espacio, ya sea el espacio público o los locales comerciales que existan o se puedan acondicionar, con la seguridad de las calles, con el atractivo de la escena urbana y lo que es fundamental la animación de las calles, es decir la cantidad de gente circulando en la zona, con intención de obtener servicios o simplemente placer estético. La animación de un barrio propicia tanto la atracción de los vigueses como de los turistas que llegan en un número cada vez mayor, todos ellos visitantes o usuarios que buscan calidad urbana, historia y servicios y son al tiempo consumidores potenciales y a los que la degradación del barrio venía disuadiendo de su uso.

Conviene ahora, quizás, hacer un pequeño análisis DAFO, su carácter intuitivo y claro permite en situaciones como esta visualizar la realidad ante la que nos encontramos. Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades permiten definir un marco de actuaciones y ver sus posibilidades de éxito, al tiempo que verificar la evolución reciente, aún cuando sin entrar en valoraciones cuantitativas dado el escaso tiempo transcurrido desde que se viene actuando en profundidad.

3.1 **DEBILIDADES**

Siguiendo el orden de análisis tendríamos que considerar en primer lugar las debilidades que son muchas y que parten, en un alto grado, de la falta de aceptación del Casco Vello por la población como espacio de identificación de la memoria colectiva. El rápido crecimiento de Vigo, hace que hasta el año 1993 no se de la circunstancia de que el 50% de los habitantes de la ciudad hayan nacido en ella, lo que incide en el desconocimiento por una parte importante de la población del Casco Vello, que lo percibe como un espacio inhóspito cuando no peligroso, salvo en sus zonas de borde.



- En lo que hace referencia a las herramientas utilizadas basta hablar de la falta de consenso existente en la tramitación del PEPRI y la falta de transversalidad con que llevó a cabo su redacción al margen de los agentes involucrados, lo que hace que no lo sientan como propio, al margen de una desconfianza tácita hacia la administración dada su falta de actuación durante muchos años.
- La tardanza en la concesión de las licencias complica y alarga el proceso, haciendo desistir cuando no posponer las actuaciones.
- La falta de arquitectura monumental exige un esfuerzo en la mejora de la escena urbana para hacer perceptibles aquellos valores que son la esencia del Casco, su trama urbana, el recorrido atento en el descubrimiento de una forma de vida aún presente en las tipologías edificatorias o en el trabajo de la piedra.
- Al tiempo esas mismas edificaciones que albergaron espacios de vida y no de trabajo son un obstáculo para la creación de la animación que ha de caracterizar la vida urbana. Se trata de tipos edificatorios que, en su mayoría, han sido concebidos exclusivamente como viviendas, siendo el parcelario por otra parte, muy pequeño, lo que limita las posibilidades de las actividades a instalar.
- El alto grado de deterioro alcanzado por la edificación exige un esfuerzo económico muy elevado. Al tiempo, en el proceso de recuperación, se pone de manifiesto de solares vacíos o construidos precariamente de las ruinas, difíciles de mantener y resta continuidad a la imagen urbana en una difícil convivencia.
- Otra situación a considerar es la barrera más sociológica que física que supone la calle Elduayen y la clara diferenciación entre la parte alta y la baja y que resta oportunidades a la zona alta.
- Es importante señalar la escasa adecuación de los equipamientos a las características socio-económicas del barrio, sólo existe un centro de acogida religioso y una guardería, el Asilo de Ancianos se cerró y el edificio de la Gota de Leche sigue pendiente de que le den un uso.
- La escasez del espacio público, salvo las plazas de la Constitución y Princesa ya que hoy por hoy el espacio del Berbés, antigua playa de llegada de los pescadores, puede considerarse un espacio fallido.
- La débil intervención de la iniciativa privada.
- La existencia de zonas muy amplias en superficie como son la Panificadora y el Barrio del Cura, "terrains vagues" que inciden muy negativamente en la recuperación del conjunto.

3.2 **AMENAZAS**

Hablar de amenazas como factores externos en el caso del Casco Vello parece excesivo, no las hay claras salvo en el inconsciente colectivo. Las edificaciones rehabilitadas por el Consorcio tienen unas condiciones constructivas y de diseño excepcionales, los premios se suceden, aún así las parejas jóvenes recelan de la posibilidad de educar a sus hijos en condiciones de seguridad. La mala fama adquirida, en especial por la zona alta, retrae a la población con capacidad de regenerar el barrio cambiando el perfil de la pirámide de demográfica, aportando una mayor formación y un nivel de renta más alta junto con unas demandas culturales y sociales más urbanas.

Amenaza en sí misma puede considerarse la presencia de la droga, no sólo de los drogodependientes, atados al Centro de Drogodependientes que es la puerta de la zona alta, y que se extienden por lugares de mayor calidad como la Plaza de la Princesa, trasladando sus problemas y disputas contaminando un espacio de centralidad y tránsito cualificado. Sin embargo, no es éste el mayor problema sino la distribución de la droga y el control del espacio que hacen los vendedores.

Otra de las amenazas podría ser la persistencia de la crisis que impide la implantación de la vivienda en alquiler, repitiendo las pautas de la vivienda en propiedad y malogrando la deseable movilidad de la población que garantizaría una mayor permeabilidad social. Las primeras viviendas del Consorcio puestas en el mercado que deberían ser en alquiler han sido vendidas.

Existe otro conflicto, la permanencia del tráfico rodado pese a lo inadecuado del viario, el aparcamiento indiscriminado y el incumplimiento de los horarios de carga y descarga, impiden la percepción y disfrute del escaso espacio público existente. Careciendo el mismo de condiciones para ejercer su principal función, la de espacio de relación y convivencia, apoyo y refuerzo de las demás actividades.

3.3 **FORTALEZAS**

Sin embargo, salvados los primeros retos ha de decirse que el Casco Vello empieza a manifestar fortalezas y oportunidades que hasta hace poco no eran tan visibles aunque estuviesen latentes. Quizás la fortaleza más destacable del Casco Vello es su posición de centralidad y algo no desdeñable, su posición con relación al puerto. Si bien, será difícil arrancar a Príncipe-Urzáiz-Gran Vía- su carácter comercial, o a Policarpo Sanz-García Barbón- el de sede del espacio terciario, en el que se concentran bancos y oficinas, ya hay indicios de un proceso de acercamiento o cambio como el traslado de la Asociación de los Promotores de la Construcción a la c/Real o el inicio de las obras para el traslado de los Registradores a la misma calle o la recuperación de la Plaza de la Constitución para la celebración de fiestas tradicionales como el Carnaval o de actividades lúdicas en el verano.

Existen también otros aspectos a considerar como es el incremento del valor del suelo como efecto inducido a medida que el conjunto va mejorando y que ya empieza manifestarse. Sin obviar el peligro de "gentrificación" que, un alza de precios

y un mayor atractivo de la zona, pueden generar, en detrimento de la variedad social que caracterizó al Casco en su día.

3.4 **OPORTUNIDADES**

De efectos más inmediatos es la presencia del puerto y la inclusión de Vigo en la ruta de los grandes cruceros, con un crecimiento continuo de viajeros que pasan al menos un día en Vigo, lo que supone la llegada al año de 250.000 turistas y 97.000 tripulantes a través del puerto, con un pico importante en primavera y verano. Se trata de gente con capacidad de gasto, en torno a los 30-50 euros por persona y día y lo que es más importante con capacidad de difusión del interés de la ciudad. El problema, en tanto no mejoren las cualidades del Casco Vello, y salvo recorridos preestablecidos por la ruta de mayor calidad Puerto-Colegiata-Constitución-Puerta del Sol, la topografía y la sensación de inseguridad disuaden la permanencia en otros ámbitos dispersando a los viajeros hacia otras zonas de la ciudad y eliminando la posibilidad de consumo en el Casco y por tanto su incidencia en la reactivación económica.

Otros factores a considerar serían: el grado de urbanización alcanzado, aún cuando afecte a un ámbito reducido, la puesta en marcha de un microbús para la mejora de la movilidad interna y la presencia de iniciativas como la escalera Berbés-Castillo de San Sebastián aún en proyecto.

Existe otro factor positivo a considerar como es la presencia de aparcamientos en sus extremos: Puerta del Sol-Berbés, lo que deberá favorecer una intensa peatonalización compatible con una política de atención a los residentes, hoy demandantes de aparcamientos en el interior del Casco, inviables a nivel individual dadas las dimensiones del parcelario y las secciones del viario. Por otra parte la entrada de los vehículos sólo se justifica por la difícil topografía que disuade el caminar, en ningún caso por las dimensiones del Casco.

La existencia de un espacio privilegiado como el Paseo de Alfonso con una espacialidad relevante por su carácter abierto y una arquitectura de calidad prácticamente rehabilitada, es un mirador sobre la ría al tiempo que una puerta adecuada para la renovada zona alta en el futuro.

La presencia del Consorcio del Casco Vello, supone una garantía del proceso de recuperación del Casco, a través de estrategias claras como puedan ser la concentración de las actuaciones en las zonas más deterioradas y actuando por áreas completas Abeleira Menéndez-Ferrería-Subida o Castelo lo que supone que acciones, no muy grandes, tengan una incidencia importante, tanto en la recuperación del tejido social como en la puesta en valor de nuevos recorridos en el Casco, como pueda ser el acceso al monte del Castro, el parque por excelencia de la ciudad y mirador sobre el impresionante paisaje de la Ría convirtiéndose en un recorrido obligado que favorecerá indirectamente la actividad comercial.

Con todo la acción que puede llegar a tener una mayor incidencia en la reactivación económica es la política de difusión de equipamientos en el Casco Vello, prime-

ro centrados en el borde y la plaza de la Constitución, como la Casa de la Cultura Gallega, la Biblioteca Central y el Centro de Salud para irse ampliando después el área de su implantación, con equipamientos de calidad y de escala ciudad como la Fundación Camões o la Pinacoteca Fernández del Riego, lo que se complementa con la incorporación de la iniciativa privada con la instalación de la sede de APEC o la puesta en marcha de sede del Parque Illas Atlánticas por la Xunta de Galicia o el mantenimiento de otros como el mercado del Berbés de referencia en la ciudad al igual que el mercado de la Piedra.

Equipamientos a los que no tardarán en añadirse el Museo de Fotografía y la sede de los Registros de la Propiedad y el Registro Civil. Todo ello abre la posibilidad de la puesta en valor de recorridos más amplios como pueda ser Colegiata-Berbés. Este último uno de los espacios más emblemáticos de la ciudad, origen de la misma, hoy en proceso de recuperación de sus fachadas después del fallido resultado de la urbanización de su frente a través del proyecto Abrir Vigo al Mar. Se recuperará así la calle Real como calle mayor del conjunto.

Existen otras circunstancias como el mantenimiento, aunque con carácter residual, del comercio tradicional como puedan ser los cesteros en la calle de su nombre, la aparición de una variada oferta hostelera, que actúa como elemento de atracción complementaria conjuntamente con la aparición de un comercio más especializado, desde los complementos a las vinotecas, la instalación de alguna galería de arte o la tímida incorporación de despachos profesionales.

4 CONCLUSIÓN

En este momento puede empezar a hablarse de recuperación económica de la zona, aún cuando incipiente, lo que convierte al Casco Vello de Vigo en un laboratorio de verificación de la validez de las políticas de intervención en los centros históricos. Puede afirmarse que estrategias de actuación, con una visión más amplia que la simple recuperación de fachadas y la teatralización y museificación del espacio urbano, la incorporación de nueva población a través de una rehabilitación que incida en la habitabilidad y la calidad de diseño y constructiva conjuntamente con la protección del patrimonio, la mejora, a través de la urbanización de la calidad medio ambiental del conjunto y la incorporación de equipamientos de calidad como factor de cohesión social suponen la posibilidad de la reactivación económica de una zona que en épocas anteriores estuviese en declive, creando espacios más sostenibles.

Este proceso de rehabilitación debe, dentro de una propuesta integral, propiciar actuaciones aisladas de pequeña entidad (micro urbanismo) que impliquen a múltiples agentes, siempre integradas en una estrategia basada en una visión de conjunto capaz de producir un cambio, no sólo en la percepción del espacio sino también en la aportación de nueva población que sea capaz de incidir creando sinergias positivas en el barrio.

La concentración de grúas a día de hoy en el Casco Vello, es una muestra de cómo en tiempos de crisis, políticas de intervención adecuadas pueden no solo preservar y potenciar los centros históricos como espacios de identidad, sino también impulsarlos como espacios de centralidad y vida económicamente activa.



5 BIBLIOGRAFIA

- Aparicio Mourelo, A. y de Nanni, R. "Modelos de gestión de la regeneración urbana". Sepes. Entidad Estatal Urbana. Madrid, 2011
http://www.sepes.es/publicaciones/modelos_gestión_regeneracion_urbana.pdf
- Berger, M y Bengmes, P. "Bruxelles à l'épreuve de la participation. Les contrats de quartier en exercices". Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles. 2009
- Elizagárate, V. "El comercio y la regeneración urbana de la ciudad. Una estrategia integral de marketing de ciudades". Distribución y Consumo nº40. Enero-febrero 2006. Madrid.
- Evans, G. "Cultural planning: as urban renaissance? Routledge. London. 2001
- Instituto Universitario Urbanística. Universidad de Valladolid "Regeneración urbana integrada en Europa" Documento de síntesis.pdf. www.fomento.gob.es
- Pinson, G. "Urbanismo y gobernanza de las ciudades europeas. Gobernar la ciudad por proyecto". PUV. Universitat de Valencia. Valencia, 2011
- Rausell Köster, Pau. "Museos y excelencia en las ciudades". XV Congreso Nacional de la Federación Española de Amigos de los Museos. 2007
- Van den Berg, L; Van der Meer, J.; Otgaar, A. "The Attractive City. Catalyst for Economic Development and social Revitalisation. Euricur. Erasmus University Rotterdam. Rotterdam. 1999
- Velázquez Valoria, I y Verdaguer Viana-Cárdenas, C. "Regeneración urbana integral". Sepes. Entidad Estatal Urbana. Madrid, 2011
http://www.sepes.es/publicaciones/regeneracion_urbana_integral.pdf