

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LIII, Nº 209, otoño 2021

Págs. 667-684

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.04>

CC BY-NC-ND



La rehabilitación de los centros históricos: criterios de análisis para una intervención inclusiva en Galicia

Maricarmen TAPIA-GÓMEZ

Arquitecta urbanista Instituto de Estudios y Desarrollo de Galicia (IDEGA)
Universidad de Santiago de Compostela
Universidad Diego Portales. Santiago de Chile

Resumen: El objetivo de revitalizar los centros históricos en Galicia halla una realidad socio demográfica complicada y difícil de revertir. Por una parte, se pretende conocer esta realidad a través de indicadores que permitan realizar intervenciones ajustadas. Por otra parte, se busca evitar procesos de erradicación de la población y de la economía existente, observados y criticados en intervenciones anteriores en centros históricos, posibilitando la permanencia y mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Bajo estas premisas, se elaboró un modelo de Plan de Dinamización a partir de indicadores capaces de incorporar esta realidad y cuantificarla. Junto ello, se incorporaron criterios y relaciones que permitieran decantar los elementos estructurales sobre los que fuera necesario actuar.

Palabras clave: Centro Histórico; Rehabilitación urbana; Revitalización, Patrimonio cultural

Rehabilitation of historic centres: analysis criteria for an inclusive intervention in Galicia.

Abstract: Our goal of revitalizing historical centres in Galicia meets a complex and hard-to-revert socio-demographic scenario. On the one hand, it aims to know this reality by using indicators that allow carrying out the right interventions. On the other hand, it seeks to prevent the displacement process of residents and their local economy –which have been observed and criticized in previous interventions in historic centres–, thus making possible the permanence of inhabitants and the improvement of their quality of life. Under this premise, a Dynamization Plan model was elaborated, based on indicators that are capable of incorporating and quantifying this reality. Along with this, selection criteria and relationships were incorporated in order to select the necessary structural elements for intervention.

Keywords: Historical center; Urban rehabilitation; Revitalization; Cultural heritage.

Recibido: 18.08.2020; Revisado: 03.11.2020

Correo electrónico: Maricarmen.tapia@gmail.com ; Nº ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6554-3191>

La autora agradece los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original

1. Introducción

La intervención en los centros históricos ha sido una de las preocupaciones de la planificación y la rehabilitación urbana. Los objetivos iniciales se han focalizado en la rehabilitación física de los inmuebles y espacios públicos de los centros históricos. La experiencia ha demostrado que las intervenciones, si bien cumplieron su objetivo de recuperación arquitectónica de los conjuntos, han tenido un impacto socioeconómico que ha incrementado la desigualdad en una parte importante de la población residente. Asociado a los procesos de rehabilitación, ha habido un incremento en los precios de la vivienda y los locales para alquiler y venta que ha generado una sustitución de los iniciales moradores. Esto, sumado a otros procesos como la promoción turística de estos espacios, ha acentuado la presión sobre el stock de vivienda y transformado las actividades económicas locales, de las esenciales a las de consumo y ocio.

Recientemente, se ha aprobado una nueva ley en Galicia, la Ley 1/2019, de 22 de abril, de *Rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia*¹. Uno de los objetos de intervención que determina esta Ley son los bienes patrimoniales, con categoría de Conjuntos Históricos, que cuentan con la declaración de Bienes de Interés Cultural (BIC), es decir, con la figura de máxima protección y valor patrimonial. La misma Ley establece que estos conjuntos podrán declarar áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Áreas Rexurbe). Para ello, cada conjunto deberá realizar un Plan de Dinamización que defina las necesidades y prioridades de actuación en los conjuntos.

Considerando la experiencia de rehabilitación de centros históricos en España, se creyó necesario reconocer los efectos indeseados de la rehabilitación para evitarlos y no reproducirlos en las futuras intervenciones. Esto implicó definir los indicadores clave que permitieran un diagnóstico integral del que se desprendieran las principales necesidades que deben ser consideradas en las líneas de actuación. El estudio fue realizado por el Grupo de Investigación Análise Territorial de la Universidade de Santiago de Compostela para el Instituto Galego de Vivenda e Solo, durante el 2018 y 2019.

El presente artículo pretende aportar criterios de análisis e intervención, reconociendo los principales aspectos que caracterizan la realidad de estos conjuntos históricos, con el fin de proponer criterios de actuación adecuados a su particular contexto. Para ello, se recoge una síntesis de estudios críticos realizados sobre los principales ámbitos intervención en centros históricos; posteriormente, se analiza la realidad local destacando las necesidades específicas, para concluir con líneas de actuación posibles, incorporando variables que minimicen los efectos negativos asociados a la rehabilitación del conjunto y que aseguren una revitalización inclusiva.

2. Debate general y estado del arte

La aproximación al estudio crítico de las intervenciones en los centros históricos en España contiene múltiples variables, que han sido recogidas por diversos autores, y que se pueden agrupar en cuatro grandes ámbitos. Un primer ámbito concierne a la preocupación por el tipo de rehabilitación y la mayor o menor conservación de la autenticidad y de los valores patrimoniales de los centros histórico. Un segundo ámbito refiere a la discusión en torno a la eficiencia de los instrumentos de planificación e intervención en conjuntos históricos. El tercer ámbito se relaciona con el impacto socioeconómico de las intervenciones sobre los habitantes de los centros históricos. Y, más recientemente, un cuarto ámbito que recoge los efectos del turismo masificado en las áreas patrimoniales. Detengámonos un momento en cada uno de ellos.

2.1 Criterios de conservación del patrimonio

La preocupación por el rescate patrimonial y la discusión sobre la necesidad de relacionar el patrimonio con su autenticidad cuentan con un largo recorrido. La historiadora Françoise Choay (CHOAY, 2007), realiza un detallado análisis de la evolución del patrimonio, desde la concepción aislada e individualizada del bien como *monumento* hasta la definición contemporánea de *patrimonio*.

En las últimas décadas, una forma de recoger esta discusión es a través de las cartas y recomendaciones internacionales que han servido de guía para comprender y avanzar hacia la necesidad de contar con una gestión integrada del

¹ Publicada en el Diario Oficial de Galicia, nº 83, de 2 de mayo de 2019.

patrimonio. Estos documentos han tenido una fuerte influencia tanto en la legislación existente como en las exigencias ciudadanas de mayor protección patrimonial. Desde la primera Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas, adoptada en la Primera Conferencia Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, en Atenas en 1931, se ha desarrollado una serie de nuevas cartas que han ido integrando diversos aspectos de preocupación, que han permitido avanzar desde la protección y conservación puntual de edificios y obras monumentales hacia la protección de conjunto.

En relación con la conservación de los centros históricos, cabe destacar la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964), la Carta de Ámsterdam (Consejo de Europa, 1975) y la Declaración de Nairobi (UNESCO, 1976), que tratan sobre los criterios de protección y conservación de los conjuntos históricos. Posteriormente, incorporan la necesidad de una intervención integrada en estas áreas con la Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas (ICOMOS, 1987), la Carta Internacional sobre Turismo Cultural (ICOMOS, 1999) y los Principios de La Valeta para la Salvaguardia y Gestión de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas (ICOMOS 2011).

La Carta Internacional sobre Turismo Cultural, de 1999, es la primera que manifiesta una preocupación por los efectos del uso turístico del patrimonio. Advierte de que la gestión del turismo en los sitios con patrimonio significativo plantea una dimensión relacionada con los efectos ya observados del turismo, que, realizado de manera excesiva o mal gestionado, puede poner en peligro la naturaleza física del patrimonio y la propia experiencia del visitante.

En consonancia con estas directrices, UNESCO desarrolló una guía de análisis y gestión patrimonial (PEDERSEN, 2002). En ella se considera la experiencia negativa del turismo en sitios de patrimonio mundial y se definen los principales impactos del turismo y las líneas de actuación necesarias para solucionar los conflictos. Aunque este documento se realizó centrado en sitios patrimonio mundial, los impactos y soluciones propuestas son extensibles a cualquier área de valor patrimonial.

2.2 Avances y limitaciones de los instrumentos de intervención

En relación con los criterios de conservación del patrimonio, se encuentran los instrumentos de

planificación. A partir de los años 80, surge un fuerte impulso público en Europa para recuperar y rehabilitar los centros históricos. En España, a partir del Real Decreto 2329/1983, se formula una intervención pública para el mantenimiento y mejora del patrimonio residencial y urbano, mediante la protección y financiación de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y su equipamiento. Hasta entonces, la protección patrimonial había tenido un foco puntual en los bienes en particular, aislados de su contexto, teniendo un efecto reducido y puntual.

Como principales figuras de intervención, se desarrollan las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), mediante la asignación de subvenciones, las que se han centrado en la recuperación de espacios históricos o tejidos tradicionales. Y aunque estas reformas buscaban una transformación y mejora integral de los centros históricos, las actuaciones de rehabilitación edificatoria han tenido hasta ahora un carácter más puntual que sistémico en la ciudad (PÉREZ & al., 2017), o se han centrado en una rehabilitación con políticas de embellecimiento efectista más que actuaciones estructurales, lo que analiza Begoña Bernal como “fachadismo” (BERNAL, 2002).

La experiencia demuestra que estas actuaciones han contribuido a un modelo de intervención muy eficaz frente a ciertos problemas, pero no frente a la solución de cuestiones sociales o funcionales. (TOMÉ, 2007). Las actuaciones fueron de carácter físico sobre la edificación (rehabilitación, regeneración o renovación urbana), en menor grado sobre el espacio público y equipamiento, sin intervenir de manera integral en aspectos esenciales como la movilidad, el comercio o la oportunidad de crear viviendas protegidas como estrategia de recuperación social. Cabe considerar que la política de vivienda pública y protegida, con excepciones, no ha estado directamente ligada a la conservación patrimonial. El carácter cambiante de los objetivos de la intervención pública en materia de vivienda se ejemplifica en la contradicción inherente a la política de vivienda, definida a la vez como política social y como política económica (TERRONES, 2015:161). Las intervenciones en Galicia no han sido excepción a estas limitaciones, en que las distintas iniciativas de los últimos 20 años han tenido escasos resultados (DOVAL, 2010).

El esfuerzo realizado para incorporar los centros históricos como espacios singulares dentro la planificación ha hallado diversos obstáculos: han llegado tardíamente respecto a procesos de destrucción patrimonial y muchos Planes se encuentran sin aprobación durante años. La ley de urbanismo prevé la realización de Planes

Especiales de protección, que, en muchos casos, no se han llegado a realizar, se encuentran desactualizados o presentan problemas metodológicos de catalogación, que hacen muy difícil la intervención de estos conjuntos.

Frente a las limitaciones de los instrumentos urbanísticos para proteger el patrimonio respecto a los procesos de transformación de los centros históricos, se ha avanzado en centrar la atención en los Planes de Gestión, tanto de la gestión turística como de la patrimonial; sin embargo, son muchas las ciudades y conjuntos patrimoniales que no cuentan con estos planes. Este paso de avanzar hacia una gestión integrada hallará sin embargo los obstáculos propios de la contradicción entre la rehabilitación como motor de mejora social y como motor de desarrollo económico (TROITIÑO & TROITIÑO, 2016).

2.3 Impactos socioeconómicos y desigualdad

En las ciudades en las que se desarrolló con fuerza la transformación de sus centros históricos, surgieron voces preocupadas por los efectos sociales de las reformas que provocaban la sustitución de la población. La fuerte inversión en equipamientos públicos y espacio público no siempre ha estado equiparada a la inversión en vivienda protegida, lo que ha permitido un proceso gradual de transformación de los centros históricos marcado por la iniciativa privada. Algunos autores han mostrado la relación estrecha entre intervención pública y gentrificación, así como el aumento de la vulnerabilidad y precariedad de los residentes anteriores (DÍAZ, 2009; SARGATAL, 2000, 2001; BARAÑANO-CID & UCEDA-NAVAS, 2021).

En las ciudades de mayor concentración demográfica y económica, esta dinámica de compraventa se ha vuelto especulativa, alcanzando precios inaccesibles para la población que lo habitaba o para el comercio local, con una paulatina y constante expulsión de los residentes y comerciantes iniciales. Algunos estudios sobre ello los encontramos para los casos de Barcelona (CAPEL, 2005; DELGADO, 2007, 2008), Mallorca (VIVES, 2011) para los centros históricos de España (ÁLVAREZ & PÉREZ, 2017; ÁLVAREZ, 2019) y, en general, para el resultado de estas políticas en Europa (LUQUE & SMITH, 2007).

En los centros históricos parecen concentrarse otras dinámicas relacionadas con una alta demanda, que favorece procesos especulativos. (DÍAZ, 2009; MENDES, 2017). Este fenómeno no sólo afecta a la vivienda, sino también al tejido

económico local; y así se puede observar cómo en los centros históricos de las grandes ciudades, la oferta comercial local se ve transformada por una serie de tiendas de grandes cadenas, presentes en muchas otras ciudades, que “coloniza” estos centros aprovechando justamente su carácter de centralidad (JOVER, 2019 a).

Este tipo de consecuencias debiera hacer reflexionar sobre el costo sociocultural de las intervenciones en los centros históricos (TAPIA, 2015), y sobre cómo estas no solo afectan al envolvente construido, sino que transforman los usos, las actividades y las relaciones sociales. Algunos autores lo explican argumentando que el motor transformador de los centros históricos conlleva a su vez la apertura de nuevas áreas de expansión del mercado y, por tanto, una característica propia de interdependencia (DELGADO, 2007; ÁLVAREZ, 2019).

2.4 Efectos del turismo

La actividad turística en Europa tiende a concentrarse en los centros urbanos asociados a los valores históricos y patrimoniales (CALLE, 2019:2; AGE, 2019). En la actualidad, los habitantes de diversas ciudades sufren los efectos negativos del turismo en sus recuperados centros históricos. Más allá de la masificación (*overtourism*), estas consecuencias se desarrollan en distinto grado en todas las ciudades que reciben visitantes (GARCÍA & CALLE & YUBERO, 2017; GONZÁLEZ-PÉREZ, J., 2019; MÍNGUEZ & al., 2019); CRESPI-VALLBONA & DOMÍNGUEZ-PÉREZ, 2021). Si bien la turistificación no es un fenómeno reciente, actualmente tiene como singularidad la transformación de la vivienda en mercancía turística (CALLE, 2019: 29), lo que es especialmente preocupante de cara a políticas de vivienda y de revitalización de los centros históricos basadas en la creación de comunidad y barrios residenciales que lo sustenten. Para Galicia, aun cuando esta dinámica no tiene una gran intensidad en los conjuntos estudiados, ya se reconoce su efecto en la ciudad de Santiago de Compostela (PÉREZ & LOIS, 2018; LOPEZ & al. 2019).

Habitantes de ciudades europeas con una intensa oferta y demanda turística, han reaccionado frente a las consecuencias socioeconómicas y ambientales y se han organizado; entre ellas, Venecia, Valencia, Sevilla, Pamplona, Palma, Lisboa, Málaga, Malta, Madrid, Girona, Canarias, Donostia, Camp de Tarragona y Barcelona, que se han reunido en torno a un Manifiesto fundacional de la Red de ciudades del *Sur de Europa ante la Turistización* (SET). El manifiesto, sintetiza los principales conflictos:

el aumento de la precarización y la reducción del derecho a la vivienda; el encarecimiento y transformación del comercio local; la masificación de calles y plazas y la saturación de la red pública de transporte; preeminencia de la especialización de la economía en el sector turístico; precarización de las condiciones laborales; alta generación de contaminación y residuos, uso desmesurado y ampliación constante de las infraestructuras; y la banalización de los entornos tanto urbanos como naturales.

Desde esta plataforma se aboga por políticas de freno y prevención para alcanzar equilibrios, a través del establecimiento de límites a la industria turística, la adopción de políticas fiscales diferenciadas para vivienda y alojamiento turístico, la desturistización de la economía de la ciudad o el decrecimiento turístico acompañado de políticas de fomento de otras economías justas social y ambientalmente (MORENO & PARDO, 2020).

Uno de los procesos que se han desarrollado con gran rapidez como consecuencia de la falta de regulación y control de la industria turística es el auge de las plataformas de alquiler turístico -como AirBnB- que afecta directamente a la disminución de la oferta de vivienda para uso residencial y aumenta su costo. Procesos como estos han sido descritos, entre otras ciudades, para Madrid (GIL & SEQUERA, 2018). Sevilla (BARRERO, 2019); Barcelona (CÓCOLA-GANT, 2011); Menorca (YRIGÓY, 2017); Málaga (MARÍN & al., 2017) y las vecinas ciudades de Porto (RÍO & al., 2018 y CHAMUSCA, RÍO & al., 2019) o Lisboa (LESTEGÁS & al., 2019). Esta nueva dinámica se concentra en espacios específicos, normalmente patrimoniales, sensiblemente en los centros históricos en los que la vivienda pasa a tener un uso turístico (JOVER, 2019 b: 308). Este mismo autor analiza los efectos que tiene la expulsión de las comunidades locales sobre el patrimonio cultural de las ciudades, e insiste en la necesidad de comunidades estables para preservar el patrimonio: “sin comunidad no puede haber patrimonio” (JOVER, 2019 b: 317).

Estos cuatro ámbitos han formado parte, en distinta medida, de los procesos de transformación de los centros históricos; todo ello debiera tenerse en consideración en el momento de iniciar inversiones públicas y prever con anterioridad sus efectos. A partir de estos ámbitos se analizarán los datos y se establecerán criterios y líneas de actuación como manera de asegurar la eficiencia de la dinamización y prevenir los efectos negativos que se han observado en otras intervenciones.

3. Metodología

Considerando la experiencia en torno a los efectos negativos de las intervenciones en los centros históricos de España y respondiendo al marco legal en el cual se insertarían las intervenciones, se realizó una selección de indicadores que permitieran contar con una muestra de los distintos conjuntos. El uso de indicadores en el análisis de los conjuntos históricos tiene una larga trayectoria, como a mostrado por ejemplo Víctor Fernández (FERNÁNDEZ, 2005). Para este caso, era esencial contar con indicadores que fuesen sencillos de construir y accesibles para las administraciones locales y que contaran con información desagregada por área censal para el área específica delimitada de cada uno de los conjuntos históricos.

3.1 Delimitación de las áreas de estudio

La delimitación de las áreas de los conjuntos históricos fue realizada a partir de lo descrito en la planimetría de los Planes Especiales de cada conjunto. Fueron una excepción tres conjuntos que no contaban con esta figura de protección y catalogación: Ribadeo, para el que se utilizó el decreto 266/2004 de 11 de noviembre, por el que lo declara Bien de Interés Cultural; Monforte de Lemos, en cuyo caso se utilizó la descripción del Decreto 187/2005 de 16 de junio que modifica la delimitación del Conjunto Histórico Artístico; y Tui, que en ausencia de descripción en los Diarios Oficiales, se recurrió a la planimetría del Plan General de Ordenación Municipal.

Con el fin de disponer de datos censales para los conjuntos, sobre la planimetría señalada se superpusieron en el Sistema de Información Geográfica (SIG) las secciones censales de los municipios con la intención de seleccionar aquellas que se encuentran total o parcialmente dentro del conjunto histórico. La delimitación de los ámbitos declarados BIC, aunque no coincide exactamente con la superficie definida por el agregado de las secciones censales, permite tener una muestra aproximada. Con el fin de señalar las diferencias, se realizó una clasificación de los Conjuntos siguiendo según el mayor o menor grado de coincidencia de las secciones censales con el área delimitada del Conjunto.

3.2 Selección de los indicadores

La ley 1/2019, de 22 de abril, de *Rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia*, indica las características que debe cumplir un conjunto histórico para ser declarado Área de Interés Autonómico, las cuales se consideraron como categorías para organizar los indicadores: indicadores de degradación arquitectónica urbanística o ambiental; indicadores de situaciones demográficas delicadas; indicadores de existencia de graves problemas económicos y sociales a los que sumaron los indicadores del modelo de gestión.

Para la construcción de los indicadores se tomaron principalmente datos de población y vivienda del Censo de 2011 (INE, 2011). Si bien existen datos generales más actualizados para municipios, para comprender la realidad de los conjuntos históricos es necesario contar con un detalle desagregado en secciones censales que sólo está disponible para el año 2011. Estos datos empíricos se complementaron con datos relativos al cumplimiento de legislación más reciente como la ambiental o la de accesibilidad universal.

Con el fin de determinar la obsolescencia del parque edificado sobre el que se realizarán las actuaciones, se recogieron los datos censales de número de edificios ruinosos, edificios en mal estado y edificios en estado deficiente. Para reconocer el grado de ocupación o subutilización de la vivienda, se utilizaron los datos censales del número de viviendas, de viviendas secundarias vacías y de viviendas unipersonales. Y para establecer el grado de sustitución de edificios patrimoniales, se utilizó el dato censal del número de edificios posteriores a 1970.

También se incorporaron indicadores cualitativos relativos a la calidad del espacio público con la incorporación de variables de accesibilidad universal e integración social de estos espacios. Para ello cada municipio debe analizar estos aspectos ya que no existen fuentes con esta información. Para detectar necesidades específicas de equipamiento a rehabilitar

o a implantar, cada municipio deberá determinar el porcentaje de dotación de equipamiento deficiente, o la necesidad de nuevas dotaciones que surjan a partir del diagnóstico.

Con el fin de conocer el crecimiento o decrecimiento de población, tanto del centro histórico como de este respecto al municipio, se consideraron los datos censales de la evolución de la población, incorporando también el índice de envejecimiento.

Finalmente, para aspectos relacionados con graves problemas económicos y sociales, se recogieron los datos censales del número de pensionistas por cada 1000 habitantes y de la tasa de desempleo. Esta última sólo a modo de referencia, ya que sólo existe a escala municipal y considerando que las prestaciones vencidas no quedan reflejadas en las cifras. También se realizó el análisis de la oferta de alojamiento a partir de la base de los datos de la Dirección General de Turismo de la Xunta de Galicia, a través del Registro de Empresas e Actividades Turísticas (REAT) de Turismo de Galicia, en este caso de agosto de 2018², del que se pudieron extraer los datos de localización en los conjuntos estudiados. Otras fuentes, como la de actividades, del registro de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), se consideró como descripción general, pero resultaba muy complejo desagregar los datos a la escala de los conjuntos históricos.

Considerando la naturaleza de las intervenciones subvencionables y la importancia del tejido comercial en la vitalidad del conjunto histórico, se cree necesario contar con el porcentaje de inmuebles de uso comercial que se encuentran vacíos, información que deberá ser construida por cada municipio.

A partir de las 90 series de datos obtenidas se realizó una síntesis que permitiera evaluar la prioridad de las actuaciones en el marco de las atribuciones que otorgaba la ley (FIG. 1). De esta manera se seleccionaron 14 indicadores estructurales, que reflejan los problemas estructurales de cada conjunto histórico.

² https://www.turismo.gal/espazo-profesional/directorio-de-empresas-e-establecimientos-turisticos?langId=es_ES

y <https://www.turismo.gal/aei/portal/index.php>

INDICADORES DE DEGRADACIÓN ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA O AMBIENTAL	
ESTADO DE EDIFICACIÓN	
Porcentaje de edificios en estado ruinoso	Porcentaje de edificios con ascensor
Porcentaje de edificios en mal estado	Porcentaje de edificios con garaje
Porcentaje de edificios en estado deficiente	Porcentaje de edificios con gas
Porcentaje de edificios en buen estado	Porcentaje de edificios con tendido telefónico
Porcentaje de edificios construidos antes de 1971	Porcentaje de edificios con evacuación de aguas residuales por redes de alcantarillado
Porcentaje de edificios accesibles	Porcentaje de edificios con agua caliente central
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO	
Equipamiento de servicios públicos (sanitario, educativo, sociocultural)	Equipamiento deportivo, religioso, otros.
Equipamiento institucional y administrativo	Zonas verdes y espacios libres.
INDICADORES DE PATRIMONIO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO	
Año de declaración del Conjunto Histórico	Total de inmuebles catalogados
Patrimonio Mundial	Fiestas de interés turístico
Monumentos histórico-artísticos (BIC)	Patrimonio intangible declarado BIC
Bienes catalogados de protección integral	Existencia de regulación relativa a Publicidad, rótulos, cables y antenas.
MOVILIDAD	
Porcentaje de Paseo peatonal/escaleras	Existencia de Plan de movilidad
Adecuación de Accesibilidad Universal	Acceso público a transporte público interurbano
Necesidad de aparcamiento residentes	Estado de conservación en porcentaje de vías peatonales/ escaleras
Necesidad de aparcamiento visitantes	Estado de conservación en porcentaje de vías vehiculares
GESTIÓN AMBIENTAL EN EL CONJUNTO HISTÓRICO	
Gestión de residuos domiciliarios con reciclaje	Problemas de saneamiento de servicios básicos en espacio público
Necesidad de mejora en la gestión de residuos domiciliarios y comerciales	Contaminación del suelo, agua o aire
Deterioro o falta de urbanización de márgenes fluviales y otros	Necesidad de actuaciones de mejora de recogida de aguas lluvia
Necesidades de actuación en materia de paisaje o ambiental	Existencia de redes de Telecomunicaciones
INDICADORES DE SITUACIONES SOCIALES Y DEMOGRÁFICAS DELICADAS	
POBLACIÓN	
Evolución de la población	Importe medio de las pensiones
Índice de envejecimiento	Tasa de desempleo
Población en Centro Histórico vs. municipio	Porcentaje de habitantes con pensiones asistenciales o no contributivas
Porcentaje de población extranjera	Porcentaje de habitantes en riesgo de exclusión social
Pensionistas por 1000 habitantes	Problemas de Seguridad Ciudadana

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS	
Porcentaje de viviendas principales	Porcentaje de viviendas en alquiler
Porcentaje de viviendas secundarias	Precio medio de alquiler vivienda
Porcentaje de viviendas vacías	Precio medio venta de la vivienda
COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES	
Porcentaje de hogares unipersonales	
Porcentaje de hogares de entre dos y cuatro personas	Porcentaje hogares de más de cuatro personas
INDICADORES DE EXISTENCIA DE GRAVES PROBLEMAS ECONÓMICOS Y SOCIALES	
ANÁLISIS COMERCIAL	
Total actividades comerciales en el municipio	Número de comercio tradicional o de valor
Actividades comerciales en el conjunto histórico	Precio medio alquiler local m ²
Mercados municipales en el conjunto histórico	Precio medio venta local m ²
Se cuenta con estudio o plan de comercio de proximidad	Existencia de ferias, mercadillos
Porcentaje de inmuebles de uso comercial ocupados	Existencia de redes de telecomunicación eficientes
Porcentaje de inmuebles de uso comercial vacíos	Otro equipamiento comercial, de negocios.
Porcentaje de cierre de comercios (Últimos 5 años)	
OFERTA ALOJAMIENTO Y RESTAURANTES Y CAFETERÍAS	
Total alojamiento en el municipio	Total de alojamiento por tipologías.
Total plazas en el municipio	Número de plazas por tipología de alojamiento
Total oferta de restaurantes y cafeterías en el municipio	Total plazas de restaurantes y cafeterías en el municipio y su porcentaje respecto al total del comercio
COHESIÓN SOCIAL	
Total de asociaciones ideológicas, culturales, educativas y de comunicación en el municipio	Actuaciones de participación para el desarrollo que afecta al Conjunto Histórico
Total de asociaciones ideológicas, culturales, educativas y de comunicación en el conjunto	Se contemplan actuaciones para la igualdad de género
INDICADORES DE MODELO DE GESTIÓN	
GESTIÓN	
Se cuenta con Gerencia municipal de urbanismo	Se cuenta con Oficina de rehabilitación
PLANIFICACIÓN	
Cuenta con Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM)	Actuaciones de las administraciones en materia de paisaje
Se cuenta con Plan de desenvolvemento que afecta al Conjunto Histórico	Se cuenta con EDUSI
Se cuenta con Plan Especial	Otros planes de gestión o inversión
Fecha del Plan Especial	

FIG. 1/ Indicadores utilizados para el análisis de los Conjuntos Históricos

Fuente: Elaboración propia

4. Resultados

Galicia cuenta con rico patrimonio urbano hasta ahora insuficientemente conocido y valorado. Algunas de las ciudades estudiadas contienen aún el trazado y la morfología de ciudades medievales y romanas. Estos conjuntos cuentan con la máxima categoría de protección patrimonial. Sin embargo, no se trata de ciudades con un fuerte dinamismo económico; se trata, en la mayoría de los casos, de ciudades medianas y pequeñas, con centros históricos con un alto porcentaje de población envejecida, un crecimiento demográfico negativo, un alto porcentaje de vivienda que requiere rehabilitación y una gran cantidad de vivienda secundaria, situaciones que tienen como resultado una baja intensidad de uso y vitalidad.

A diferencia de otras comunidades autónomas del Estado, en Galicia, las actuaciones sobre sus conjuntos históricos han sido más tardías, y sólo a partir de los años 90, con las ARI declaradas desde el nivel autonómico, comienza a haber una intervención pública en los centros históricos. Con la orden de 15 de marzo de 1989, se establecieron subvenciones personales por parte de la Comunidad Autónoma de Galicia a actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas ubicadas en conjuntos de interés arquitectónico o patrimonial. Todos los Conjuntos Históricos estudiados en este trabajo han contado con Áreas de Rehabilitación Integral (XUNTA DE GALICIA, 2016); no

obstante, no han logrado revertir el proceso de deterioro urbano y el vaciado de su población.

Con la reciente aprobación de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia se busca adoptar diferentes medidas que permitan revertir la situación considerando, como describe su Exposición de motivos, que la mejor forma de conservar es habitar, ocupar y generar actividades. Entre estas medidas, se crean las Áreas de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) para aquellos ámbitos con consideración de Conjunto Histórico con categoría de Bienes de Interés Cultural, que se encuentren en proceso de degradación arquitectónica, urbanística o ambiental, con situaciones demográficas delicadas y con la existencia de graves problemas económicos y sociales

La Ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia, cuenta con 9 categorías con la máxima protección de BIC; una de ellas es la de Conjuntos Históricos, entendidos como una agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento continua o dispersa. En Galicia existen 32 Conjuntos Históricos, de los cuales 24 corresponden a agrupaciones con carácter de asentamientos urbanos, mientras que los otros conjuntos son de carácter rural o edificaciones y conjuntos menores, de carácter no residencial y aislados. El estudio realizado se centró en 19 conjuntos urbanos, asignados por el Instituto Galego de Vivenda e Solo (FIG. 2).

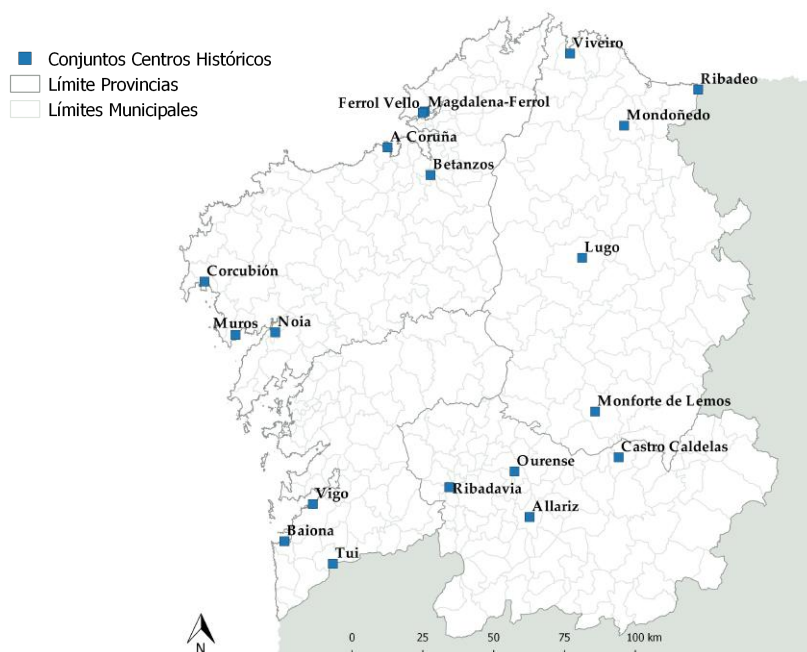


Fig. 2/ Galicia. Delimitación de provincias y conjuntos históricos estudiados

Fuente: Realizado a partir de los datos del Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia. XUNTA DE GALICIA. 2018

Los conjuntos analizados están situados en núcleos que son capital de sus respectivos municipios. Una característica diferencial de estos conjuntos es el tamaño y tipo de ciudad en que se insertan. No es lo mismo un Conjunto inserto en una de las grandes ciudades de Galicia -Vigo y Coruña con más de 200.000 habitantes- que en ciudades medias -Ourense y Lugo y Ferrol-, o en ciudades más pequeñas, de menos de 20.000 habitantes (FIG. 3). Otra diferencia es el entorno inmediato a los conjuntos históricos: unos están situados en el interior de las ciudades, mientras que otros están delimitados por espacio no urbano o con un desarrollo urbano posterior pequeño. Estas primeras diferencias afectan directamente a la capacidad de regeneración y revitalización.

Tal como se señaló en el apartado de metodología, de los 66 indicadores estudiados se consideraron 14 de ellos como estructurales, y sirvieron tanto para realizar un diagnóstico como para definir la gravedad del estado del

conjunto cuando varios de ellos se concentran en un determinado conjunto. También permiten señalar situaciones clave en las que era necesario enfocar las intervenciones públicas. Estos indicadores fueron:

1. Número de edificios ruinosos
2. Número de edificios en mal estado
3. Número de edificios en estado deficiente
4. Número de edificios posteriores a 1970
5. Número de viviendas vacías
6. Número de viviendas secundarias
7. Número de viviendas unipersonales
8. Porcentaje de espacio público a rehabilitar
9. Porcentaje de dotación de equipamiento deficiente

Conjunto histórico	Provincia	Población Municipio	Población Centro Histórico	Conjunto histórico (há)
Betanzos	A Coruña	13.305	1.690	21
Corcubión	A Coruña	1.720	1.720	12
Coruña, A	A Coruña	244.320	12.445	97
Barrio da Madalena (Ferrol)	A Coruña	71.205	3.955	30
Ferrol Vello (Ferrol)	A Coruña	71.205	2.040	13
Muros	A Coruña	9.440	2.395	19
Noia	A Coruña	14.585	1.605	16
Lugo	Lugo	97.470	2.390	46
Mondoñedo	Lugo	4.085	1385	22
Monforte de Lemos	Lugo	19.205	1.830	69
Ribadeo	Lugo	9.890	1.655	50
Viveiro	Lugo	15.945	5.020	28
Allariz	Ourense	5.935	1.645	29
Castro Caldelas	Ourense	1.440	1.440	08
Ourense	Ourense	106.280	6.490	32
Ribadavia	Ourense	5.255	630	9
Baiona	Pontevedra	11.925	2.305	15
Tui	Pontevedra	17.045	1.765	27
Vigo	Pontevedra	294.455	4.590	22

FIG. 3/ Conjuntos Históricos estudiados

Fuente: Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia. XUNTA DE GALICIA. 2018; INE (Censo 2011); IGE (2017)

10. Porcentaje de población mayor de 64 años
11. Evolución de la población
12. Porcentaje de inmuebles de uso comercial vacíos
13. Número de pensionistas por 1000 habitantes
14. Tasa de desempleo

4.1 Estado de conservación de los conjuntos históricos

Según los datos obtenidos, se aprecia que el estado de conservación de los conjuntos es delicado, tanto en términos de habitabilidad como en infrutilización de la vivienda, tal como se observa en la tabla (FIG. 4). Para todos los conjuntos, más del 10% de los edificios están en estado deficiente o mal estado. Especialmente preocupantes son los casos de los centros históricos

de Ferrol, Lugo, Castro Caldelas y A Coruña con más del 30% en estado deficiente o mal estado. Este último es el conjunto más extenso y el segundo más poblado de Galicia.

Los porcentajes de vivienda en estado deficiente o mal estado son altos considerando que todos los conjuntos presentan un número considerable de viviendas construidas con posterioridad a 1971; es decir, que gran parte de la vivienda patrimonial no está en buen estado. En términos del estado del valor patrimonial del conjunto, la alta presencia de vivienda en edificios construidos con posterioridad a 1971 indica la pérdida de edificios históricos, que han sido sustituidos perdiendo parte importante de su patrimonio original y afectando a la autenticidad y calidad histórica del conjunto.

Parte de la destrucción patrimonial se puede explicar por la tardía protección y por la ausencia de una planificación de los conjuntos que permitiera conservar sus valores intrínsecos. Al observar el año de declaración de los 19 conjuntos estudiados, encontramos un conjunto declarado en la

Conjunto Histórico	Total de edificios en el conjunto	Edificios en estado ruinoso	Edificios en mal estado	Edificios en estado deficiente	Edificios en buen estado	Edificios construidos antes de 1971	Vivienda vacía	Vivienda secundaria	Hogares 1 persona
Betanzos	644	0,16%	5,59%	10,40%	83,85%	79,66%	38,63%	6,14%	30,07%
Corcubión	746	0,94%	0,67%	4,96%	93,43%	43,57%	22,55%	32,03%	20,29%
A Coruña	1436	1,25%	6,20%	26,46%	66,09%	72,08%	26,40%	7,39%	37,11%
Ferrol Barrio Madalena	877	3,99%	9,24%	23,95%	62,83%	77,08%	37,88%	6,52%	27,17%
Ferrol Vello	322	0,00%	4,04%	10,56%	85,40%	73,60%	38,95%	2,81%	34,13%
Muros	1025	0,20%	1,85%	12,20%	85,76%	63,12%	19,87%	21,45%	27,96%
Noia	473	0,63%	8,03%	10,36%	80,97%	73,57%	20,00%	16,92%	29,03%
Lugo	607	1,48%	5,60%	27,18%	65,73%	76,77%	31,85%	17,85%	40,32%
Mondoñedo	597	3,02%	6,20%	12,06%	78,73%	67,17%	27,16%	9,88%	25,74%
Monforte de Lemos	637	2,35%	3,30%	9,89%	84,46%	69,54%	40,29%	10,59%	30,72%
Ribadeo	307	1,30%	0,65%	14,33%	83,71%	59,61%	26,17%	12,11%	38,61%
Viveiro	608	0,99%	6,91%	17,43%	74,67%	65,79%	19,69%	18,13%	19,35%
Allariz	738	1,08%	2,57%	2,30%	94,04%	53,66%	31,25%	20,22%	21,05%
Castro Caldelas	1375	2,25%	20,73%	10,04%	66,98%	46,76%	27,17%	39,60%	25,22%
Ourense	871	3,44%	4,13%	19,52%	72,90%	58,21%	37,64%	8,21%	25,44%
Ribadavia	357	6,16%	3,36%	8,96%	81,51%	70,59%	29,73%	18,02%	27,59%
Baiona	966	0,72%	1,55%	5,69%	92,03%	40,06%	15,04%	42,48%	24,72%
Tui	513	0,19%	0,39%	6,24%	93,18%	68,03%	8,51%	4,96%	13,93%
Vigo	586	1,54%	5,97%	21,84%	70,65%	66,55%	23,14%	2,12%	37,26%

FIG. 4/ Principales indicadores de estado conservación y ocupación de la vivienda

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Viviendas (INE, 2011)

década del 40; 1 en la del 60; 6 en la del 70; 5 en la del 80; 2 en la del 90 y 4 a partir del año 2000. Hay que señalar, además, que existen 3 conjuntos que aún no cuentan con Plan Especial -Ribadeo, Monforte de Lemos y Tui-, a pesar de lo dispuesto en La Ley 5/2016 de 4 de mayo de Patrimonio Cultural de Galicia, que en su artículo 55 indica la obligación de los ayuntamientos de redactar Planes Especiales de Protección para los conjuntos declarados Bienes de Interés Cultural.

Otra de las características observadas en los conjuntos es la subutilización de la vivienda. La mayor parte de los conjuntos tienen sobre un 20% de viviendas vacías, destacando Monforte de Lemos con un 40,29% y Ourense con un 37,64%. A ello se suma el número de viviendas secundarias, con mucha variación entre conjuntos, encontrándose cuatro conjuntos por encima del 30%. Finalmente, se consideró como parte de la infrautilización el porcentaje de viviendas habitadas por sólo una persona, situación que, a excepción Tui, está sobre el 20%, alcanzando en Lugo el 40,32% y en Ribadeo el 38,61%.

Para el análisis del estado de conservación de los conjuntos se consideró el estado de los equipamientos, del espacio público y de la movilidad. Estos tres aspectos han demostrado ser importantes catalizadores de revitalización en los centros históricos, aunque no existe información homologable para todos los conjuntos; es por ello por lo que se elaboraron indicadores cualitativos que los municipios deberán construir en el momento de realizar el Plan de Dinamización.

4.2 Situación demográfica y económica de la población de los Conjuntos Históricos

Si bien la rehabilitación de los conjuntos se centra en la actuación sobre los bienes inmuebles, espacio público y equipamiento, la comprensión de la situación demográfica y económica de sus habitantes permite establecer las necesidades y capacidades de estos residentes frente a un proceso de rehabilitación. Al mismo tiempo, permite generar líneas de actuación complementarias que buscan integrar otras posibles fuentes de financiamiento que se sumen al proceso de revitalización.

El análisis de los datos confirma la hipótesis de envejecimiento y pérdida de población en los conjuntos históricos. No obstante, esta situación no es exclusiva de los centros históricos, sino que forma parte de las características de los municipios y de Galicia en su conjunto, con un 21,4% de población mayor de 64 años, por encima de la media para España, de un 19,1%, (ABELLÁN & al. 2019), estando entre las treinta regiones más avejentadas de Europa, como consecuencia de una baja tasa de natalidad y una intensa historia emigratoria. (PUGA & CASTRO, 2015).

La población que reside en los centros históricos se caracteriza por un bajo porcentaje de población menor de 16 años y un alto porcentaje de población sobre los 64 años. Los casos más críticos son Castro Caldelas (5,9 % población menor de 16 años y 36, 81% de población sobre 64 años) y Ribadavia (3,9% población menor de 16 años y 38,10% de población sobre 64 años). En estos dos conjuntos, el índice de envejecimiento es de 623,53 y 960,00 respectivamente, muy por encima del resto de los conjuntos, cuyo índice oscila en su mayoría entre 100 y 300, tal como se puede apreciar en el gráfico (FIG. 5).

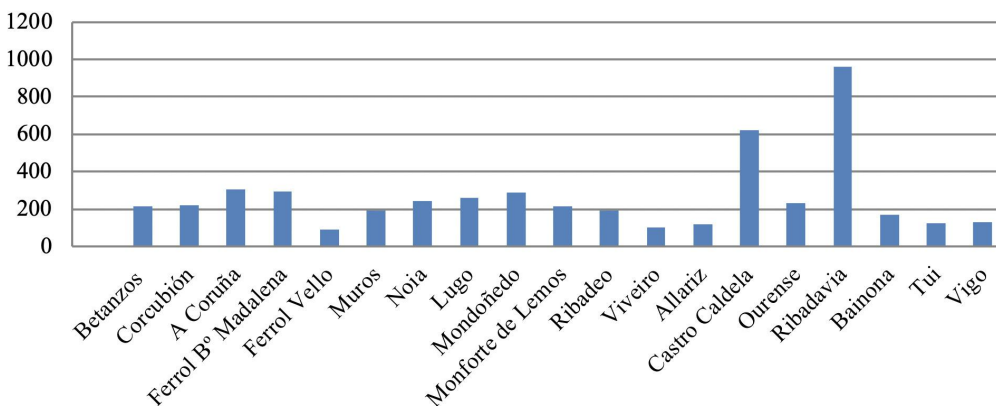


FIG. 5/ Índice de envejecimiento por Centro Histórico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas (INE, 2011) y de IGE (2017)

Dado el importante porcentaje de población mayor de 64 años y los altos índices de envejecimiento en los conjuntos, será especialmente relevante considerar las políticas urbanísticas para personas mayores que abarcan dos grandes ámbitos de atención: el alojamiento o residencia de las personas mayores y el entorno urbano; este último incluye tanto los espacios urbanos de uso público (viales, espacios libres) como los equipamientos urbanos útiles o específicos para las personas mayores (residencias asistidas, centros de mayores, centros de día) (VELASCO, 2018:6). Entendiendo que estas políticas permiten el máximo grado de autonomía personal e integración social de los individuos.

Respecto a la población de nacionalidad extranjera, en Galicia representa el 3,7% del

total (IGE, 2018), una de las más bajas del país. La población extranjera en los municipios estudiados se concentra en los cascos históricos, es más alta que esa media, aunque se mantiene por debajo del 10%, a excepción de Betanzos (17,75%) y Vigo (16,99%).

Uno de los aspectos preocupantes de cara a una dinamización de los Conjuntos Históricos es la pérdida constante población que sufren la mayoría de ellos. La figura (Fig. 6) muestra que, de los 19 conjuntos históricos analizados, solo 4 registraron aumentos significativos de población entre 2001 y 2011. Viveiro (+32,4%) y Vigo (+25,8%) experimentaron los crecimientos demográficos más sobresalientes, mientras que Tui (+12,9%) ganó población de manera más moderada.

Conjunto Histórico	2001	2011	Diferencia 2001-2011	% Diferencia 2001-2011
Betanzos	2020	1690	-330	-16,34%
Corcubión	1966	1720	-246	-12,51%
A Coruña	11963	12445	482	4,03%
Barrio da Magdalena	5170	3955	-1215	-23,50%
Ferrol Vello	2195	2040	-155	-7,06%
Muros	2758	2395	-363	-13,16%
Noia	1657	1605	-52	-3,14%
Lugo	3098	2390	-708	-22,85%
Mondoñedo	1502	1385	-117	-7,79%
Monforte de Lemos	1662	1830	168	10,11%
Ribadeo	1682	1655	-27	-1,61%
Viveiro	3792	5020	1228	32,38%
Allariz	2333	1645	-688	-29,49%
Castro Caldeas	1834	1440	-394	-21,48%
Ourense	6650	6490	-160	-2,41%
Ribadavia	847	630	-217	-25,62%
Baiona	3082	2305	-777	-25,21%
Tui	1564	1765	201	12,85%
Vigo	3648	4590	942	25,82%

FIG. 6/ Evolución de la población en los conjuntos históricos

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Viviendas (INE, 2011) y de IGE (2017)

³ 2020, Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

<https://www.epdata.es/datos/pensiones-graficos-datos/20/espaa/106>

Finalmente, para el análisis general de los problemas sociales en los centros históricos se optó por recoger como muestra de los problemas estructurales el número de pensionistas por 1.000 habitantes y la tasa de desempleo. Si bien el primer dato forma parte del censo de población y vivienda y se encuentra desagregado a nivel de sección censal, la tasa de desempleo sólo se encuentra a nivel de municipio, sin poder determinar esta problemática en el interior de los conjuntos, la cual deberá ser completada por cada municipio.

El número de pensionistas oscila entre 200 y 300 por cada 1.000 habitantes; no obstante, la mayor parte de estas pensiones se sitúan por debajo de los 1.000 euros, lo que coincide con la media de Galicia de 976 euros, una de las más bajas del país considerando que la media en España se sitúa en 1.160,69 euros³.

Junto a estos datos cuantificables se consideró necesario incluir la existencia de problemas relacionados con seguridad ciudadana y el porcentaje de inmuebles de uso comercial que se encuentran desocupados, parámetros que deberán ser valorados y descritos por los propios municipios.

5. Conclusiones

La metodología trabajada permitió, a través de los indicadores, conocer concretamente el grado de deterioro de la conservación y la gravedad de la situación socioeconómica de cada Conjunto Histórico. No obstante, durante el proceso de elaboración del modelo de Plan de Dinamización se observó que podía ser arriesgado definir prioridades de actuación o generar subcategorías de grupos de conjuntos a partir de los resultados de los indicadores, dadas las limitaciones propias del instrumento y la variedad de los contextos urbanos y socioeconómicos en que se inserta cada conjunto. Por ejemplo: un mismo indicador tiene una importancia muy diferente de un conjunto a otro, independientemente de su valor cuantitativo. Se debe considerar además que existen distintas formas en que los indicadores se relacionan entre sí y en distintos grados de interdependencia en un conjunto que otro. Otro ejemplo es el caso de los datos de indicadores porcentuales, que, si bien pueden compararse entre sí, no pueden ser aislados del universo que representan, que varía de tamaño y volumen. Por tanto, más que buscar tipologías generalizadoras, se optó por determinar los

indicadores estructurales, que debieran situarse en el contexto propio del municipio, con el fin de que las propuestas sean ajustadas a las necesidades y capacidades locales.

Las variables de selección de los indicadores estructurales buscan tener en consideración ciertos aspectos para evitar los efectos negativos de procesos de intervención en centros históricos, que tienen una influencia directa en procesos de gentrificación, tercerización o turistificación. Si bien el análisis puede integrar diferentes ámbitos (arquitectónico, socioeconómico y ambiental) estos presentan un importante desafío en el momento de la gestión integrada, ya que las estructuras administrativas y presupuestarias están separadas y requieren de voluntad para aunar objetivos y esfuerzos. Por otra parte, aunque las inversiones públicas asociadas a los Planes de Dinamización se concentran en la intervención arquitectónica, el diagnóstico integrado debiera privilegiar las intervenciones que tienen un mayor efecto positivo y de revitalización y evitar o prevenir los efectos negativos. Finalmente, se considera que los Planes de Dinamización requieren acuerdos a mediano y largo plazo, con resultados que no serán visibles de manera inmediata, lo que les resta atractivo en el contexto de una cultura política que requiere resultados demostrables a corto plazo.

La resolución del problema de la vivienda aparece como un elemento clave. Asumir el derecho a la vivienda adecuada con las siete condiciones que define Naciones Unidas, y ratificado por España, permite determinar diferentes programas y criterios de actuación relacionados con la mejora de cada una de ellas: seguridad jurídica de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; gastos soportables; habitabilidad; asequibilidad; lugar y adecuación cultural. Dentro de esta oferta de mejora de la vivienda, se debiera considerar la creación de vivienda pública. También es necesario conocer y regular el uso turístico de las viviendas, realizando una correcta fiscalización.

Otro aspecto relevante que debe ser atendido es la elevada presencia de población envejecida. Esta realidad debiera caracterizar las intervenciones de manera que permitan una calidad de vida adecuada a las necesidades específicas de esta población, con intervenciones como la necesaria proximidad a bienes y servicios, el tipo de oferta cultural y asistencial, así como un diseño del espacio

público accesible e inclusivo. En términos de gestión también será relevante generar procesos de acompañamiento que permitan a esta población acceder a las ayudas y no verse excluida por brecha tecnológica o dificultades burocráticas.

Los datos sobre la población y su caracterización permiten cualificar las intervenciones, creando una mejora en las intervenciones que se han realizado hasta ahora, muchas de las cuales no consideraban los aspectos de la población específica que habita los conjuntos, con diseños estandarizados que no satisfacen sus necesidades. Por ejemplo, se podría actuar sobre cuestiones como las viviendas sobredimensionadas, que presentan un alto costo de rehabilitación para familias pequeñas y de adultos mayores. Las intervenciones podrían reutilizar y gestionar las viviendas para generar nueva vivienda para otras familias y la familia habitante, asegurando a esta última las condiciones de habitabilidad específicas a las necesidades de seguridad y autonomía de personas mayores, de manera que puedan vivir en sus viviendas el máximo tiempo posible.

La incorporación de nueva población joven a los centros históricos también generará necesidades específicas que deberán ser atendidas para convertir los centros históricos en lugares deseados para vivir a largo plazo. En este sentido, la incorporación de los cuidados como variable de diseño parece urgente y efectiva, recobrando para los habitantes el diseño y uso de los espacios públicos, la movilidad, el comercio local y los servicios públicos.

Teniendo en consideración los factores ya señalados, se observó que existen situaciones que trascienden la capacidad de actuación desde programas de revitalización. Estas situaciones refieren a las variables propias del mercado inmobiliario.

Como se señaló en el apartado 2, uno de los efectos de la rehabilitación de los centros históricos es un aumento del precio de la vivienda y de los locales comerciales, con la progresiva expulsión de habitantes originales. En forma paralela, los propietarios, al ver mejorar el entorno de sus bienes y sus propios bienes, tienen la oportunidad de vender o alquilar en cifras superiores. Mientras que un tercer grupo, correspondiente a algunos

propietarios de gran cantidad de edificios en el interior del centro histórico, encuentran en la revitalización una oportunidad de acrecentar el valor de sus bienes sin inversión alguna por su parte y esperan de manera pasiva la situación más rentable.

Si bien la regulación del mercado inmobiliario supera las capacidades propias del instrumento de intervención, en la gestión de la inversión pública debiera ser un objetivo esencial evitar situaciones de abuso especulativo y expulsión ya observadas en experiencias de rehabilitación de centros históricos. Los municipios y las Oficinas de Rehabilitación debieran hacer cumplir los instrumentos previstos en la Ley 1/2019, de 22 de abril, como el Canon de inmueble (Art. 99) para inmuebles declarados en estado de abandono, con el fin de impulsar las actuaciones de rehabilitación y evitar su estado de abandono. También utilizar las actuaciones de protección previstas en la Ley, como el programa de realojamiento y retorno (Art. 84) para las familias, mientras se realizan las obras de mejora.

Finalmente, si efectivamente se busca no expulsar a la población residente y basar la revitalización de los conjuntos en una actividad residencial permanente, se debieran prever medidas de regulación para el aprovechamiento de las ayudas públicas para uso de las familias residentes, y no como inversión para posterior venta, para uso de vivienda secundaria o para alquiler turístico. Lo mismo aplica a las actuaciones en locales comerciales que debieran ser efectivas en la dinamización local y no como inversión para venta o alquiler a un valor más alto que no permita el acceso a emprendedores locales, debilitando el tejido económico y la oferta de productos básicos y de proximidad.

Teniendo en cuenta todo lo que se ha señalado, se considera fundamental una intervención integral considerando la interrelación y dependencia de los factores, incorporándola desde la fase de diagnóstico, como manera de alcanzar una revitalización que responda a las necesidades y la continuidad de la población existente y deseada.

6. Bibliografía

- ABELLÁN, A. & al. (2019): *Un perfil de las personas mayores en España 2019 Indicadores estadísticos básicos*. Madrid, España, Informes Envejecimiento en red n. 22. Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- AGE (2019): *Monográfico Transformaciones de los centros urbanos inducidas por el turismo: contradicciones y controversias*. BAGE n.º 83 Madrid, España, Asociación Española de Geografía. <https://bage.agegeografia.es/ojs/index.php/bage/issue/view/122/showToc>
- ÁLVAREZ, A. (2019): Patrimonio y renta del suelo. El patrimonio como categoría enraizada en el modelo urbano. *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* n.7. <http://criticaurbana.com/patrimonio-y-renta-del-suelo>
- & PÉREZ, V. (2017): *Las áreas de rehabilitación integrada y sus efectos en la recuperación de los espacios urbanos históricos*. Avance de resultados. Valladolid, España, Instituto Universitario de Urbanística. Universidad de Valladolid. https://issuu.com/iurbanistica/docs/las_ari_prueba_lr
- BARAÑANO-CID, M., & UCEDA-NAVAS, P. (2021): Embajadores/Lavapiés, ¿un barrio con vulnerabilidad o gentrificado?. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, 83-100. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.05>
- BARRERO, M. (2019): Algo se muere de las Setas a la Alameda. Efectos del turismo sobre la población y el patrimonio en el casco norte de Sevilla. *Revista PH Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Patrimonio y despoblamiento*. n.º 98: 46-49.
- BERNAL, B. (2002): "El patrimonio urbano del siglo XXI en Burgos: entre el fachadismo del centro histórico y la magia de Atapuerca". En P. PLUMARES, M.A. ASENSIO & F. FERNÁNDEZ. (COORD.) *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI* (pp.467-479). Almería, Universidad de Almería.
- CALLE, M. (2019): Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83: 1–40. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2829>
- CAPEL, H. (2005): *El Modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelona, España, Ediciones del Serbal.
- CHAMUSCA, P. & al (2019): The role of Airbnb creating a "new"-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83:130. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2820>
- CHOAY, F. (2007): *Alegoría del patrimonio*. Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili, 9ª edición
- CÓCOLA, A. (2011): El Barrio Gótico de Barcelona. De símbolo nacional a parque temático. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol.XV, n.º 371 <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-371.htm>
- (2016): Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. *Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Barcelona, España. https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2016/02/Informe_gotic_final.pdf
- CRESPI-VALLBONA, M., & DOMÍNGEZ-PÉREZ, M. (2021): Las consecuencias de la turistificación en el centro de las grandes ciudades. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, 61-82. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.04>
- DELGADO, M. (2007): *La Ciudad Mentirosa. Fraude y Miseria del 'Modelo Barcelona'*, Madrid, España, La Piqueta.
- (2008): La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reappropriación capitalista de la ciudad. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (69). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-69.htm>
- DIÁZ, I (2009): Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 10 de noviembre de 2009, vol. XIII, nº 304. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-304.htm>
- DOVAL ADÁN, A. (2010): Las estrategias de ordenación, desarrollo y cooperación territorial en Galicia a principios del siglo XXI. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, 42(164), 245-266. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75992>
- FERNÁNDEZ, V. (2005): De la protección a la legitimación social del patrimonio urbano en España. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (41). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-41.htm>
- GARCÍA, M. & CALLE, M. & YUBERO, B. (2017): Cultural Heritage and Urban Tourism: Historic City Centres under Pressure. *Sustainability*, 9 (8) 1346. <https://doi.org/10.3390/su9081346>
- GIL, J., & SEQUERA, J. (2018): Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 41:15–32 <http://revistas.uned.es/index.php/empiria/article/view/22602>
- GONZÁLEZ-PÉREZ, J. (2019): The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies. International Journal of Tourism Space, Place and Environment*. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986>
- ICOMOS (1969): *Carta Internacional Sobre la Conservación y La Restauración de Monumentos y Sitios (Carta De Venecia)* II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos.

- (1987): *Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas*. Washington, International Council on Monuments and Sites.
- (1999): *Carta Internacional sobre Turismo Cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo*. México, International Council on Monuments and Sites.
- (2011): *Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas*. International Council on Monuments and Sites.
- IGE (2017): *Instituto Galego de Estadística*. Banco de dato municipal. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia.
- (2018): Datos de población de nacionalidad extranjera, en Galicia.
- INE (2011): Censo de población y vivienda. Madrid: *Instituto Nacional de Estadísticas*.
- JOVER, J. (2019 a): Geografía comercial de los centros históricos: entre la gentrificación y la patrimonialización. El caso de Sevilla. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 82, 2788: 1-33. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2788>
- (2019 b): Patrimonio, territorio y turismo: una compleja ecuación. *Revista PH Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico n.º 98 Patrimonio y despoblamiento*. Octubre 2019. <https://doi.org/10.33349/2019.98.4515>
- LESTEGÁS, I., SEIXAS, J. & LOIS-GONZÁLEZ, R. (2019): Commodifying Lisbon: a study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences* 8.2, 33. www.mdpi.com/2076-0760/8/2/33
- LOPEZ, L., PAZOS, M., & PIÑEIRO, M. (2019): ¿Existe overtourism en Santiago de Compostela? Contribuciones para un debate ya iniciado. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2825>
- LUQUE, E. & SMITH, H. (2007): Novedades y retos en la gestión de centros históricos de Europa, Latinoamérica y el Caribe (1980-2005), *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. N. 248. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-254.htm>
- MARÍN, P. & GUEVARA, A. & NAVARRO-JURADO, E. (2017): Renovación urbana y masificación turística en la ciudad antigua: pérdida de población y conflictos sociales. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*. Vol. XLIX, núm.193. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76572/46904>
- MENDES, L. (2017): Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrópole*, vol. 19, n.º 39: 479-512. <http://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/2236-9996.2017-3906>
- MINGUEZ, C. & PIÑEIRA, M. J. & FERNÁNDEZ-TABALES, A. (2019): Social Vulnerability and Touristification of Historic Centers. *Sustainability*, 11(16), 4478. <https://doi.org/10.3390/su11164478>
- MORENO, A. & PARDO, D. (2020): PIGS unidos contra los tiburones del turismo. *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales* Vol.3 núm.10 Qué turismo. <https://criticaurbana.com/pigs-unidos-contra-los-tiburones-del-turismo>
- PEDERSEN, A. (2002): *Gestión del turismo en sitios del Patrimonio Mundial: Manual práctico para administradores de sitios del Patrimonio Mundial UNESCO*. Paris, Francia World Heritage Centre.
- PÉREZ, Y. & LOIS, R. C. (2018): Sustainability and visitor management in tourist historic cities: the case of Santiago de Compostela, Spain. *Journal of Heritage Tourism*, 13(6). <https://doi.org/10.1080/1743873X.2018.1435665>
- PÉREZ V. & FERNÁNDEZ, M. & RODRIGO, E. (2017): Un análisis de las condiciones para la regeneración urbana integrada a través del caso de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León. *Ciudades*, 20, 71-87 <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.17>
- PUGA, D. & CASTRO, T. (2015): "As cidades e os seus habitantes: poboacións plurais e fogares en transformación". En R. LOIS, R. & D. PINO, D. *A Galicia Urbana*. (pp. 289-304) Vigo, España, Edicions Xerais de Galicia.
- RIO, J. & al (2018): *O Porto e a Airbanb* O Porto, BKC Book Cover Editora Ltda.
- SARGATAL, M. (2000): El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. nº 228. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-228.htm>
- (2001): Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. nº 94. <http://www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm>
- TAPIA GÓMEZ, M. (2015): El impacto sociocultural de las transformaciones en el puerto de Barcelona. *Revista Transporte y Territorio*, 12: 6-29 <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/rtt/article/view/1219/1181>
- TERRONES, A. (2015): La política de vivienda en Cataluña desde una perspectiva local. ¿adaptación o cambio de paradigma. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente* núm. 297 BIS, Madrid, abril-mayo.
- TOMÉ, S. (2007): Los centros históricos de las ciudades españolas. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, Nº 72, 2007: 75-88.
- TROIÑO, M. A. & TROIÑO, L. (2016): Patrimonio y turismo: reflexión teórico conceptual y una propuesta metodológica integradora aplicada al municipio de Carmona (Sevilla, España). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. XX, nº 543. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-543.pdf>

- VELASCO, F. (2018): Derecho Urbanístico y envejecimiento demográfico. *Revista Indret. Revista para el análisis del derecho*. Indret 4/2018.
- VIVES, S. (2011): Producing a "Successful City": Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*. <https://doi.org/10.1155/2011/989676>
- XUNTA DE GALICIA. (2016): *Áreas de Rehabilitación integral. 20 años rehabilitando Galicia*. Instituto Galego da Vivenda e Solo. Santiago de Compostela, Xunta de Galicia.
- (2020) Registro de Bienes de Interés Cultural.
- YRIGÓY, I. (2017): Airbnb en Menorca: ¿Una nueva gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. vol. XXI, no 580. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>