

## La rehabilitación

Desde hace algún tiempo, el urbanismo se esfuerza por instalarse en un proceso de recreación de la realidad urbana, sin mengua de lo que de creación de la misma viene llevando consigo. Es la rehabilitación que ahora se coloca, cada vez con mayor intensidad, junto al énfasis en el proceso de generación de nueva trama urbana.

La etapa germinal del urbanismo contemporáneo ha discurrido de acuerdo con una mentalidad del ensanche, que sitúa su centro de gravedad en el inexorable crecimiento cuantitativo de las ciudades, impuesto por causas conocidas. A lo sumo, junto al desarrollo urbano, aparecen las operaciones de "saneamiento y reforma interior de poblaciones". Se van sustantivando, además, operaciones de renovación urbana, movidas ante todo por las fuerzas económicas que se hacen presentes en los centros históricos de las ciudades. Se produce un cambio en la ocupación social del espacio; los nuevos poderes sociales y económicos van paulatinamente ocupando el centro, que se llena de una nueva simbología. Mientras tanto, el Derecho Urbanístico recoge técnicas propias de la conservación monumental y de edificios característicos en las ciudades. La función social de la propiedad privada aparece entonces como una "carga real" que disminuye las facultades de goce y disposición e impone deberes de conservación. Del mismo modo, la técnica de las "vinculaciones singulares", que aparece en el artículo 87.3 de la Ley del Suelo, constituye una respuesta a esta preocupación.

Sin embargo, la ciudad se nos presenta, cada día más, como un producto histórico. La crisis de la mentalidad racionalista se hace presente, como en el resto de los ámbitos del conocimiento. Frente a la mentalidad planificadora, que supone el zenit de la actitud que lo confía todo a la razón, su crisis lleva a la actitud recreativa de la ciudad, y a la política urbanística del retoque. Pero de la época de crecimiento queda, además, un lastre característico: el deterioro que es fruto de un proceso constructivo sostenido, no siempre de acuerdo con las exigencias de la propia ciudad.

Así se va sustantivando, con precauciones complejas, lo que constituye la rehabilitación, frente a la simple conservación y a la inexcusable renovación urbana. Frente a la conservación, la rehabilitación urbanística pretende integrar y desbordar la pura preocupación estética, que acabó limitándose a una restitución fachadista. Frente a la renovación urbana, pretende no llevar consigo, al menos siempre y en todo caso, la sustitución de usos,

tipologías edificatorias ni organización social, sobre todo en los centros históricos y en lugares significativos. Se trata de liberar el hecho urbano del sometimiento a determinadas fuerzas predominantes en el mercado. De ahí que la rehabilitación pretenda mantener o volver a dar vida a la parte ya constituida de la ciudad; no siempre su parte histórica, sino, además, también la construida sin significación especial, a efectos de que recobre la función que le es propia. Se trata de adaptar la estructura urbana y las edificaciones existentes a un uso actual, haciendo posible el equilibrio social y el mantenimiento de la población residente, para que conserve y transmita la cultura propia de estos asentamientos.

La rehabilitación es, en la actualidad, una alternativa más en el contexto del derecho constitucional al logro de una vivienda digna. Y, como tal, precisa de una sostenida acción administrativa de fomento que se coloque junto a la ya tradicional que apoya la actividad de construcción de edificios.

Situada junto a la rehabilitación de construcciones, está mucho menos desarrollada la rehabilitación de unidades residenciales, de áreas urbanas y rurales en crisis. El legislador ha realizado, hasta ahora, un breve apunte de lo que la rehabilitación de áreas supone como objetivo, en el contexto del urbanismo contemporáneo. La concepción legal gira sobre la mejora o recuperación de estos conjuntos, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales a desarrollar en las mismas y de las condiciones de vida de sus residentes. Es trascendente que no se centre la atención en la pura rehabilitación de edificios, sino que se ensanche a lo que constituyen espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamientos. Se trata de operar sobre sectores del tejido urbano que puedan definirse con claridad, o áreas rurales en las que se dé una peculiar interrelación económica y funcional con el territorio. En último término, resulta indispensable la rehabilitación de polígonos industriales, en cuanto constituyen uno de los tramos de mayor deterioro del propio tejido urbano. Así entendida, la rehabilitación integradora forma parte de una función pública urbanística que debe establecer las pautas de previsión y coordinación, tanto de acciones públicas como de privadas, sin las cuales esta nueva e indispensable tarea no puede lograrse.

**Pedro Sanz Boixareu**  
**Luis Morell**  
**Luis María Enríquez de Salamanca**  
**Francisco Perales**