

A rehabilitación integral de barrios degradados fóra dos ámbitos dos cascos históricos: metodoloxía de análise na *Memoria-programa* das ARI

José Antonio Aldrey Vázquez
Universidade de Santiago de Compostela

RESUMO. Este artigo aborda unha figura xurdida do *Plan de Vivenda 2005-2008*, as *Áreas de Rehabilitación Integral* (ARI), aprobado polo Ministerio de Vivienda do goberno estatal. Permite, coa achega de importantes fondos públicos, a recuperación de vivendas de particulares, edificios e a reurbanización de barrios con máis de quince anos de antigüidade con problemas de degradación física, social e ambiental. No traballo analízase a significación en Galicia desta figura e apórtase unha metodoloxía para a elaboración da *Memoria-Programa*, documento esixido no Plan para solicitar unha ARI, no que debe demostrarse a necesidade de rehabilitación do barrio en cuestión.

Palabras clave: Rehabilitación integral de barrios, Galicia, metodoloxía de estudo.

ABSTRACT. This article approaches an instrument appeared in the *Public Housing Plan 2005-2008* (Spanish Ministry of Housing), called *Areas of Integrated Rehabilitation* (ARI). It allows, with public economic investment, the recovery of houses, buildings and the full redevelopment of districts with more than fifteen years old with problems of physical, social and environmental degradation. In the work the meaning in Galicia of this figure is analyzed. The paper presents a methodology for the elaboration of *Memoria Programa*, document demanded in the *Plan* to ask for an ARI. In it must demonstrate the necessity of the rehabilitation of the district at issue.

Keywords: Integrated Rehabilitation of districts, Galicia, study methodology.

1. O xurdimento e evolución física dos barrios urbanos construídos dende 1950 a 1980.

Boa parte dos barrios para clases populares de promoción pública ou privada construídos dende os anos 1950 ata comezos da década de 1980, moitas veces orixinalmente situados en áreas relativamente afastadas dos centros e mesmo dos cascos urbanos, viven na actualidade problemas de deterioro físico, ambiental e social. Aínda que distan moito de ser realidades homoxéneas, evidencian unha problemática bastante común: deterioro da edificación, precarias condicións de habitabilidade, perda de vitalidade funcional, baleiramento demográfico, avellentamento, feminización e baixo nivel de equipamentos e servicios, ademais dos problemas engadidos de exclusión social e marxinalidade, moi fortes nalgúns casos (Torres Gutiérrez, 2005) e practicamente inexistentes noutros (Piñeira Mantiñán e Aldrey Vázquez, 2004).

A medida que as cidades foron expandíndose, estas pezas urbanas foron gañando en centralidade e converténdose en moitos casos en cobizadas pezas para levar a cabo procesos especulativos diante do seu elevado e crecente prezo do solo.

Deste xeito, os procesos de expulsión dos residentes mediante a compra dos seus inmobles (venta voluntaria ou baixo presión) por promotores que pretenden renovar eses barrios ben derrubándoos ou ben reconstruíndo ou rehabilitando os edificios para capas sociais máis podentes que os inquilinos orixinais, teñen sido notables, co conseguinte problema de reubicación desas persoas e da perda de espazos de vida social nas nosas cidades.

A construción deste tipo de barrios comezou a nivel estatal diante da magnitude do crecemento demográfico urbano motivado na época do “desarrollismo” pola rápida industrialización e terciarización da sociedade española (Brandís, 1983). Esta circunstancia obrigou ós poderes públicos a intervir de xeito urxente na construción de vivendas para as clases populares debido á súa escaseza e ás dificultades económicas para acceder ás mesmas por grandes capas da sociedade, o que carreaba o risco da aparición masiva de infravivendas e de problemas de exclusión social. Este tipo de intervencións supoñía un tipo de construción fomentada e levada a cabo integramente polos organismos oficiais dende a obtención inicial do solo ata a entrega final das vivendas, sempre cun fin social. Como exemplo indicativo da importancia que tiveron este tipo de iniciativas cabe citar o caso de Madrid, cidade na que entre 1940 e 1976 se ergueron máis de 100.000 vivendas de promoción pública (Zoido et al., 2000). Pero, ademais, tamén xurdiron barrios para as clases sociais menos podentes dende a promoción privada, ás veces de autoconstrución, ás veces froito de crecemento espontáneo sen ningunha ou con moi pouca planificación e sen a participación de grandes empresas constructoras, senón de pequenos promotores que aproveitaron a chegada dos fluxos de aluvión froito do masivo éxodo rural. En calquera caso coñeceron unha evolución bastante semellante á dos barrios de promoción pública que vimos de mencionar.

A gran maioría deste tipo de vivendas construíuse entre as décadas dos anos 1950 e 1970, nas que se produciron profundos cambios na sociedade (Vinuesa, 1997). Estes cambios hai que entendelaos nun contexto no que se introduce o *Plan de Estabilización* que supuxo o reforzamento do sistema capitalista e a concentración dos medios de produción, así como un gran pulo económico que determinou un incremento notable da actividade industrial e un forte éxodo rural cara as cidades que demandaban abundante man de obra (Terán, 1999). Nestes anos e como consecuencia destes feitos deuse un movemento migratorio interno no Estado duns 3,5 millóns de persoas. Se ben esta conxuntura favoreceu nun primeiro momento a Madrid e Barcelona, pronto se puxeron en marcha medidas que permitiron unha implantación industrial máis equilibrada (García Coll e Puyol, 1997). Xurdiron así os *Plans de Desenvolvemento*, cuxa finalidade era incentivar a industrialización das rexións nas que se poñían en marcha.

Neste contexto xurdiron tamén iniciativas de construción de barrios de vivendas deste tipo en Galicia, pero o proceso foi máis tardío debido á serodia e concentrada industrialización do país (Alonso Logroño e Lois González, 1997), de xeito que a construción de polígonos residenciais de promoción pública para clases humildes non se puxo en marcha ata finais da década de 1960 ou durante a de 1970 (Souto González, 1990; Lois González, 1993; Piñeira Mantiñán, 2005). En xeral estes barrios en Galicia xurdiron máis ou menos ordenados froito de Plans Parciais, como aconteceu en Coia en Vigo, en Elviña na Coruña, en Caranza en Ferrol ou nos polígonos de Pontepedriña, Vite e Vista Alegre en Santiago, casos estes últimos dos que falaremos máis polo miúdo neste traballo.

Malia a situarse en cidades tan dispares, e posuír tamaños moi diferentes, este tipo de barrios manteñen algúns elementos comúns que os fan facilmente identificables (Piñeira Mantiñán e Aldrey Vázquez, 2004):

- En xeral, localízanse nas periferias urbanas ou metropolitanas, moitas veces apoiados en antigos núcleos rurais. Neste senso hai que ter en conta que na periferia era onde existía un maior volume de espacio para levar a cabo actuacións urbanas de gran ou mediano tamaño, o valor do solo era moito máis barato co que os custes finais de construción se reducían, e as ordenanzas urbanísticas non eran tan estrictas.
- Acostuman a estar ben delimitados por vías de acceso, de xeito que son facilmente identificables no plano e ben percibidos pola poboación residente e o resto de cidadáns.
- Na súa maior parte trátase de concentracións de bloques residenciais de edificación en mazá aberta, aínda que os barrios de promoción privada froito do aluvión inmigratorio son heteroxéneos en canto ó tipo de construcións e moito máis anárquicos.
- Adoitan ter elevadas densidades edificativas, tanto polo volume de bloques ou edificios levantados en cada polígono ou barrio como polo número de plantas que compoñen cada unha de ditas unidades e o número de vivendas por planta.

- Os materiais de construción son de moi mala calidade e como resultado temos que tanto no exterior como no interior (sobre todo baños, cocinas, illamento térmico e humidades) presentan graves problemas de deterioro. En xeral, a poboación que vive neles non adoita preocuparse por investir en arranxar a aparencia externa e nos elementos interiores dos bloques residenciais e edificios, pois moitos deles aínda non son propietarios, engadíndose o baixo nivel de renda dos seus habitantes.
- Na súa orixe tiñan fortes carencias no tocante ó transporte urbano e servicios, o que provocou a segregación interna destes barrios no conxunto urbano. En moitos casos aínda na actualidade non solucionaron satisfactoriamente estes problemas.

Así as cousas, hoxe en día, a maior parte destes barrios teñen graves problemas de deterioro físico, funcional (perda das actividades de servizos tradicionais) e mesmo social (avellentamento, marxinalidade, exclusión, convivencia dificultosa entre novos moradores e os orixinarios, etc.), que aínda que na actualidade teñen gran significación xa comezaran a facerse patentes moi cedo na propia vida destes espazos (excepto o avellentamento e a chegada de novos residentes, efectos máis recentes).

Esta situación levou a unha crecente preocupación política por recuperar arquitectónica e socialmente estes barrios, aínda que tampouco faltaron exemplos de derrubo e nova construción para acabar con situacións de graves problemas de deterioro e exclusión social, que en moitas ocasións non foron senón procesos especulativos encubertos (Font, Llop e Vilanova, 1999; Terán, 1999). O interese por resolver os problemas e conflitos destas áreas das cidades entronca coa preocupación tan en boga no presente de lograr a sustentabilidade urbana tanto no ámbito ambiental como no social.

Neste sentido pódese dicir que o debate actual sobre a pobreza urbana, a rehabilitación de barrios e a consecución de estándares de calidade semellantes nos diferentes sectores do interior das cidades, avanza parellos a unha crecente preocupación de tipo social que ten a súa expresión a nivel internacional con relación á política de cidades, vivenda e cohesión social (Torres Gutiérrez, 2005).

Esta situación tamén se manifestou no noso Estado, fundamentalmente a través de iniciativas de actuación en materia de vivenda para os máis desfavorecidos, fomentando a construción de vivendas sociais. O que nunca existira, con anterioridade ó presente, foran instrumentos para actuar na rehabilitación de barrios enteiros máis alá dos plans existentes para cascos históricos de relevancia patrimonial.

Esta circunstancia é a que tenta paliar o *Plan de Vivenda 2005-2008 (Real Decreto 801/2005)*, que crea as *Áreas de Rehabilitación Integral* (en adiante ARI), figura existente con anterioridade pero só aplicable ós espazos nobres herdados do pasado e que agora se reorienta pensando en barrios que teñan máis de quince anos de antigüidade.

2. As Áreas de Rehabilitación Integral como instrumento para a recuperación de barrios degradados. A súa implantación en Galicia

A novidade que supuxo o *Plan de Vivenda 2005-2008* en materia de rehabilitación de vivendas foi moi grande, pois créase un instrumento francamente eficiente á hora de recuperar barrios enteiros. A rehabilitación con cargo ós fondos públicos ten xa un relativamente longo percorrido en España, pois foi na segunda metade da década de 1980 cando comezaron as políticas de subvención para a recuperación de conxuntos históricos con problemas de degradación. Porén, limitábanse a eses espazos nobres, patrimonialmente relevantes, esquecendo o resto de pezas urbanas, que ás veces presentaban necesidades moi semellantes ou mesmo en ocasións significativamente máis perentorias nos barrios construídos nas décadas comprendidas entre 1950 e 1980.

Mantense a denominación tradicional para a intervención rehabilitadora, *Áreas de Rehabilitación Integral* (ARI), aínda que agora esa nomenclatura se reserva só para “os tecidos urbanos, zonas dos mesmos ou barrios en proceso de degradación física, social ou ambiental, así declarados polas Comunidades Autónomas e Cidades de Ceuta e Melilla... con máis de quince anos de antigüidade”, segundo reza o Plan (Ministerio de Vivienda, 2005), diferenciándose das intervencións do mesmo tipo nos cascos históricos, que pasan a denominarse *Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos* (ARCH).

Tanto as ARI como as ARCH consisten no financiamento por parte das tres administracións (Estado, Autonomía e Municipio) de obras de rehabilitación de barrios enteiros en tres vías: no interior das vivendas (para dotalas de accesibilidade a persoas con discapacidade, a existencia e correcto funcionamento de servizos sanitarios e cociñas, instalacións eléctricas, saneamento e fontanería, calefacción, extracción de fumes e ventilación, illamento térmico e acústico, adecuada distribución de espazos interiores e ventilados e sistemas de aforro enerxético); nos elementos comúns dos edificios (dotalos de acceso axeitado a persoas con discapacidade, de protección fronte a incendios, de adecuadas condicións de ornato e salubridade, de estanqueidade fronte á chuvia, de seguridade estrutural, de sistemas adecuados de evacuación da auga de chuvia e saneamento e de sistemas de aforro enerxético); e na reurbanización do conxunto do espazo considerado.

Nos dous primeiros casos as axudas supoñen unha subvención a fondo perdido que acada de media o 50% dos custos das obras (aínda que esta porcentaxe varía en cada Comunidade Autónoma en función do desenvolvemento particular da normativa estatal), pero esta porcentaxe pode variar no caso das obras no interior das vivendas e situarse entre o 30 e o 80% en función do nivel de renda do fogar. Ademais, o resto do custo da rehabilitación cabe a posibilidade de financiarlo mediante créditos brandos negociados polas autoridades municipais con algunha entidade financeira. No terceiro caso, o da reurbanización e recuperación social e ambiental do conxunto do barrio, a financiación pública supón o 100%.

A concesión dunha ARI e a intervención rehabilitadora integral dun barrio supón de xeito automático un incremento notable do valor das vivendas situadas nel. Por iso, o proceso debe estar sometido en todo momento a un control público do mesmo. Así, o *Plan* contempla mecanismos de salvagarda desas intervencións sociais (impedimento para a venda nos seguintes cinco anos á rehabilitación), aínda que non de todo eficientes, pois non se pon freo a posibles intentos de especuladores de facerse con vivendas antes comezar o proceso de rehabilitación ou mesmo cando este está en marcha e os propietarios de vivendas do barrio non solicitaron intervencións nas súas residencias¹.

Para lograr a declaración dunha zona ARI é necesario que sexa solicitada polo municipio no que se sitúa o barrio en cuestión ó goberno rexional correspondente, e que este comprobe que se cumpren os criterios establecidos para tal recoñecemento. Se o goberno autónomo o aproba, iníciase un procedemento para firmar un convenio co Ministerio de Vivienda, de xeito que unha comisión bilateral actuará para concretar o número de actuacións que financia o Estado, en qué prazos, etc.

En calquera caso, e sexa cal sexa o importe das intervencións, está estipulado que no caso de Galicia ós particulares lles corresponda achegar o 42,47% do total do custo das intervencións (sen contar as de reurbanización que son por conta, como dixemos, das Administracións Públicas), ó Ministerio de Vivienda o 23,01%, á Xunta de Galicia o 22,59% e ós municipios o 11,93%.

Para a aprobación o municipio ten que presentar unha memoria (denominada *Memoria-programa*) onde demostre a necesidade de actuación (mediante a análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio, do nivel de avellentamento, dos problemas sociais e económicos existentes, do abandono das actividades económicas, etc.), así como unha delimitación precisa do conxunto de vivendas e unha avaliación do número de moradas e edificios nos que sería preciso actuar. A novidade desta política supón a necesidade para os concellos de contar con estudos que demostren a necesidade de aplicar a rehabilitación e o xeito de integrala en criterios de sustentabilidade urbana máis xerais.

Numerosos municipios de Galicia, xunto con outros de Cataluña, Madrid, Castela e León, e en xeral do conxunto do Estado, foron pioneiros na petición de zonas ARI. As bondades deste *Plan*, e a oportunidade que supón de recuperación social e arquitectónica de barrios degradados, fixeron que se teñan disparado as peticións, desbordando as previsións iniciais, que eran de rehabilitar 170.000 vivendas no cuadrinio 2005-2008. Tan só en ano e medio (dende a segunda metade do ano 2005 a xaneiro de 2007) xa se financiaron 124.635 actuacións de rehabilitación (73% do Plan), polo que se está estudando a ampliación do alcance das actuacións para superar amplamente a cifra final de vivendas rehabilitadas.

1 Apreciación que facemos pois no noso traballo de redacción dunha *Memoria-programa* para o barrio de A Pontepedriña en Santiago de Compostela comprobamos este tipo de procesos especulativos, coa conseguinte expulsión dos residentes orixinarios.

Con respecto ós datos concretos sobre Galicia, pódese falar dunha notable petición de zonas ARI, concedidas na súa meirande parte, e da preparación actual de *Memorias-Programa* por parte de numerosos municipios para tentar conquistar máis axudas para os seus barrios. O 23 de abril de 2007 firmouse o acordo da comisión bilateral Ministerio de Vivienda-Consellería de Vivenda declarando trece ARI en Galicia, xunto con vinte e catro ARCH (figura 1). En conxunto, serán 866 as vivendas rehabilitadas, sendo a intervención máis importante a do barrio de Vista Alegre, en Santiago, con 200 vivendas para o próximo ano, das máis de 700 que compoñen o barrio e que terán a posibilidade de ser rehabilitadas se os veciños o solicitan. Este barrio compostelán foi o primeiro declarado como zona ARI en Galicia ó abeiro das disposicións do *Plan*, e tamén pioneiro a nivel estatal (estivo no primeiro grupo de barrios aprobados) e contou cunha *Memoria-Programa* elaborada por unha equipa que nós diriximos e que foi posta como exemplo pola propia Comunidade Autónoma de Galicia (a través da súa Consellería de Vivenda) do modelo a seguir para a petición de zonas ARI.

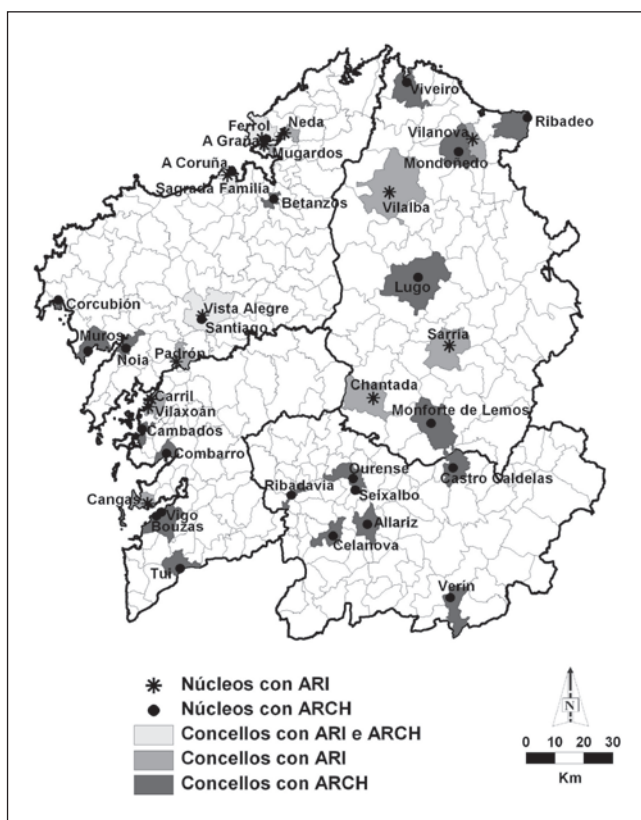


Figura 1. Localización das Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) e Áreas de Rehabilitación de Cascos Históricos (ARCH). Fonte: elaboración propia en base a datos da Consellería de Vivenda da Xunta de Galicia.

3. As memorías programa para a aprobación das ARI. Proposta metodolóxica para o seu desenvolvemento.

Como vimos con anterioridade, a definición de zona ARI que da o *Plan de Vivenda 2005-2008* é bastante xenérica e non indica con precisión qué espazos poden ser declarados nin os parámetros exactos para que se conceda a Área de Rehabilitación Integral. No *Plan* e nos decretos de desenvolvemento autonómico² fálanos dalgúns puntos mínimos que debe incluírse na *Memoria-Programa*, no estudo que debe demostrar a necesidade de rehabilitación do barrio en cuestión: elaboración dun plano coa delimitación da área para a que se solicitará a declaración; análise do proceso de avellentamento, perda de poboación, abandono de actividades económicas, peche de negocios, baixo nivel de renda dos residentes, casas abandonadas, casas en ruínas, etc.; avaliación dos niveis de deterioro de edificios e vivendas da zona; número total de vivendas e edificios nos que será necesaria a intervención rehabilitadora; avaliación das actuacións de urbanización, incluíndo, de ser o caso, as obras de demolición; e se se trata dun sector de chabolismo concretar as actuacións preferentes dirixidas á súa erradicación, acompañadas de actuacións integrais de desenvolvemento social e económico do territorio. Estes aspectos acompañanse doutros dous máis técnicos que deben ser elaborados polos especialistas municipais nas cuestións relativas a urbanismo: programa de actuacións integrais que se prevé concordar por parte do concello con outras Administracións Públicas coa fin de acadar o impacto social dinamizador requirido polo espazo urbano en proceso de degradación; e, establecer un programa claro coas actuacións previstas.

Estas son, por tanto as premisas que establece o *Plan de Vivenda* que deben incluír, como mínimo, as *Memorias-Programa*. O modelo rehabilitador que da filosofía deste decreto se desprende é o de dar un tratamento integral ó tecido urbano no que se vai intervir, centrándose na recuperación física, pero tamén nas dimensións sociais e funcionais, coa idea de que unhas actuacións que só supoñan unha mellora estética non servirán para nada a medio prazo se non se acompañan dunha revitalización da vida social, das condicións de habitabilidade obxectivas e subxectivas das vivendas (entroncando co concepto de calidade de vida), e mesmo das actividades económicas e da dotación de servizos deses barrios, para que se asemellen o máximo posible ás restantes pezas urbanas da cidade e para que contén, ademais, cuns estándares de benestar medios semellantes ós do conxunto da urbe na que se sitúen. Este paradigma rehabilitador é o dominante na actualidade en todas as administracións europeas, polo menos no plano teórico (Santos Solla e Lois González, 2005).

2 Aínda que o Plan de Vivenda 2005-2008 é unha iniciativa estatal, as directrices marcadas no mesmo terán un desenvolvemento autonómico mediante decretos elaborados polos gobernos rexionais, que gozan de certa marxe para concretar as medidas a desenvolver e as axudas económicas, que poden complementar con fondos propios.

A continuación imos facer unha proposta metodolóxica para a realización das *Memorias-Programa*. A proposta parte da experiencia propia na realización deste tipo de investigacións. Son froito da dirección e participación na elaboración de tres memorias para a petición de ARI en tres barrios de Santiago de Compostela (figura 2): Vista Alegre, declarado primeira ARI de Galicia; A Pontepedriña, cunha aprobación inicial que en breve se concretará na segunda ARI da cidade; e, o sector que denominamos Almaciga-Avenida de Lugo-Aba de Belvís, na que estamos a traballar nestes momentos. O encargo que se nos fixo no seu día para a realización do primeiro estudo supuxo comezar de cero, pois este novo decreto non tiña precedentes nos barrios das cidades que non fosen espazos nobres, para os que, por outra parte, tampouco eran necesarios estudos tan polo miúdo no plano social (si no físico e arquitectónico). Atopámonos, por tanto á hora de comezar a traballar tan só cos aspectos que se citan no *Real Decreto 801/2005*, xa comentados, e no seu desenvolvemento autonómico mediante o *Decreto 18/2006* (Consellería de Vivenda e Solo, 2006), que tiñamos que desenvolver, aínda que sen a certeza de qué parámetros se pedían: por exemplo cál era o índice de avellentamento que se consideraría de risco e que suporía unha intervención, cál tiña que ser o estado das vivendas (entre malo, moi malo, regular ou deficiente hai unha evidente e moi diferente gradación) ou qué se entende por “procesos de degradación social e ambiental”, é dicir, en qué grao teñen que darse eses elementos de deterioro para que se considere necesaria a intervención.

Partimos así, á hora de poñernos a traballar, sen orientacións demasiado claras e sen exemplos previos de traballos semellantes nos que apoiarnos. Por iso procedemos a elaborar un esquema de traballo que fomos perfeccionando segundo viamos se funcionaba ou non e tamén segundo fomos desenvolvendo máis traballos deste tipo. Deste xeito a metodoloxía que propoñemos para desenvolver este tipo de estudos aparece recollida na figura 3.

Nela pódese observar como partimos dun encontro cos veciños previo á posta en marcha do traballo. Esa reunión loxicamente non se celebrará coa totalidade dos residentes, senón con persoas seleccionadas polos seus coñecementos, representatividade ou accesibilidade. É dicir, con representantes das asociacións de veciños, asociacións culturais, co cura párroco, con axentes sociais (asistente social, por exemplo), etc., que poidan existir no ámbito no que se desenvolverá o estudo. A necesidade que nós entendemos do encontro con estas persoas pensamos que é transcendental, pois facilitan moito a comunicación posterior cos veciños, por exemplo á hora de realizar enquisas, á hora de que eles lles expliquen ós residentes os beneficios da actuación e que saiban por eles que un grupo de investigadores vai traballar no barrio. Pero se esa labor de intermediación que poden levar a cabo é importante, non o é menos o feito de que encontrándonos con eles poderemos ter unha primeira aproximación ó clima que se vive no barrio con respecto a unha posible intervención rehabilitadora, saber como é



Figura 2. Localización dos barrios de Santiago para os que se solicitan zonas ARI. Fonte: Ortofoto obtida no Sistema de Información Territorial de Galicia (SITGA). Elaboración propia.

a convivencia e a veciñanza, se existe unha conciencia de barrio, de pertenza ó lugar, etc. E, por suposto, suporá tamén unha notable fonte de información que nos servirá para guiarnos logo nas pescudas á hora de buscar información para realizar o traballo: ano de construción das vivendas, de quen partiu a promoción, cómo tiveron que facer fronte os veciños ós pagos se foron barrios de promoción pública, cuál é o réxime de tenencia maioritario, cuál é o volume aproximado de vivendas baleiras, prezos aproximados dos inmobles e das vivendas en aluguer, etc. Outro aspecto importante é que estas persoas poden xestionarnos permisos para visitar o interior de vivendas, portais, cubertas ou locais que poidan ter desperfectos importantes e que será necesario fotografar para deixar constancia gráfica dos problemas existentes no barrio.

Toda a información que nos proporcionen e a labor de comunicación cos residentes que nos poidan facilitar é moi importante para lograr un bo resultado final, pero tamén nos dará elementos de análise en fases avanzadas do traballo, cando, como veremos, teñamos que elaborar a análise FAFO e as propostas de actuación definitivas.

Cómo podemos comprobar, xa neste momento inicial, a metodoloxía de traballo de tipo cualitativo será importante á hora de realización dunha *Memoria-Programa*, por suposto mesturándoa cun forte aparello de traballo cuantitativo, como veremos. A inclusión de métodos de pesquisa cualitativos é indispensable, pois cremos que te-

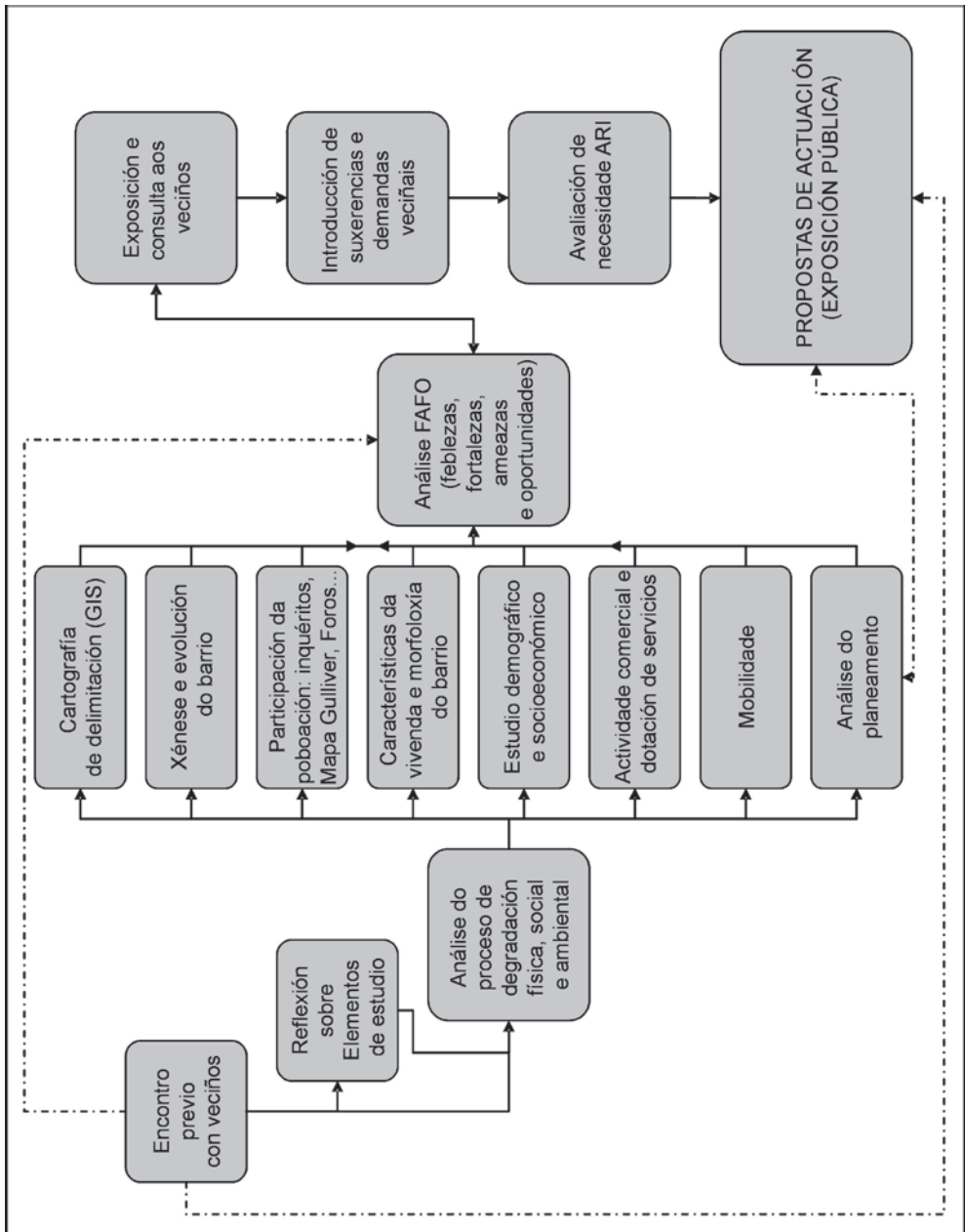


Figura 3. Metodoloxía proposta para a elaboración da Memoria-Programa para a solicitude dunha zona ARI. Fonte: Elaboración propia.

ñen que aflorar no estudo as necesidades que manifesten os propios veciños, as súas inquedanzas e o que eles consideran que non se debe tocar no barrio ou aqueles aspectos cos que non están contentos e que cumprirá cambiar.

Unha vez establecido ese primeiro contacto coa realidade social do barrio, compre deterse a pensar qué aspectos queremos contemplar no traballo. Este proceso de reflexión, malia a que poda parecer obvio o recordalo, é outro dos aspectos substanciais, pois debemos ter un guión, un plano director dos elementos que precisamos abordar no noso estudo, cuns mínimos irrenunciáveis a tratar (lxicamente os establecidos no *Real Decreto 801/2005* para a *Memorias-Programa*) e uns máximos que tamén sería interesante abordar e ós que se podería renunciar se non se atopa a información necesaria para desenvolverlos ou se calquera outra circunstancia nos impide levalos a cabo (os duros prazos para a entrega do traballo, por exemplo)³.

Feita esa reflexión, nós propoñemos uns mínimos irrenunciáveis á hora de elaborar a *Memoria-Programa*, que son os seguintes: análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio; análise FAFO; avaliación da necesidade dunha ARI e propostas de actuación.

O primeiro deses aspectos, a análise do proceso de degradación física, social e ambiental da área da cidade na que esteamos traballando, cremos que debe contar con nove grandes aspectos para poder chegar a concretala. Cómpre comezar por facer unha cartografía de delimitación do espazo para o que se vai a formular a petición dunha ARI. É necesario que nesa cartografía o barrio apareza claramente delimitado no plano da cidade e que se recolla tamén a división interna do mesmo: bloques de vivendas, zonas verdes, equipamentos, etc. Unha boa fórmula para facer esta cartografía de delimitación e temática é crear un Sistema de Información Xeográfica (figura 4) a partir do cal se poida gardar toda a información temática que se desexe (alturas dos edificios, ubicación dos bloques de vivendas, rúas, zonas verdes, actividades dos locais comerciais, poboación residente por bloque, necesidade de intervención rehabilitadora por bloque, etc.). O problema estriba en que adoita ser necesario crear boa parte da base cartográfica e ubicar todos os elementos que vaiamos incluír mediante sistemas de posicionamento global como o XPS (figuras 4 e 5), o cal supón unha inversión bastante notable, tanto económica como de tempo, sendo ademais preciso contar con persoal ben formado nestas tecnoloxías.

Outro aspecto importante a abordar é a xénese e evolución do barrio, é dicir, aproximarnos a cal foi o momento de construción da peza urbana en cuestión, a qué

3 Neste sentido, unha das nosas pretensións era incluír unha análise da imaxe dos barrios que estudiamos a través da prensa local ó longo do tempo que transcorreu dende a súa construción ata o presente, mais tivemos que renunciar a facelo simplemente pola premura de tempo ó ter que entregar os traballos nuns prazos bastante rápidos para que o municipio puidese presentar a solicitude de zonas ARI en convocatorias abertas de improviso polo *Ministerio de Vivienda*.

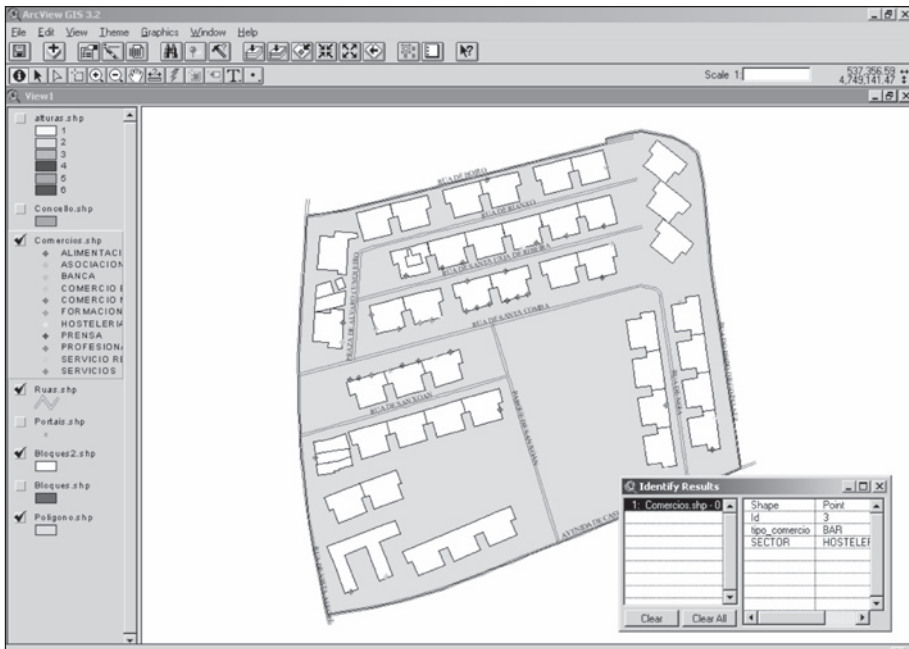


Figura 4. Sistema de Información Xeográfica recollendo a delimitación dos bloques de vivendas do barrio de Vista Alegre (Santiago de Compostela) e diferente información temática. Fonte: Elaboración propia. Grupo de Investigación Análise Territorial (USC).

pasaba na cidade naquel intre, a cómo se propiciou a súa creación, a quen promoveu as obras, con qué intereses, a quen foron os seus moradores iniciais, etc. E por suposto, non quedarnos só na orixe, senón ver tamén cómo foi a súa evolución, se houbo procesos de renovación social mediante a chegada de novos residentes, se continúan a vivir no barrio maioritariamente as familias que o ocuparon, etc. O repaso á historia do barrio serviranos para ter en perspectiva cales foron as clases sociais que o ocuparon e se seguen a ser as mesmas, podendo tamén así interpretar mellor cómo se chegou a producir o proceso de degradación social e ambiental que se nos pide que caractericemos na *Memoria-Programa*.

Un terceiro aspecto que debemos levar a cabo, dos máis relevantes senón o que máis, é a consulta ós residentes a través da realización de enquisas (aínda que tamén sería factible realizar ou ben como substitución das enquisas ou como complemento das mesmas, foros ou mesmo un *Mapa Gulliver*⁴). Ter información de primeira

4 O *Mapa Gulliver* é unha experiencia de participación cidadá ideada polo arquitecto xaponés Junzo Okada. Consiste en que sobre unha reprodución de grandes dimensións (varios metros cadrados) dun plano urbanístico do barrio en cuestión, os veciños, grupos e colectivos sociais, poidan camiñar descalzos e libremente anotando no plano todas as ideas, queixas, suxerencias, mensaxes ou mello-

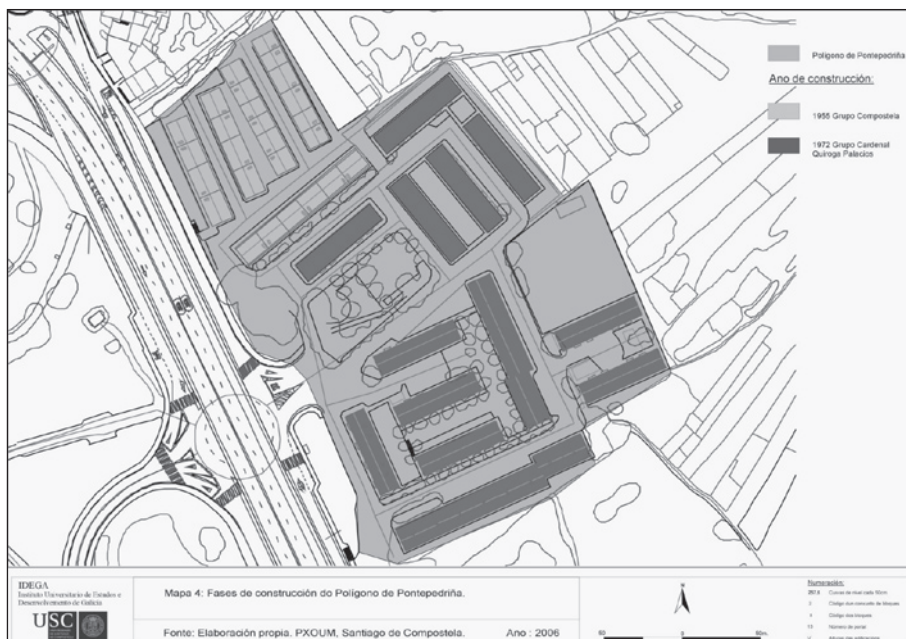


Figura 5. Cartografía de situación e ano de construción das diferentes fases do barrio de A Pontepedriña (Santiago de Compostela). *Fonte:* Elaborado por Xosé Constenla. Grupo de Investigación Análise Territorial (USC).

man dos residentes é fundamental, pois permitiranos saber cousas que doutro xeito quedaríannos incompletas ou mesmo sería imposible adiviñar. Mais debemos ser tamén cautelosos, pois unha enquisa é unha ferramenta poderosa, pero as persoas que contestan non sempre teñen porque dicirnos a verdade, en especial en temas tan espiñentos como os relacionados co nivel de renda, actividade, estado da vivenda, etc. Á hora de facer unha enquisa debemos ter en conta loxicamente o universo ó que vai destinada, e tratar de aproximarnos o máximo posible na mostra á situación social do barrio, de xeito que haberá que realizar un número de cuestionarios proporcional ó peso relativo de homes e mulleres e á estrutura por idades.

As principais cuestións que se deben abordar son as relacionadas coa vivenda: tempo que levan residindo no lugar, cál é o réxime de tenencia da vivenda e o seu estado xeral. Ademais, cómpre facer dúas preguntas fundamentais, que son as de se os residentes cren necesario reformar a súa vivenda, e de ser afirmativa a resposta, se

ras que se lles ocorra que se poden introducir no barrio. As inscricións no plano fanse mediante un sistema de rotuladores e tarxetas adhesivas de cores indicativas da idade ou procedencia dos participantes e do tipo de proposta ou queixa que escriban. No momento da realización é necesario contar con dinamizadores que conviden ós asistentes a participar na experiencia orientándoos e guiándoos no proceso. Por suposto, a publicidade previa é tamén necesaria par que a experiencia teña éxito.

estarían dispostos a levar a cabo unha intervención subvencionada. Estas cuestións son absolutamente definitivas, pois de saír unha resposta maioritariamente negativa, non tería sentido facer unha petición de ARI, e moito menos de concedela por parte da Comunidade Autónoma e o Goberno Central, pois a iniciativa de rehabilitar ten que saír dos particulares unha vez concedidas as axudas. Con respecto á vivenda tamén cómpre preguntar polo prezo que estiman os propietarios/inquilinos que ten e polos déficits que eles aprecian que existen nos pisos e nos edificios.

Un seguinte bloque de preguntas debe estar relacionado co barrio, incidindo na dotación dos servizos necesarios para os residentes, no gusto polo lugar preguntando sobre as mudanzas para ben e para mal que teñan apreciado nos últimos anos, na convivencia veciñal e na valoración da peza urbana na que viven con respostas que supoñan a elección entre unha escala de catro ou cinco variables que vaian dende o pouco ou nada valorado ata o moi valorado, incidindo en diferentes aspectos: limpeza, centralidade, riqueza, seguridade, comercial, ordenación, comodidade, tamaño, planificación, carácter popular, paisaxe, chegada de turistas, carácter acolledor, entorno humano, espazos verdes, equipamentos, etc. Así como en pulsar a opinión dos veciños en cómo pensan eles que se podería mellorar o barrio.

Un último apartado de preguntas serán as referidas á situación económica e profesional. Ó ser as que máis suspicacias levantan e menos gusta responder á xente, é moi conveniente deixalas para o final, para evitar desconfianzas iniciais nos entrevistados e que poidan encher a enquisa sen boa vontade. Entre as cuestións acharíanse a situación profesional (empregado, empresario, labores do fogar, estudante, xubilado, parado, etc.), a rama de actividade, o lugar de traballo, modo de desprazamento para ir ó traballo e, finalmente, o nivel de renda. É esta, a derradeira pregunta deixada nese lugar premeditadamente, unha das máis importantes, pois ese nivel de renda será unha das bases para a concesión da ARI e para definir en que medida se subvenciona a vivenda.

A enquisa, por tanto, é un piar fundamental na elaboración da *Memoria-Programa*, proporcionándonos información sobre a renda e a situación socioprofesional, pero tamén sobre o estado das vivendas e as necesidades e aspiracións dos seus moradores.

A partir da enquisa tamén se pode elaborar parte doutro dos aspectos que consideramos esenciais no estudo: a caracterización das vivendas e da morfoloxía do barrio. Este capítulo débese completar, ademais, achegándonos ó planeamento municipal que nos informará sobre superficies, volumes, edificabilidade, etc. Serán tamén fontes importantes as licencias constructivas, a *Ponencia de Valores Catastrais*, datos da Sociedade de Taxación (prezo dos inmobles), consultas a inmobiliarias e anuncios de prensa nos que aparezan á venda pisos ou o seu aluguer. E, por suposto, cómpre facer moito traballo de campo: observación directa do sistema viario, aparcamentos, estado interior e exterior das vivendas e edificios, dos equipamentos, da urbanización xeral, etc. Neste sentido faise imprescindible o fotografado das deficiencias e aspec-

tos positivos das construcións e elementos da morfoloxía do barrio, que sirvan no documento da memoria como probas do estado físico do espazo estudado.

A aproximación ás características demográficas dos residentes é outro dos aspectos a desenvolver (figura 6). Interesa neste caso ver cál é a evolución demográfica, para saber se está a perder ou gañar poboación, e en qué datas; a composición por idade e sexo (neste sentido é necesario coñecer o índice de avellentamento e de feminización: a senectude indícanos problemas de mobilidade nos residentes pois adoitan ser barrios con edificios de catro ou cinco alturas sen ascensor, de xeito que moitos dos seus moradores non poden saír á rúa todo o que quixeran; pola súa banda, a feminización pode supoñer riscos de exclusión social, ó tratarse en boa medida de mulleres anciás con baixo nivel de renda que conforman fogares unipersoais); o movemento natural e os movementos migratorios, que nos informarán da rexeneración, estancamento ou declive demográfico; a composición dos fogares, que nos proporcionarán informacións complementarias; e, o nivel de estudos e a estrutura socioprofesional, que nos servirán xunto coas respostas da enquisa aproximarnos ó nivel de rendas da poboación que reside nestes sectores urbanos.

A principal fonte de información para abordar a análise demográfica é o *Padrón de Habitantes*, que non adoita ser un problema á hora de consultalo, xa que este tipo de traballos case sempre son encargos municipais de xeito que o acceso ós datos é doado, aínda que trabaloso, pois os rexistros padroais máis antigos están en formato papel e é necesario un baleirado manual e unha elaboración de bases de datos dixitais para o seu tratamento e explotación (Aldrey Vázquez, 2005).

Os aspectos relacionados coa actividade económica da peza urbana obxecto de estudo abórdanse noutro apartado. Nel cómpre aproximarse á actividade comercial e á dotación de servizos públicos e privados, así como á súa evolución. Trátase de facer unha avaliación do nivel dotacional e de autosuficiencia. Neste caso empregaremos datos da enquisa ós veciños, na que se lles preguntou por estes aspectos, aínda que é moi interesante aproximarse tamén ó que pensan os propios comerciantes instalados no barrio. Facerlles a eles outra enquisa complementa moi ben a aproximación socioeconómica, preguntándolles polo dinamismo comercial, pola súa clientela, etc.

Entoncando co aspecto económico está o da mobilidade, moi interesante no sentido de saber o grao de autosuficiencia existente no barrio e o nivel de desprazamento que existe para ir ó traballo ou a fornecerse de servizos fóra do ámbito de residencia, así como os medios que se empregan para eses desprazamentos.

Un último aspecto a considerar, e non menos importante, será o do planeamento urbanístico vixente, pois no propio *Real Decreto 801/2005* indicase que as intervencións rehabilitadoras deberán axustarse ás normativas urbanísticas municipais. Por tanto, deben analizarse polo miúdo os documentos de planeamento existentes para coñecer cáles son as disposicións que sobre o solo do barrio están vixentes. Tamén

resulta de interese indagar sobre a historia do planeamento do barrio, ó darnos pistas sobre a evolución posterior do mesmo: Plans Xerais, Plans Parciais (hai que ter en conta a importancia desta figura no xurdimento dos barrios de promoción pública), modificacións nos proxectos iniciais, etc. Ademais, a análise do planeamento vixente serviranos tamén como base á hora de facer propostas de actuación na última fase do traballo da *Memoria-Programa*, pois estas deben axustarse ó mesmo.

Unha vez completados todos estes aspectos que compoñen a análise do proceso de degradación física, social e ambiental do barrio, estaremos en disposición de pasar á segunda fase, a da realización dunha análise FAFO (feblezas, ameazas, fortalezas e oportunidades), pois xa teremos información polo

miúdo para poder atopar as claves dos aspectos nos que será necesario intervir e aqueles que, dada a súa potencialidade, haberá que reforzar. Realizada a análise FAFO apostamos por unha exposición ós veciños dos resultados do traballo, agora si xa máis aberta á participación de todos os que queiran acudir. É unha boa oportunidade de contrastar as nosas conclusións co pensamento dos residentes, de xeito que poidamos coñecer se coincidimos co que eles demandan e se están de acordo coas nosas apreciacións. Se notamos elementos discordantes podemos introducilos tamén no estudo, sen renunciar ós nosos plantexamentos (a non ser, claro, que se nos demostre que están errados), para facer unha avaliación final de se a *Área de Rehabilitación Integral* é necesaria para o barrio. Se a resposta é positiva pasaremos á última fase, a da realización de propostas de actuación, que se poderán incluír na petición de ARI á Consellería de Vivenda e ó Ministerio de Vivienda. Unha vez realizado o traballo o proceso, deberá concluír ó noso entender, cunha exposición pública dos resultados finais á veciñanza,

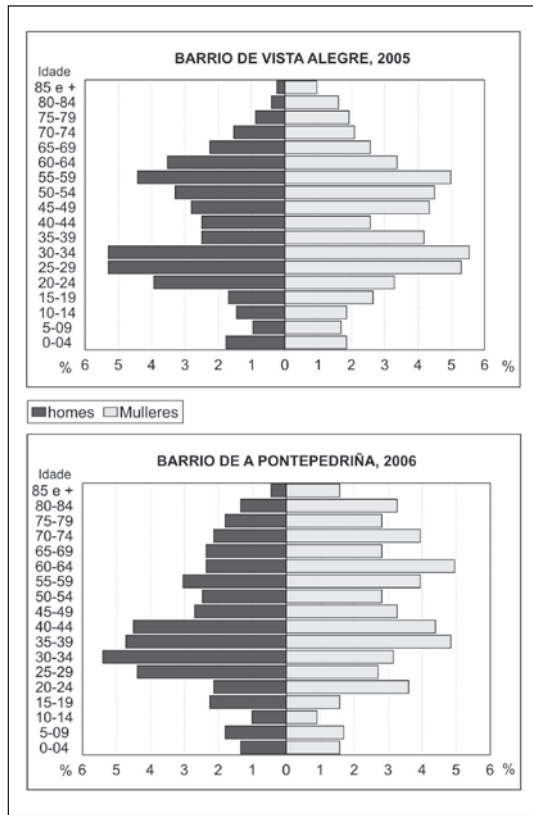


Figura 6. Indicadores demográficos do barrio de A Pontevedriña (Santiago de Compostela). Fonte: Elaboración propia.

á que debería acudir o máximo responsable municipal, para que os residentes poidan dialogar co seu representante político e chegar a acordos e consensos entre ambas partes. Na nosa experiencia propia fixemos esa exposición coa presenza do Alcalde de Santiago nas dúas *Memorias-Programa* xa realizadas e consideramos que a experiencia foi francamente positiva.

4. A aplicación a dous casos concretos: os barrios de Vista Alegre e Pontepedriña en Santiago de Compostela.

A metodoloxía proposta ensaiouse con éxito en dous barrios composteláns: Vista Alegre e A Pontepedriña (ver figura 2), na súa orixe periféricos pero hoxe perfectamente integrados no plano da cidade e en áreas de forte centralidade. Ambas pezas urbanas presentan unha morfoloxía e orixe semellante pois trátase de barrios de promoción pública que responden a unha tipoloxía de *open planning*, caracterizada por concentrar en altura (catro andares) a superficie residencial para dispor de amplos espazos libres para equipamentos colectivos, xardíns ou aparcamentos. Esta característica, en principio positiva, levou a un dos seus maiores inconvenientes actuais, pois residen nestas vivendas persoas en boa medida avellentadas que non dispoñen de ascensor, de xeito que non é infrecuente atoparse con situacións de residentes que case nunca saen das súas moradas.

Ademais contan con importantes elementos de deterioro dos edificios, vivendas e espazo urbano: fachadas en mal estado, necesidade de cambiar xanelas ou de mellorar o seu illamento, problemas de humidade, rede de sumidoiros deficiente, necesidade de cambiar baños e tuberías, necesidade de sistemas de calefacción, paisaxe urbana deteriorada, poucos puntos limpos, iluminación deficiente, parques que compre arranxar, etc.

No tocante á súa poboación, compre apuntar que mostra importantes graos de avellentamento, pois no caso de A Pontepedriña (2006) os maiores de 65 anos sitúanse no 22,5%, e no de Vista Alegre (2005) no 14,5% (baixo neste barrio ocupado ó longo dos anos 1970 e 1980, no que aínda non pasou o tempo suficiente para contar con poboación moi anciá, aínda que é moi significativo que máis do 42% do seu colectivo demográfico pase dos 55 anos). A efectos comparativos podemos indicar que o conxunto municipal contaba no 2006 cun 16,7% da súa poboación por riba da idade de xubilación.

Por outro lado, os fogares contan cun reducido número de integrantes (2,99 e 3,02 en A Pontepedriña e Vista Alegre, respectivamente, fronte ós 3,2 de Santiago). Este cativo tamaño medio do fogar explícase polas características das familias que no seu momento viñeron residir a eles: formadas por un núcleo estricto (a parella) que ou comezaban o seu ciclo reproductivo ou fixérono unha vez instalados, de xeito que transcorrido o tempo a maior parte dos fillos xa se emancipou e marchou a residir cara outras áreas da cidade.

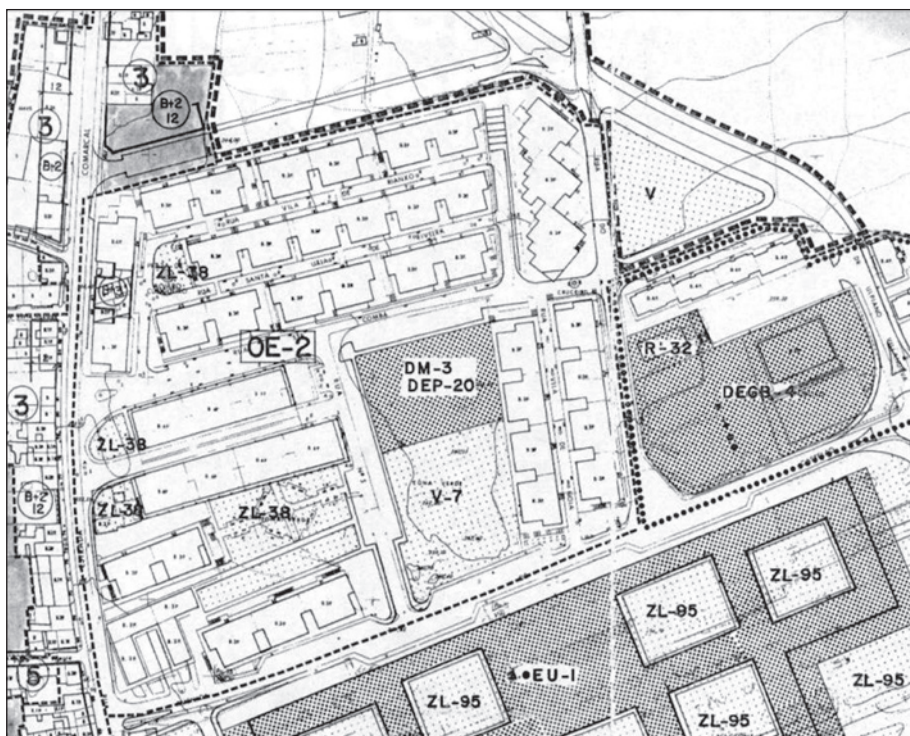


Figura 7. Plano da Memoria de Ordenación do PXOU de 1989 (modificación de 1993-1994), recollendo a normativa que afecta ó barrio de Vista Alegre (Santiago). Fonte: Arquivo municipal.



Figura 8. Estado da fachada dun edificio no barrio de A Pontepedriña e terrazas que se eliminarán en Vista Alegre. Fotografías propias.

Os habitantes de ambos barrios presentan un baixo nivel de estudos e unha ocupación moi maioritaria nos servizos (nos dous casos máis do 75%), aínda que moito máis acusada entre as mulleres (por riba do 90%). Trátase de empregados en servizos de baixa cualificación e remuneración, destacando especialmente as ramas de comercio, transporte e servizos persoais. O nivel de renda foi preguntado na enquisa que se fixo entre os residentes, sendo moi baixo (en Vista Alegre o 58% menos de 900 € mensuais, fronte ó 74% no caso de A Pontepredriña).

A enquisa que se pasou ós veciños de ambos barrios contaba con vinte e seis cuestións relativas ó estado da vivenda, do barrio, á percepción dos propios veciños sobre o lugar no que viven, á dotación de servizos e á estrutura socioprofesional e nivel de rendas. Antes de levala a cabo tivéronse xuntanzas coas asociacións de veciños para pulsar o clima social do barrio e para dar a coñecer a iniciativa e que puidesen transmitila ós residentes. A disposición foi moi boa e o nivel de repostas moi alto (máis dun tercio dos residentes en cada caso).

Os resultados informáronnos das necesidades reais, que coincidían plenamente coas observadas no traballo de campo tanto non interior como no exterior das vivendas. A través da consulta soubemos tamén do alto grao de identificación co barrio dos seus residentes e do apoio incondicional á rehabilitación (máis do 85%), que afirmaron estarían dispostos a realizar de conseguirse as ARI. Os residentes destacaron os aspectos positivos e os que se deberían mellorar no barrio, o que foi unha excelente guía para as propostas finais de actuación que se fixeron. Antes da entrega definitiva do traballo e das conclusións procedeuse a unha nova xuntanza cos veciños informando dos resultados do traballo, na que tamén estivo presente o alcalde, con resultados sorprendentes na coincidencia das ideas que plasmou a investigación, das dos responsables municipais e das dos afectados.

O proceso concluíu co envío por parte do concello da petición das ARI para os dous barrios, acompañadas das súas correspondentes *memorias-programa* xustificando a súa necesidade, e coa aprobación das mesmas primeiro na Xunta de Galicia e despois no Ministerio de Vivenda.

Conclusión

Ó longo do presente artigo abordamos a figura das Áreas de Rehabilitación Integral xurdidas co *Plan de Vivenda 2005-2008*. Pensamos que é un moi bo instrumento para a intervención en barrios, fundamentalmente de promoción pública, construídos en xeral entre os anos 1950 e 1980 e que sofren na actualidade acusados problemas de degradación física, social e funcional. As virtudes deste tipo de actuacións rehabilitadoras están levando a multitude de municipios (é a administración local a que ten que solicitar as intervencións) a tentar conseguir a declaración de un ou varios dos seus

barrios como zonas ARI. En Galicia xa foron declaradas trece e están en trámites de selo un bo número máis de pezas urbanas das nosas cidades e vilas. Para a solicitude, o concello ten que aportar unha *Memoria-Programa* demostrando a necesidade da rehabilitación. Aportouse neste traballo unha metodoloxía para a elaboración deses estudos, que non pretende ser exclusiva, pero si se mostrou efectiva á hora de estudar a problemática que presentan estes barrios. É unha metodoloxía que mestura métodos de traballo cuantitativos e cualitativos que deu bos resultados á hora de lograr a declaración de dúas zonas ARI na capital galega (entre elas a primeira que se concedeu na Comunidade Autónoma, a do barrio de Vista Alegre) e se está empregando no momento actual para a elaboración dun estudo moito máis ambicioso para unha ampla área da cidade do apóstolo dunhas catro mil vivendas, o sector Almaciga-Avenida de Lugo-Aba de Belvís.

Bibliografía

- Aldrey Vázquez, J.A. (2005): “El uso de las fuentes demográficas a escala microespacial y su aplicación al uso de un territorio: la mitad sur de la provincia de A Coruña”. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 36, pp. 507-515.
- Alonso Logroño, M. P.; LOIS GONZÁLEZ, R. C. (1997): “Proceso de industrialización y organización del espacio en un territorio periférico: Galicia”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 24, pp. 147-168.
- Brandís, D. (1983): *El paisaje residencial de Madrid*. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Consellería de Vivenda e Solo (2006): *Decreto 18/2006 de xestión das previsións do Real Decreto 801/2005*. En Internet (última consulta o 20 de xullo de 2007) en: <http://igvs.xunta.es>
- Font, A.; Llop, C.; Vilanova, J. M. (1999): *La construcció del territori metropolità. Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona*. Barcelona, Área Metropolitana de Barcelona.
- García Coll, A.; Puyol, R. (1997): “Las migraciones interiores en España”. En Puyol, R. (Ed): *Dinámica de la población en España. Cambios demográficos en el último cuarto del siglo XX*. Madrid, Síntesis, pp. 167-216.
- Lois González, R. C. (1993): “Problemas para a delimitación dos espacios urbanos e rurais”. En Asociación Galega de Historiadores: *Concepcións espaciais e territoriais na Historia de Galicia*. Santiago.
- Piñeira Mantiñán, M. J. (2005): *A estrutura urbana de A Coruña*. Santiago, Universidade de Santiago de Compostela.
- Piñeira Mantiñán, M. J.; Aldrey Vázquez, J. A. (2004): “Social problems and public image of neighbourhoods of 1960’s in Spain”. En *DELA*, 21, Cities in Transition, pp. 351-360.
- Ministerio de Vivienda (2005): *Plan de Vivienda 2005-2008. Real Decreto 801/2005 de 1 de julio*. En Internet (última consulta o 10 de maio de 2007) en: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd801-2005.html#a6.

- Santos Solla, X. M.; Lois González, R. C. (Coords.) (2005): *Desenvolvemento turístico sustentável en cidades históricas*. Santiago de Compostela, Concellos de Santiago e Lugo.
- Souto González, X. M. (1990): *Vigo, 100 anos de historia urbana*. Vigo, Edicións Xerais de Galicia.
- Terán, F. (1999): *Historia del Urbanismo en España. Siglos XIX y XX*. Madrid, Cátedra.
- Torres Gutiérrez, F. J. (2005): *El análisis territorial aplicado al estudio de zonas urbanas marginadas, el caso de Polígono Sur en Sevilla*. Sevilla, Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, Junta de Andalucía.
- Vinuesa Angulo J. (1997): "El crecimiento de la población y los desequilibrios en la distribución espacial". En Puyol, R. (Ed): *Dinámica de la población en España. Cambios demográficos en el último cuarto del siglo XX*. Madrid, Síntesis, pp. 265-310.
- Zoido, F.; De la VEGA, S.; Morales, G.; Mas, R.; Lois, R. C. (2000): *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona, Ariel Referencia.