

La tercera vía.  
La asociación de propietarios como  
medio de rehabilitación integral  
de centros históricos

ASOCIACION REHABILITACION  
CALLE PAU, ZAGRANADA Y BORDOY

PRÓLOGO

Las ciudades históricas emplazan periódicamente a sus habitantes a acometer una tarea de revitalización. Lo que de antiguo confiere a la ciudad su carácter y mérito requiere ser preservado en razón del obligado respeto a la historia y la cultura. Pero el asegurar el futuro de la vieja ciudad exige una adaptación a los usos modernos evitando que se convierta en ciudad museo, en ciudad muerta.

La Ciudad de Palma vive en la actualidad un proceso de redescubrimiento de sí misma. Al mismo tiempo esta madurando un nuevo concepto de ciudadanía que asume entre sus señas de identidad el legado de las generaciones vecinas en el tiempo.

La Administración, atendiendo esa nueva sensibilidad y aceptando el reto de transmitir esa herencia a las futuras generaciones, se ha comprometido ya en la tarea de la rehabilitación.

El proyecto LA PAU NOVA constituye un nuevo paso en el reencuentro con la Ciudad Antigua. Las razones y los medios económicos, técnicos y políticos, que hasta hoy han guiado el fenómeno de la rehabilitación, no serían suficientes para asegurar su éxito. LA PAU NOVA —aprovechando esa creciente conciencia cívica que siente la ciudad no solo como lugar de residencia sino también como razón de identidad cultural— aporta un nuevo y eficaz agente, la unión de los vecinos en el común proyecto de recrear su espacio urbano.

## INTRODUCCIÓN

La revitalización de los centros históricos se está convirtiendo en el gran reto de las ciudades. El regreso de la gente de los barrios periféricos, desengañada por el aislamiento y por los problemas de tráfico que supone el acudir al centro comercial y administrativo han propiciado la revitalización de los antiguos barrios.

Por otra parte, el ciudadano entiende como factores de calidad de vida en el medio urbano una identificación cultural con el entorno y una escala humana en su hábitat. Es la respuesta a un pasado reciente de urbanización según modelos internacionales estandarizados que deshumanizan las relaciones de vecindad. Rehabilitar lo antiguo es así una solución al desarraigo y un aprovechamiento de los recursos urbanos acumulados en el pasado con la idea de que los valores histórico-artísticos no están reñidos con los valores funcionales que exige toda vivienda moderna.

Apenas hace unos años se ha iniciado seriamente el proceso de recuperación del centro histórico de Palma. El Plan General ya señalaba una estrategia para la revitalización residencial del Casco Antiguo. Dos Planes Especiales posteriores han concretado esa estrategia sobre algunos de los barrios tradicionales más degradados como La Calatrava y El Puig de Sant Pere. Sin embargo, pese a su vocación de intervención integral, la efectividad de esos planes especiales inevitablemente choca con la pasividad expectante del vecindario. Sus mejores resultados —en verdad los más necesarios pues no están al alcance de los vecinos— se refieren a infraestructura, ésta así como el mantenimiento del parque de viviendas municipales y la racionalización de las adjudicaciones de vivienda pública han sido primordialmente los objetivos, y también los logros, de la rehabilitación pública.

En el último año la Administración Pública, consciente de las limitaciones de una actuación en solitario y de la oportunidad de enfocar la rehabilitación sobre lo que constituye la primera imagen de la ciudad: sus fachadas, ha incentivado notablemente el proceso de rehabilitaciones privadas con subvenciones importantes por ese concepto. Las demandas de particulares para acogerse a esas ayudas han rebasado las previsiones y los presupuestos. Con ello se ha puesto de manifiesto la disponibilidad de los vecinos para el esfuerzo de la rehabilitación.

Pero la rehabilitación privada, que ahora muy acertadamente se fomenta, también tiene, como la pública, sus limitaciones. La rehabilitación aislada y puntual por iniciativa de un propietario no logra modificar la imagen de conjunto de la ciudad histórica, que es el objetivo que se persigue. La propia administración ha sido consciente de los escasos resultados que cabe esperar de esfuerzos individuales por parte de propietarios y por ello se ha propuesto dar prioridad en su programa de subvenciones a iniciativas de las que resulten modificaciones notables de conjunto.

## LA TERCERA VÍA: LA PAU NOVA

Hasta ahora dos eran las vías normales de rehabilitación:

- La iniciativa pública, de gran envergadura y actuación frenada frecuentemente por la gran carga política y social que conlleva.
- La iniciativa privada, bien sea a gran escala mediante intervenciones generalmente traumáticas cuyo carácter especulativo hace desaparecer la idiosincrasia del barrio y desintegra el conjunto histórico, bien sea a través de intervenciones individuales afectando a un solo inmueble.

Estas vías presentan algunos inconvenientes. De la primera se obtienen buenos resultados en infraestructura y equipamiento, pero el plan queda deslucido por el absentismo de la propiedad privada. La segunda, por lo que se refiere a su versión en gran escala ha sido progresivamente descartada por el escaso beneficio social que procura, mientras que en su versión individual los buenos resultados parciales no hacen sino poner de manifiesto la degradación del entorno al mismo tiempo que soslayan problemas que por su naturaleza solo admiten una solución conjunta —instalaciones eléctricas y telefónicas, alumbrado, pavimentación, mobiliario urbano...—

Una tercera vía, no experimentada hasta el momento, permite obviar algunos de los inconvenientes apuntados sin dejar de aprovechar las ventajas que cada una de las otras vías aporta. Se trata de una vía mixta y mucho más natural: que los vecinos se conviertan en sus propios promotores para conseguir en coordinación con las instituciones la revitalización del barrio manteniendo su carácter original.

Sin embargo, existen dos problemas que dificultan la viabilidad de aquélla y cuya atención ha sido prioritaria en el proyecto LA PAU NOVA:

- El mantenimiento del consenso entre los vecinos. La problemática de cada inmueble y los recursos de que disponen los vecinos en cuanto promotores individuales son variables a lo largo del tiempo (Tengase en cuenta que la rehabilitación de un barrio dura no menos de tres años).
- Las instituciones deben realizar una acción continuada de gestión y apoyo de las intervenciones, acometiendo una reforma paralela y coordinada de los servicios. Este apoyo es fundamental para evitar que se rompa el difícil consenso no vinculante entre los vecinos.

LA PAU NOVA constituye una primera experiencia en el ámbito de la tercera vía. El proyecto ha sido vertebrado sobre la base de una asociación, la Asociación para la rehabilitación de las calles Pau, Zaganada y Bordoy, integrada por los propios vecinos del barrio que será objeto de la intervención. De esta forma se garantiza el compromiso de los vecinos y la adopción de soluciones de carácter unitario y coherente.

## LA ASOCIACION PAZ, ZAGRANADA Y BORDOY

En un principio, pudiera parecer suficiente para la rehabilitación del barrio, un simple acuerdo entre los vecinos o una mera suma de iniciativas individuales. Sin embargo, dada la entidad del proyecto es obvia la conveniencia de dotar de personalidad jurídica a esa voluntad de colaboración.

Para ello se creó la ASOCIACION PARA LA REHABILITACION DE LAS CALLES PAU, ZAGRANADA Y BORDOY, como único órgano de canalización de todas las intervenciones del area de actuación.

Estas son algunas de las ventajas:

- Prioridad de subvenciones: creemos que siempre puede ser más interesante para el ayuntamiento ó la Conselleria conceder subvenciones a un conjunto que a varios proyectos separados.
- Mejora de los precios de la construcción: el volumen de obra es muy superior si se actúa conjuntamente y se puede establecer una mesa de contratación para la globalidad de las obras. Esto facilitaría la coordinación de las obras y evitaría al mismo tiempo el que en una misma calles se moviesen varias constructores diferentes.
- Canalización, agilización y ahorro de la gestión.
- Mejora de las relaciones con las instituciones: creemos que llevando una actuación conjunta podemos plantear problemas globales y encontrar soluciones globales, manteniendo una línea de diálogo diferente a que si se actuase por separado.
- Mejora de la imagen global del barrio: una acción coordinada conlleva un mayor conocimiento, lo cual propicia una mayoría de la imagen del barrio.
- Revitalización: la asociación para la rehabilitación física se convierte en el motor de la rehabilitación social, es decir se produce la auténtica revitalización ya que se mantienen los mismos vecinos que además seleccionan los nuevos pobladores..

## RELACIÓN CON LAS INSTITUCIONES

### AYUNTAMIENTO

- Agilización de los trámites necesarios para la edificación
- Mejora de la urbanización:pavimentación, iluminación
- Mejora de los servicios municipales: Vigilancia, limpieza, recogida de basuras, desratización, desinsectación, etc.
- Reforma de la encrucijada Pau/Sant Feliu.

### CONSELLERIA DE CULTURA

- Agilización de los trámites para la rehabilitación de fachadas

### GESA

- Agilización de tramitación
- Mejora de la red de gas y electricidad
- Conversión de las redes aéreas en subterráneas

### TELEFONICA

- Agilización de la instalación
- Conversión de la red aérea en subterránea

### EMAYA

- Mejora de la red sanitaria y de agua potable
- Estudio de pozos, algibes y pozos negros

### COMISION DE PATRIMONIO

Tramitación de proyecto único.

### COMISION DEL CENTRO HISTORICO

Tramitación de proyecto único.

Se tiene que formar una coordinadora y establecer un programa de actuación.