

## GENTRIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA: LA AMBIGÜEDAD Y LA CERTEZA EN LA AFIRMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA

**Luís Filipe Gonçalves Mendes**

Investigador permanente Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa

[luis.mendes@ceg.ul.pt](mailto:luis.mendes@ceg.ul.pt)

Centro de Estudos Geográficos. Faculdade de Letras. Universidade de Lisboa

Alameda da Universidade, 1600-214 Lisboa. Portugal

Teléfono + 351 21 792 00 00

Fax + 351 21 796 00 63

**Palabras clave:** gentrificación, rehabilitación urbana, Barrio Alto, Lisboa, ciudad posmoderna.

### Resumen

#### 1. Introducción

Al abordar el tema de la gentrificación<sup>1</sup> de las áreas centrales de la ciudad, uno de los puntos polémicos es la inmediata asociación que se establece entre este proceso y el de rehabilitación urbana. Si bien es cierto que la reapropiación de un espacio residencial antiguo —a veces en avanzado estado de degradación urbanística— implica necesariamente la presencia de un proceso previo de rehabilitación de las edificaciones, no es menos cierto que la gentrificación no puede ser vista como una consecuencia automática de las políticas de rehabilitación, conservación o renovación urbana, o de otras políticas de fomento de las inversiones privadas destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales.

Antes al contrario —y tomando como ejemplo ilustrativo de este proceso de reestructuración urbana en la ciudad de Lisboa lo ocurrido en el Barrio Alto—, habría que argumentar que la gentrificación debe ser contextualizada en relación con las profundas alteraciones económicas que han tenido lugar en los espacios urbanos de los países occidentales de capitalismo avanzado desde finales de los años sesenta, así como con las transformaciones que esa reordenación económica ha desencadenado en la estructura profesional y en el tejido social de la ciudad, con el consiguiente declive de la producción y del empleo industriales y el rápido ascenso del sector terciario cualificado en el centro de la ciudad.

La hipótesis de que partimos es que las políticas de rehabilitación urbana del centro histórico de Lisboa podrán facilitar el proceso de gentrificación, pero apenas como condición necesaria, no siendo por sí sola suficiente para inducir tal proceso socio-espacial. Así y todo, los programas de rehabilitación urbana, al estar destinados a estimular la renovación de edificios y a crear condiciones favorables para la captación de capital privado en la tarea de recalificación de las áreas de rehabilitación urbana, constituyen un factor estratégico para la fijación de las nuevas clases medias en el Barrio Alto. Se impone, pues, la búsqueda de argumentos que expliquen el proceso de gentrificación en el marco de los cambios socioeconómicos más profundos y amplios que atraviesan actualmente las sociedades —y, en particular, las ciudades— de los países desarrollados de capitalismo tardío y avanzado, específicamente en lo que toca a las mutaciones entrelazadas de las estructuras demográficas y de las estructuras profesionales que parecen estar en la base de los nuevos modos de habitar el centro de la ciudad.

#### 2. Breves consideraciones en torno a la definición conceptual de *gentrificación*

En el mundo anglosajón de los años 70 y 80 se empezaron a esbozar ciertas tendencias que, si bien no anticipaban la inversión de la suburbanización, al menos manifestaban señales contrarias a esta.

<sup>1</sup> N. d. T.: Mantenemos el neologismo *gentrificación* usado en el original portugués, aunque en algunos casos optamos por otros tecnicismos equivalentes como *aburguesamiento* o *elitización*, presentes también en la literatura especializada en español.

A partir de entonces, los estudios empíricos comienzan a dar cuenta de un regreso a los barrios centrales más antiguos por parte de actores sociales que presentan características diferentes de los que hasta entonces habían sido sus residentes. De hecho, algunos observadores europeos y norteamericanos han ido señalando como, desde principios de los años 70, un pequeño —aunque significativo y cada vez más creciente— número de familias jóvenes, con un nivel de ingresos medio y/o alto, se ha ido transfiriendo a los cascos históricos y ha emprendido estrategias de rehabilitación de su parque residencial.

Como está bien documentado, el término *gentrificación*<sup>2</sup> fue usado por primera vez por Ruth Glass en 1964 para designar la movilidad residencial de individuos de clases medias a áreas populares de la ciudad de Londres (Zukin, 1987). Así pues, para dicha autora:

«One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again... Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed»<sup>3</sup>.

Desde entonces, el concepto de gentrificación ha ido apareciendo con cierta frecuencia en los estudios urbanos, sobre todo dentro del ámbito anglosajón, y en particular durante los años 70. Más tarde, desde mediados de los 80, el fenómeno también ha sido tenido en cuenta por parte de varias ciencias sociales.

De entre las varias definiciones que se han ido dando a lo largo de las cuatro últimas décadas —todas ellas muy cercanas a la de Ruth Glass— destacaríamos las siguientes:

«Gentrification is a term that has come to refer to the movement of affluent, usually young, middle-class residents into run-down inner-city areas. The effect is that these areas become socially, economically and environmentally up-graded» (Hall, 1998: 108).

«Gentrification is a process of socio-spatial change where the rehabilitation of residential property in a working-class neighborhood by relatively affluent incomers leads to the displacement of former residents unable to afford the increased costs of housing that accompany regeneration» (Pacione, 2001: 212).

Así pues, el concepto de gentrificación ha servido desde hace 40 años para designar este nuevo proceso de recomposición —y sustitución— social que se ha producido en el espacio urbano, un proceso

<sup>2</sup> El término *gentrificación* deriva del sustantivo inglés *gentry*, que podemos traducir literalmente como "baja nobleza" o "baja aristocracia". En la edición de 1995 del *Oxford Advanced Learner's Dictionary* se puede leer: «**gentry** — people of good social position, those that own a lot of land; **gentrify** — to restore and improve a house, an area, etc., to make it suitable for people of higher social class than those who lived there before; **Gentrification**». Yves Lacoste, en su *Dicionário de Geografia* (2005), no encuentra una definición muy diferente de las presentadas de forma consensual por la mayoría de los autores: «Expresión relativamente reciente, de origen anglosajón, que designa un fenómeno de transformación urbana: la sustitución de la población humilde de un barrio popular por nuevos habitantes con ingresos más altos que fomentan las operaciones de renovación». La traductora portuguesa del original francés propone el equivalente *afidalgamento urbano*. Los textos en francés, que han optado por hacer suyo el anglicismo, lo explican como un proceso de "aburguesamiento". En Portugal, y dado que no abundan los estudios sobre este fenómeno, uno de los primeros problemas con que nos enfrentamos fue, precisamente, el de la dificultad para encontrar un equivalente apropiado. El uso del anglicismo *gentrification* estaba desestimado inicialmente a favor del compuesto *nobilitação urbana* (ennoblecimiento urbano), según recomendaba Teresa Barata Salgueiro. No obstante, en este texto nos hemos decidido por el neologismo *gentrificação* para hacer referencia al concepto que nos ocupa y, de este modo, facilitar su mejor comprensión en contextos internacionales.

<sup>3</sup> R. Glass, *London: Aspects of Change*, Londres, Centre for the Urban Studies and MacGibbon and Kee, 1964. Citamos a partir de Smith (1996: 33).

«Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por la clase media. Las deterioradas y modestas caballerizas y *cottages* —dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja— han sido adquiridas conforme sus contratos de arrendamiento iban expirando, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente —usadas como casas de huéspedes o en régimen de ocupación múltiple— han vuelto a ser recuperadas. Una vez que este proceso de *gentrificación* comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los inquilinos obreros que los ocuparon originalmente son desalojados, con lo cual se transforma totalmente el carácter social del distrito»

estrechamente relacionado con acciones de rehabilitación urbana del parque de viviendas llevada a cabo en los cascos históricos de las ciudades mediante inversiones públicas o privadas.

### 3. Breve retrospectiva de los programas de rehabilitación urbana en Portugal durante las últimas décadas del siglo XX: ¿un impedimento o un acicate para la gentrificación del Barrio Alto?

Durante los últimos 30 años, Lisboa ha perdido más de 240.000 habitantes. Esta pérdida, aliada al significativo envejecimiento de la población residente, ha provocado un aumento del número de personas mayores de 64 años y un descenso del número de personas con menos de 15 años. Esta profunda alteración demográfica ha tenido consecuencias importantes en el patrimonio edificado. Se estima que existe en la actualidad casi 40 mil viviendas vacías, lo que supone un 14 % del parque residencial de la ciudad. La degradación de los edificios ha sido inevitable. En 2001, el 61 % de los edificios de Lisboa necesitaba ser restaurado y el 5 % presentaba un avanzado estado de deterioro. Dentro de este contexto surgen las primeras iniciativas de rehabilitación urbana en el país, en la segunda mitad de la década del 70 (Barata Salgueiro, 2001).

Las intervenciones de rehabilitación urbana han adquirido una importancia creciente en Portugal a lo largo de estos últimos 30 años y han desempeñado un papel crucial en la revitalización de los cascos históricos. Su incidencia sobre el patrimonio construido ha supuesto un cambio con respecto a lo ocurrido hasta los años setenta del siglo pasado, cuando la rehabilitación se circunscribía a los monumentos nacionales o a otros edificios de alto valor histórico, muchas veces como corolario de campañas de trasfondo nacionalista que pretendían, sobre todo, legitimar toda la ideología ultraconservadora del régimen, el *Estado Novo* (Gonçalves, 2002; Matias Ferreira, 2004).

El primer programa, el PRID (Programa de Recuperação de Imóveis Degradados), destinado a recabar apoyos financieros para la rehabilitación de edificios se creó en 1976. Este programa tenía como objetivo financiar obras de conservación, restauración y embellecimiento del patrimonio residencial público y privado mediante la concesión de préstamos bonificados a los gobiernos municipales y a particulares.

Una década después, en 1985, se creó el PRU (Programa de Reabilitação Urbana) destinado a prestar apoyo técnico y financiero a los ayuntamientos. En dicho programa se contemplaba la creación de gabinetes técnicos locales (GTL), integrados dentro de los servicios municipales encargados de gestionar todo el proceso de rehabilitación. Su actuación no se ceñía exclusivamente a la restauración y recuperación de inmuebles, sino que incidía sobre toda el área urbana en que aquellos estaban enclavados. Al abrigo del PRU se han creado 36 GTL en todo el país. Ellos han sido los encargados de elaborar los proyectos de rehabilitación de las áreas urbanas de los cascos antiguos, recuperar sus edificios, realizar la gestión financiera de la rehabilitación y prestar el apoyo social requerido en estos procesos, ofreciendo apoyo técnico especializado a los municipios a través de equipos pluridisciplinarios (Appleton et al., 1995).

El PRU se ha convertido en un instrumento decisivo para la rehabilitación urbana del Barrio Alto, pues es precisamente a partir de la instalación de un GTL exclusivo para el barrio cuando se empieza a recuperar su patrimonio edificado. Ese GTL, inicialmente dependiente del servicio de obras del ayuntamiento de Lisboa, fue creado en 1989 siguiendo el modelo de otros gabinetes locales creados algunos años antes en otros barrios históricos de la ciudad, y con objetivos semejantes en su respuesta a los problemas de rehabilitación urbana.

En 1990, el ayuntamiento de la ciudad apoya una propuesta para declarar área crítica de recuperación y reconversión urbanística las zonas del Barrio Alto y Bica. Ello supuso una ampliación del área de intervención —52 hectáreas— que incluía la parroquia de Santa Catarina y parte de la de São Paulo, así como un refuerzo de las competencias técnicas y administrativas de su GTL. Sus atribuciones eran, esencialmente, las siguientes: elaborar proyectos de rehabilitación de espacios comunitarios y de restauración de edificios, promoviendo y haciendo un seguimiento de las obras; informar y apoyar a los propietarios y vecinos para dinamizar su participación en la realización de las obras en los edificios y en la obtención de los apoyos financieros necesarios; y dar los pareceres oportunos sobre las licencias de obras concedidas en su área de intervención. «El gabinete intenta dar respuesta a los problemas

específicos del área, [...] planificando la rehabilitación física del barrio junto con la rehabilitación histórica y social, manteniendo los resquicios de tradición y promoviendo la calidad del espacio urbano, tanto para los *actuales residentes* como para los futuros [...], a partir de una perspectiva de articulación técnica de las soluciones y de una *actitud de participación social de los residentes en la zona* [...]» (Matias Ferreira e Calado, 1992: 54).

La dinámica de diálogo y de apoyo establecida con la población residente en lo tocante a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles degradados del barrio es muy explícita, no sólo en los discursos, sino también en la práctica concreta del GTL. El área de intervención abarca grupos sociales diferentes y se caracteriza por una importante función residencial. Se trata de una población envejecida y con un bajo nivel de instrucción, aunque caracterizada por un fuerte arraigo, fruto de grados de relación de intimidad cotidianos en los que predominan las relaciones sociales primarias de proximidad y de vecindad. Así pues, la actuación del GTL siempre ha estado orientada a hacer posible el mantenimiento de la población residente y a fomentar la fijación de grupos etarios más jóvenes, trabajando casi siempre en la sensibilización y el apoyo social a la población (CML, 1993).

Para el desarrollo de las operaciones de rehabilitación ha sido necesario proceder al desalojo o al realojamiento provisional de los residentes de los edificios en rehabilitación. Durante las obras de sus inmuebles, sobre todo si estos estaban situados en áreas críticas de recuperación y reconversión urbanística, dichas acciones fueron necesarias para llevar a buen término el proceso de rehabilitación. Todo ello ha obligado al ayuntamiento a establecer normativas específicas para su orientación. Es el caso de la propuesta n.º 456/87: REALOJAR, aprobada por el consistorio en 1998. En ella se establecía, hace ya veinte años, que no se llevase a cabo ningún desalojo sin una definición previa de varios aspectos relacionados con los residentes desalojados: conocimiento de la situación legal de los residentes en relación con la vivienda que ocupan; transporte y custodia de los haberes de los desalojados; impacto de la mudanza de residencia en el salario de los desalojados —para lo cual estaba prevista la adopción de medidas, sobre todo económicas, que atenuasen los posibles efectos negativos—; salvaguardia de las condiciones de salud de los desalojados, sobre todo de los más ancianos; definición de la solución de alojamiento definitivo adoptado, debidamente fundamentada y firmada por el residente. Condiciones similares son aplicadas también en el caso de realojamiento provisional. Sólo se procedió al desalojo provisional de los residentes una vez demostrado que el realojo provisional era la única solución posible para resolver su problema de vivienda durante las obras de rehabilitación. Un objetivo perseguido desde el primer momento y expresado reiteradamente por el gobierno municipal ha sido el de la defensa a ultranza del derecho de las poblaciones del Barrio Alto a mantenerse en su área de residencia habitual, intentando preservar los lazos sociales y de solidaridad existentes, establecidos gracias a las fuertes relaciones de vecindad que organizan el equilibrado espacio social del barrio (Appleton et al., 1995).

Apenas transcurridos cinco años desde la creación del PRU, y dado que los resultados alcanzados por los dos programas desarrollados en las últimas décadas no habían sido suficientemente satisfactorios, particularmente en lo tocante al parque residencial en alquiler, se creó el denominado RECRÍA (Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados), cuyo objetivo era financiar la ejecución de las obras de conservación y renovación y permitir la recuperación de viviendas e inmuebles en estado de degradación mediante incentivos concedidos por la administración local y estatal. En 1996, pasados casi 10 años desde la creación del RECRÍA, se lanzaron dos nuevos programas de rehabilitación de inmuebles: el REHABITA y el RECRIPH. El REHABITA (Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas) consistía en una extensión del programa RECRÍA. Su objetivo era dar apoyo financiero a las corporaciones locales en los programas de recuperación de los cascos antiguos, con áreas críticas de recuperación y conservación urbanística que contasen con planes de detalle o reglamentos urbanísticos aprobados. Dicho programa fue fruto de una iniciativa presentada por el ayuntamiento de Lisboa a la administración central. También en ese mismo año de 1996 surgió el RECRIPH (Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal), cuyo objetivo era ofrecer apoyo financiero —a fondo perdido— para la ejecución de obras de conservación y de renovación que permitiesen la recuperación de inmuebles antiguos constituidos en propiedad horizontal.

En 2001 se creó el programa SOLARH (Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação). Se trataba de un apoyo financiero extraordinario, en forma de préstamo sin intereses, concedido por el Instituto Nacional de Habitação a familias con bajos ingresos para que procediesen a la ejecución de obras de conservación. Con esta medida no sólo se pretendía proporcionar a los propietarios afectados los medios financieros necesarios para la restitución de las condiciones mínimas de habitabilidad, sino que también se procuraba favorecer el aumento de la oferta de viviendas en alquiler a precio moderado, compatible con los ingresos de los estratos con menor poder adquisitivo.

#### 4. Los apoyos fiscales a la rehabilitación urbana en el régimen extraordinario de apoyo a la rehabilitación urbana (2008-2012). Sus efectos para la gentrificación

La última medida legislativa relativa a la promoción de la rehabilitación urbana se vio materializada en el Decreto Ley 104, de 7 de mayo de 2004, con el que se creó el Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Conversão Urbanística. Esta reglamentación extraordinaria permite que los ayuntamientos puedan constituir sociedades de rehabilitación urbana (SRU) con facultades administrativas —como puedan ser los de expropiación o licencias—. Las SRU se destinan a captar inversiones y a movilizar a todos los implicados (inquilinos, ayuntamientos, propietarios e inversores) con el fin de crear un auténtico mercado nacional de rehabilitación urbana. Con el argumento de que ni el Estado ni los ayuntamientos disponen de los medios presupuestarios necesarios para una efectiva rehabilitación urbana en Portugal —supuesta causa de una dinamización poco efectiva y algo morosa en este importante proceso—, se ha considerado imprescindible la participación de inversores privados en la rehabilitación urbana. Todo ello a través de protocolos de colaboración entre entidades públicas y privadas susceptibles de atraer capital privado. Para ese fin se recurre a fórmulas imaginativas de ingeniería financiera, con mecanismos que permiten la capitalización de los proyectos destinados a la recalificación del entramado urbano —como los fondos de inversión inmobiliarios— que viabilizan la supuesta “re población” del centro de las ciudades.

Para todo ello es fundamental, claro está, que la inversión sea rentable y, como consecuencia, que se cree un marco económico, financiero y normativo capaz de atraer y potenciar la inversión privada. Una señal indicativa de lo que decimos es la Ley Presupuestaria de 2007, que redujo la tasa de IVA aplicable a obras de renovación y reconversión urbana del 21 % al 5 %, equiparando su régimen fiscal al de otros sistemas de rehabilitación urbana como el RECRIA o el REHABITA, lo cual supone un atractivo para el capital privado en el ámbito de actuación de las SRU. El principio fundamental que orienta este régimen excepcional es, pues, el de incentivar económicamente la intervención de promotores privados en todo el proceso de rehabilitación.

Dentro de esta misma línea de actuación deben entenderse los apoyos fiscales concedidos a la rehabilitación urbana —y enmarcados en el “Régimen Extraordinario de Apoyo a la Rehabilitación Urbana” (2008-2012)<sup>4</sup>—, los cuales, al estar orientados a estimular la rehabilitación de edificios y crear condiciones favorables para atraer capitales privados para la recalificación de áreas de rehabilitación urbana, constituyen un factor estratégico para la fijación de las nuevas clases medias en el Barrio Alto. El ámbito de aplicación de este nuevo régimen es claro: inmuebles urbanos que sean objeto de acciones de rehabilitación. Además, deben satisfacer al menos una de las siguientes condiciones: a) inmuebles urbanos en alquiler a cuyas rentas se les pueda aplicar la actualización escalonada prevista en el nuevo régimen de arrendamiento urbano; b) inmuebles urbanos ubicados en áreas de rehabilitación urbana. Estas áreas son definidas en el régimen extraordinario como áreas territorialmente delimitadas, caracterizadas por la degradación o ineficiencia de los edificios, de las infraestructuras urbanísticas, del equipamiento social, de las áreas libres y del espacio público. La delimitación de las áreas de rehabilitación urbana es competencia de la asamblea municipal —órgano integrado por los ediles electos del ayuntamiento y de las parroquias—, a propuesta del ayuntamiento, una vez obtenido el parecer del Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (Instituto de la Vivienda y de la Rehabilitación Urbana). Independientemente de su ubicación, las fincas urbanas objeto de acciones de rehabilitación iniciadas entre el 1 de enero de 2008 y el 31 de diciembre de 2010, y concluidas hasta el 31 de diciembre de 2012,

<sup>4</sup> Artículo 82 de la Ley nº 67-A/2007, de 31 de diciembre, que creó el régimen extraordinario de apoyo a la rehabilitación urbana.

pueden beneficiarse de la exención del impuesto municipal sobre inmuebles (IMI) durante un periodo de cinco años contados a partir del año de conclusión de la rehabilitación, prorrogable por un periodo de tres años.

En este contexto, se creó en 2004 un marco de referencia para contratos de rehabilitación urbana que pudiesen ser celebrados entre el municipio —o la sociedad de rehabilitación urbana constituida para el efecto— y los promotores privados, en cuyas cláusulas se especifica que las partes, dotadas de una casi plena libertad negocial, ajustarán los términos en que el promotor privado procederá a las operaciones de rehabilitación urbana.

Dentro de este ámbito se encuadra una de las experiencias llevadas a cabo por una conocida SRU de Lisboa, la EPUL (Empresa Pública de Urbanização de Lisboa). El programa Repovoar Lisboa —“Repoblar Lisboa”— parte del caso paradigmático de la parroquia de São Paulo (situada al sur del Barrio Alto), la cual, a pesar de ser una de las más extensas de Lisboa, de estar situada en el centro de la ciudad y de disponer de una amplia fachada sobre el río Tajo, está habitada por una población inferior a 1500 personas. Estas paradojas motivaron la elección de esta parroquia como lugar para la aplicación del proyecto piloto del programa Repovoar Lisboa. Mediante la intervención en el patrimonio inmobiliario, renovando su red urbana y creando una centralidad en el barrio que haga renacer el deseo de vivir en esta área histórica, se espera contribuir a su puesta en valor. La EPUL ha ido adquiriendo varios edificios en la zona con capital presupuestado por el ayuntamiento de Lisboa para ese fin, y promoverá la respectiva rehabilitación con el objetivo de colocar en el mercado varias decenas de viviendas, en su mayoría destinadas a la población joven. Se podrán establecer acuerdos con los propietarios privados de los inmuebles, que invertirán el respectivo valor —los edificios son valorados por una entidad externa, idónea e independiente—, mientras que la EPUL se hará cargo de la promoción y gestión de las obras de rehabilitación. La EPUL incluirá en este programa, además, otros edificios dispersos por la ciudad, propiedad de la propia empresa o de terceros que se han asociado a ella, lo cual permitirá colocar en el mercado más de treinta viviendas renovadas.

La rehabilitación urbana ha constituido una de las líneas de actuación prioritarias del ayuntamiento lisboeta en los últimos años. Atraer a nuevos residentes y fijar las poblaciones de los barrios históricos de la ciudad ha servido para crear dinámicas sociales y económicas específicas que han desarrollado las áreas antiguas del centro de la ciudad (Mateus et al., 2005). Entre las diversas estrategias previstas para la ciudad —encuadradas en el Plano Estratégico de Lisboa (CML, 1992)— se reconoce que la ciudad no se hará atractiva para residir y trabajar en ella si antes no se resuelven los graves problemas de vivienda de que adolece. Así pues, en los años 90, el gobierno municipal asumió como objetivo decisivo para el reequilibrio socio-urbanístico revalorizar la función residencial en toda la ciudad, particularmente en el área central.

Este último “Régimen de Rehabilitación Urbana de Zonas Históricas y de Áreas Críticas de Recuperación y Reconversión Urbanística” de 2004 supone una excepción si se compara con todos los programas de rehabilitación urbana llevados a cabo por el Estado desde mediados de los años 70, en los que se fomentaba la rehabilitación urbana y la conservación de las edificaciones existentes en el centro de la ciudad de Lisboa de acuerdo con intereses públicos y colectivos. Algo semejante se observa en los restantes cascos históricos de las áreas centrales de otras ciudades portuguesas, como demuestra José Aguiar (2000). Este autor, en una descripción de lo esencial de la experiencia de conservación del patrimonio urbano de Guimarães, destaca una rehabilitación urbana «para y por las personas», a contracorriente de la segregación que deriva de eventuales casos de elitización. Pero también llama la atención sobre la conservación estricta de valores asociados a la identidad y autenticidad patrimonial que preservan las cualidades referenciales existentes en la arquitectura de la ciudad histórica y las prolongan hacia un territorio sometido a un desmesurado proceso de desarrollo y transformación, una identidad y autenticidad que garantizan la continuidad de marcas esenciales de largo plazo —la ciudad como monumento, en la estructura de su morfología y tipología fundacional— y conserva cualidades formales ya sedimentadas: la arquitectura erudita y vernácula que construyó el casco antiguo a lo largo del tiempo.

La asociación directa entre gentrificación y rehabilitación urbana merece mayor discusión, sobre todo en el caso portugués, caracterizado por una gran rigidez del mercado de la vivienda y por una sucesión de

medidas legislativas que han estabilizado el mercado de viviendas en alquiler y limitado fuertemente la proliferación del fenómeno de gentrificación desde mediados del siglo XX. Destinados a beneficiar, en primer lugar, a las familias con un estatus socioeconómico más bajo y, al mismo tiempo, a fijar la población autóctona, es decir, la ya residente en los barrios antiguos, los sucesivos paquetes legislativos relativos a la conservación y rehabilitación del parque residencial han funcionado como un pesado fardo para el avance de la gentrificación y han limitado el proceso de sustitución social inherente al desalojo de los grupos más debilitados desde el punto de vista socioeconómico, que corrían el riesgo de verse desplazados por los *gentrifiers*, los nuevos residentes pertenecientes a una nueva clase media alta<sup>5</sup> y relativamente adinerada (*filtering up*).

De hecho, este sentido asociado al término gentrificación como causa inmediata y directa de la rehabilitación urbana, entendiendo ese fenómeno de elitización como consecuencia inmediata de políticas públicas de rehabilitación y conservación o de incentivo a la inversión privada con vistas a la rehabilitación de edificios urbanos —en particular de viviendas—, ha marcado, junto con otros dos sentidos, la primera década de estudios sobre el fenómeno. La gentrificación ha estado asociada también, durante algún tiempo, a un movimiento de “regreso al centro” (*back to the city movement*), lo que ha supuesto una notable movilidad residencial con origen en las periferias y destino en el centro de la ciudad. Por último, en el análisis del fenómeno, los teóricos han subrayado el proceso de sustitución social que lo caracteriza, en la medida en que se produce una reapropiación, por parte de la burguesía, de espacios residenciales populares, lo que se traduce en un aburguesamiento del centro de la ciudad y de sus áreas históricas y antiguas en particular. Ese desplazamiento conduce a una reorganización de la geografía social de la ciudad y de las citadas áreas centrales, en las que un grupo social es sustituido por otro con un estatus más elevado. Este último sentido ha centrado el interés durante los últimos años del estudio del fenómeno.

Así pues, parece pertinente recuperar la hipótesis lanzada hace más de 25 años por Jean Rémy (1983) sobre la precedencia —e incluso la autonomía— del proceso de gentrificación con respecto a la rehabilitación urbana, es decir, la anterioridad temporal de la demanda de espacios centrales con determinadas especificidades socioespaciales frente a la oferta, frente a las prácticas de los productores públicos o privados de vivienda. Y ello es así precisamente porque el fenómeno de la gentrificación parece anclado en dinámicas económicas y sociales más globales, aunque la preocupación relativamente reciente que se observa en las acciones públicas de “embellecimiento” de los espacios centrales de las ciudades no sea completamente ajena al proceso de puesta en valor, algo que, de forma indirecta, encarecerá el valor de los inmuebles.

## 5. Más allá de una relación equívoca entre rehabilitación urbana y gentrificación

En sentido restringido, la rehabilitación urbana puede definirse como una acción de mejora significativa del estado de una vivienda o de un edificio, siendo que la intervención sobre el inmueble construido es menos radical que la realizada en el caso de la renovación, pues consiste en arreglar lo ya existente y no en sustituirlo por nuevas construcciones (Choay y Merlin, 1988; DGOTDU, 2005). A veces estas acciones de rehabilitación resultan de la iniciativa de los ocupantes (inquilinos o propietarios); no obstante, como se demuestra por la amplia documentación dedicada a este fenómeno en el campo de los estudios urbanos, sólo se desarrollaron con intensidad a partir de finales de los años 70, dentro de campañas públicas que definían un perímetro de intervención y medios de acción específicos. En cualquier caso, el objetivo de estas acciones de rehabilitación es siempre el de conferir o restituir a la vivienda, edificio o, de un modo más amplio, al barrio una mejor imagen social y un mayor valor económico (Bourdin, 1979).

Estas acciones derivan de procesos de intervención en áreas antiguas del centro de la ciudad y en otros espacios urbanos con una potencial buena calidad, por lo general dotados de cierta memoria y significado histórico. Pueden ser el resultado de iniciativas exclusivamente privadas en las que se opta por rehabilitar edificios de determinada área, pero, con frecuencia, resultan también de intervenciones públicas que rehabilitan el espacio público y viabilizan los recursos financieros necesarios para que promotores

<sup>5</sup> Para ver el desarrollo del concepto de “nuevas clases medias” y su papel en la gentrificación, se recomienda la lectura de Butler (1997) y Ley (1994, 1996).

particulares procedan a la recuperación de fachadas o a la reparación de techumbres. Como hemos visto, en la mayoría de los casos registrados en los barrios históricos de la ciudad de Lisboa, la propiedad es privada, por lo que cabe al municipio desempeñar un papel intermediario entre los particulares — propietarios o inquilinos— y el Estado, que es quien comparte a fondo perdido los gastos de las operaciones de rehabilitación, a fin de encontrar las mejores soluciones para garantizar la conservación de lo edificado. Sólo con los recursos que el Estado ha viabilizado, aunque de forma escasa y claramente insuficiente, se puede hablar de una política de rehabilitación. En otros casos en que la propiedad es municipal es el municipio el que carga con mayores responsabilidades por ser el “dueño de la obra”, ya sea mejorando los barrios municipales y otras propiedades municipales dispersas, ya recalificando los equipamientos que necesitan cambios de uso y son elementos de identidad local y referencias que deben ser mantenidas. Lo que se ha hecho en los barrios históricos, incluso admitiendo las muchas diferencias que se puedan señalar, exige, por un lado, técnicas, materiales y reglas diferentes de las usadas en las nuevas construcciones y, por otro, un tratamiento multidisciplinar de los proyectos en los que ingenieros, arquitectos, geógrafos, economistas, historiadores, juristas, asistentes sociales, sociólogos, etc., trabajen de forma conjunta y aseguren diferentes competencias. La acción de estos tiene que contar con la colaboración de las juntas de parroquia y de otras asociaciones populares locales, así como una relación institucionalizada con los residentes y comerciantes que validen también las opciones tomadas. La gestión participada es fundamental e impide que los intereses públicos y colectivos salgan malparados de todo este proceso (Gonçalves, 2006).

Desde el punto de vista social, la rehabilitación urbana puede, en ciertos casos, conducir a procesos de transición poblacional, dado que los antiguos residentes —muchas veces de capas sociales menos favorecidas— van siendo sustituidos progresivamente por población de las clases media alta y alta, que sí pueden pagar los precios de las viviendas rehabilitadas. Por consiguiente, y en este caso específico, se construye con vistas a la gentrificación, que es, por definición, un proceso de “filtrado social” de la ciudad. Se desencadena así un proceso de recomposición social que opera en el mercado de la vivienda y, de forma más acentuada y concreta, en el de las viviendas en estado de degradación de los barrios tradicionalmente populares. Como consecuencia de la recomposición —y sustitución— social de estos espacios y su transformación en barrios de clase media y media alta, hay que destacar el paulatino refuerzo de la segregación socioespacial, que acentúa la división social del espacio urbano. No es ese el caso del Barrio Alto, donde la gentrificación indica que nos encontramos aún en un estadio primario — primera fase de un total de cuatro, de acuerdo con el modelo de estadios de gentrificación que propone Clay en 1979—. La expresión territorial característica de esta fase es, pues, muy escasa, como ocurre con los restantes núcleos históricos del centro de Lisboa y de otros cascos antiguos de ciudades portuguesas.

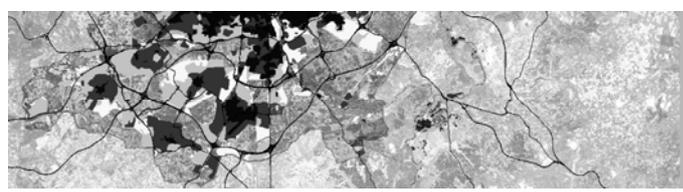
Las acciones de rehabilitación urbana privadas o públicas, apenas constituyen un aspecto de los procesos socio espaciales que coinciden en la revalorización de los inmuebles de las áreas centrales de las ciudades. Ya sean “espontáneas” o institucionalizadas, las operaciones de mejora del parque residencial solo se entienden a la luz de los movimientos de población, de las estrategias residenciales, de los cambios sociales, económicos y culturales que favorecen la renovación de ciertos espacios urbanos y, en particular, de los antiguos barrios de los cascos antiguos. El desarrollo de acciones públicas a favor de la mejora de los recursos residenciales pone de manifiesto, de hecho, una inflexión en las políticas del Estado y de los colectivos locales en materia de urbanismo y vivienda. Pero esta misma inflexión se encuadra en un contexto histórico más amplio, caracterizado por el nuevo interés por parte de varios actores sociales por los centros de las ciudades, por la exaltación de valores como los de “patrimonio”, “historicidad” y “calidad de vida”, así como por la moderación en el ritmo de construcción de nuevas viviendas y por la reinversión en la consolidación del entramado urbano existente.

El proceso socioespacial de la gentrificación surgirá, pues, como resultado no de las lógicas sociales y económicas de la sociedad industrial, sino más bien como manifestación espacial de un nuevo tipo de sociedad emergente, como producto de profundos cambios económicos en el régimen de acumulación de capital, con reflejo en la recomposición de ese tejido social y cultural de los espacios urbanos al que usualmente se designa como sociedad post-industrial, cuyo perfil está relativamente bien delineado en los países más desarrollados y de capitalismo avanzado (Smith, 1996).

La reestructuración social que está en curso en el Barrio Alto sólo se torna satisfactoriamente comprensible cuando se interpreta dentro de un marco más amplio de cambios sociales, los cuales explican, a su vez, la puesta en valor que han experimentado las áreas centrales y la consiguiente (re)inversión en vivienda para estratos socioeconómicos más elevados. Estos, a su vez, al exhibir nuevos estilos de vida más cosmopolitas (Pellegrino, 1994) y al privilegiar el acceso a servicios diversificados y de calidad configuran nuevas e importantes demandas de nuevos productos inmobiliarios, resultado del cambio en el modo de producción del espacio.

## Bibliografía

- Aguiar, J.** *A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares*, en <http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/jaguiar/jaguiarcandidaturaguimaraes2000.pdf> , 2000
- Appleton, J.** et al. *Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1995.
- Barata Salgueiro, T.** *Lisboa, Periferia e Centralidades*. Oeiras: Celta Editora, 2001.
- Bourdin, A.** *Restauration rehabilitation: l'ordre symbolique de l'espace neo bourgeois*. *Espaces et Societes*, 1979, núm. 30/31, p.15-35.
- Butler, T.** *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate, 1997.
- Choay, F. y Merlin, P.** *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*. Paris: PUF, 1988.
- Clay, P.** *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Massachusetts: D.C. Heath, Lexington, 1979.
- CML.** *Plano Estratégico de Lisboa*. Lisboa: Direcção de Projecto de Planeamento Estratégico da Câmara Municipal de Lisboa, 1992.
- CML.** *Reabilitação Urbana nos Núcleos Históricos*. Lisboa: Pelouro da Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Lisboa, 1993.
- DGOTDU.** *Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território*. Lisboa: Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, 2005.
- Gonçalves, A.** *O Recreio e o Lazer na Reabilitação Urbana. Almada Velha*. Lisboa: Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica do Ministério da Economia, Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo, 2002.
- Gonçalves, J.** *Reabilitação Urbana: Oportunidades Económicas, Emprego e Competências*. Lisboa: Espaço e Desenvolvimento, 2006.
- Hall, T.** *Urban Geography*. Londres: Routledge, 1998.
- Lacoste, Y.** *Dicionário de Geografia. Da Geopolítica às Paisagens*. Lisboa: Editorial Teorema, 2005
- Ley, D.** *Gentrification and the politics of the new middle class*. *Environment and Planning D: Society and Space*, 1994, vol. 12, núm. 1, p. 53-74.
- Ley, D.** *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press, 1996.
- Mateus, J.** et al. *Baixa Pombalina: Bases para uma Intervenção de Salvaguarda*. Lisboa: Pelouros do Licenciamento Urbanístico, Reabilitação Urbana, Planeamento Urbano, Planeamento Estratégico e Espaços Verdes da Câmara Municipal de Lisboa, 2005.
- Matias Ferreira, V. y Calado, M.** *Freguesia da Encarnação (Bairro Alto)*. Lisboa: Contexto Editora, 1992.
- Matias Ferreira, V.** *Fascínio da Cidade. Memória e Projecto da Urbanidade*. Lisboa: Centro de Estudos Territoriais do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa e Ler Devagar, 2004.
- Pacione, M.** *Urban Geography. A Global Perspective*. Londres: Routledge, 2001.
- Pellegrino, P.** *Styles de vie et modes d'habiter*. *Espaces et Societes*, 1994, núm. 73, p.9-12.
- Rémy, J.** *Retour aux quartiers anciens: recherches sociologiques*. *Recherches Sociologiques*, 1983, vol. 14, núm. 3, p.297-319.
- Smith, N.** *Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space*, en **Smith, N. y Williams, P.** (ed.), *Gentrification of the City*. Londres: Allen & Unwin, 1986, p. 15-34.
- Smith, N.** *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge, 1996.



SCTV

BARCELONA 2009