

A RECONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS NO DESENVOLVEMENTO LOCAL

Estefanía Calo García

Universidade da Coruña

estefania.calo@udc.es

O desenvolvemento local é unha actividade que se vén configurando dende hai unhas décadas tendo cada vez máis importancia e maior influencia na vida das comunidades sobre as que se aplica. Un dos factores que se debe ter en conta á hora de xestionar o desenvolvemento local é a satisfacción das necesidades da poboación sobre a que se quere actuar. Entre estas necesidades destaca a vivenda en tanto que necesidade básica do ser humano, fundamental para o desenvolvemento e funcionamento de toda sociedade. Tendo en conta todo o anterior entendemos que as políticas residenciais deben estar consideradas en todo plan de desenvolvemento local para que este sexa completo e eficaz.

Para poder acadar un desenvolvemento local sustentable unha das ferramentas que se debe utilizar é unha política residencial que implique unha xestión axeitada da vivenda atendendo á recuperación e reconstrución de aquelas unidades residenciais abandonadas para cubrir o déficit habitacional onde sexa preciso. Ademáis tamén se debe ter en conta nesta reconstrución a flexibilización e diversificación das solucións residenciais para adecualas ás condicións da demanda, isto é, ás demandas directas dos cidadáns. Hai que integrar a política da vivenda nun esquema máis racional de ocupación do territorio de forma que se respete o medio natural no que está encadrado. Por unha banda a reconstrución de vivenda abandonada e en mal estado é unha forma de aproveitar os recursos existentes entre os que se atopa o solo, desta forma reutilizando o solo xa urbanizado pódese destinar o solo urbanizable para outras finalidades. Por outra banda a rehabilitación de vivendas en mal estado favorecerá a cohesión e integración social evitando a marxinalización e segregación residencial.

Segundo datos do INE un 14% dos edificios destinados a vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia están en estado ruinoso, malo ou deficiente perante un 85% que se considera en bo estado. Esta cifra abarca vivendas valeiras e ocupadas cuxa recuperación e rehabilitación ten a potencialidade de acadar beneficios a nivel social e espacial.

Un dos principios beneficios da rehabilitación de vivendas esta no consumo sostible dun recurso tan importante como é o solo. Segundo Precado Ledo (2007) as teorías máis recentes no desenvolvemento local teñen en conta a importancia dos elementos endóxenos de forma tal que o territorio e as identidades cobran peso propio en modelos máis flexibles que se adaptan ás transformacións e necesidades da sociedade. Fala dun desenvolvemento que pasa de ser *from above* para converterse *from below*, isto implica ter máis en conta os recursos xa existentes na propia localidade para aproveitalos de forma máis eficaz, eficiente e sustentable.

Aparece deste xeito un novo marco filosófico, o modelo condutual segundo o cal hai que reforzar as condutas positivas entre o home e o medio para conseguir unha identificación co territorio e acadar cohesión social. Se as persoas se sinten identificadas co territorio no que residen poden valoralo máis e protexelo. É un modelo secuencial que implica que os distintos niveis territoriais, e as súas escalas identitarias, configuran unha rede de lugares con atributos e valores concretos, o local coopera co rexional acadando unha maior cohesión social e cooperación que mellorará o desenvolvemento conxunto, neste contexto a vivenda convértese nun elemento que debe ser valorado e recuperado.

Derbemos destacar as implicacións da rehabilitación das vivendas no desenvolvemento local. Partindo do feito de que as vivendas en mal estado ou abandonadas están relacionadas íntimamente coa degradación urbana, coa marxinación social, a perda de poboación e a existencia de espazos inseguros é fácil entender a importancia da actuación sobre estes entornos. Neste sentido as oficinas de rehabilitación, en colaboración cos concellos e as deputacións convértese en actores fundamentais para a mellora destas áreas degradadas a través do uso das políticas residenciais basadas na rehabilitación de vivendas e nos principios de sostenibilidade como ferramenta principal .

A rehabilitación de vivendas debe basarse en diferentes obxectivos que consideramos fundamentais tales como:

- Rexeneración do entorno urbano
- Mellora social
- Conservación, mellora e dotación de instalacións necesarias
- Rehabilitación integral de inmobles

Do que se trata é, como xa mencionamos, de reciclar e renovar os recursos residenciais xa existentes, conservando e recuperando os elementos endóxenos, isto é, utilizando os elementos dispoñibles fronte a novas ocupacións do solo. Este traballo debe ser realizado tendo en conta a indentidade e capacidades socais da poboación, polo tanto, é importante que as actuacións de rehabilitación que se leven a cabo asuman o patrimonio cultural e urbano preexistente e as necesidades das persoas que se verán implicadas no proceso de rehabilitación. Partindo desta idea poderáse mellorar e reforzar os valores da poboación para coa súa vivenda e o seu entorno, isto é, o espazo no que desenvolven a súa vida diaria. Neste sentido é preciso que os cidadáns podan tomar partido no proceso de rehabilitación aportando as súas ideas e defendendo as súas necesidades, desta forma a poboación estará máis sensibilizada coa conservación e o mantemento no uso e coidado da vivenda e dos espazos públicos que a rodean.

Para finalizar con esta reflexión sobre a reconstrución e rehabilitación de vivendas como ferramenta para o desenvolvemento local sustentable hai que destacar a importancia de que estes procesos se leven a cabo dende entidades públicas. Esta recuperación de unidades residenciais debe ser realizada baixo a forma de vivendas protexidas para poder asegurar que o seu uso sexa dirixido a cubrir o déficit residencial e non sexan utilizadas de modo especulativo. Así mesmo non poden

convertirse en elementos de exclusión social ou *gentrification*, todo o contrario, deben servir como instrumento para acadar cohesión e integración social.

Referencias:

Precedo, A. e Míguez, A. 2007 “La evolución del desarrollo local y la convergencia territorial” en Docampo, M. (ed) Perspectivas teóricas en el desarrollo local” A Coruña: Netbiblo pp.79-109