



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 3

Artículo nº 3-526

**EL PATIO TRASERO DE LA “REHABILITACIÓN
INTEGRAL”**

**RUINAS, OLVIDOS Y REFUGIOS EN LA CALLE SANTO
DOMINGO DE GASTEIZ (VITORIA)**

SERGIO GARCÍA IBÁÑEZ DE GARAYO

EL PATIO TRASERO DE LA “REHABILITACIÓN INTEGRAL”

Ruinas, olvidos y refugios en la calle Santo Domingo de Gasteiz (Vitoria)

Sergio García Ibáñez de Garayo

Departamento de Sociología. Universidad Pública de Navarra

segariba@gmail.com

ABSTRACT

Los planes de rehabilitación urbana se asientan habitualmente sobre el discurso de la « Rehabilitación Integral ». Aspiran de esta manera a solucionar problemáticas detectadas en entornos considerados degradados, mediante estrategias diversas. Sin embargo, en demasiadas ocasiones los planes públicos priorizan las estrategias de mercantilización del espacio urbano y fracasan en la atención de necesidades básicas existentes en determinadas zonas, especialmente aquellas que quedan fuera de los recorridos turísticos.

Este texto aborda el caso de la calle Santo Domingo, en el Casco Viejo de Gasteiz (Vitoria). A pesar de que han pasado más de tres décadas desde la puesta en marcha del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval, muchos de los principales problemas que padece el vecindario de esta calle persisten hoy en día. La situación de las viviendas continúa siendo deficiente o penosa en muchos casos, provocando desalojos de edificios declarados en ruina a los que no han llegado las Ayudas a la Rehabilitación y la consiguiente expulsión de sus habitantes. De esta forma, se ha ido perfilando en esta calle un paisaje urbano del que forman parte los edificios vaciados, familias consideradas “conflictivas” por el Ayuntamiento que han sido aquí realojadas, personas mayores con necesidades de accesibilidad insatisfechas, inmigrantes en situación precaria o locales comerciales cerrados.

Los datos que emplearemos en este breve análisis proceden de las estadísticas del Ayuntamiento, de la prensa, de las entrevistas en profundidad y de un esbozo de etnografía urbana apoyado en la participación directa en la iniciativa Auzokom. Este grupo está llevando a cabo durante meses un proceso de implicación vecinal en la creación de redes comunitarias, la recogida autónoma de información y el protagonismo activo del vecindario. Se trata de un proceso en marcha, que nos aporta una visión complementaria y una razón más para la colaboración entre academia y movimientos sociales.

PALABRAS CLAVE: Rehabilitación Urbana, desplazamiento, gentrificación, exclusión social, movimientos sociales.

1. CONTEXTUALIZACIÓN: LA INTERVENCIÓN SOBRE LOS CENTROS HISTÓRICOS Y EL BARRIO DEL CASCO VIEJO DE GASTEIZ (VITORIA)

Quienes contextualizan las transformaciones urbanas actuales como parte del “proceso de producción espacial que el capital exige al territorio” (Álvarez Mora, 2008), han advertido que las actuaciones sobre conjuntos históricos introducen habitualmente patologías adicionales a un modelo urbano ya de por sí desequilibrado. En los centros urbanos pueden convivir diferentes procesos de atracción, expulsión, vaciado y repoblación que obedecen tanto a los mecanismos de acumulación de capital como al liderazgo de la acción institucional, sin olvidar las particularidades históricas y culturales del espacio en cuestión (Marcuse, 1985; Franquesa, 2007; Lees et al, 2008; Davidson, 2008). Como consecuencia de este modelo se ponen en marcha iniciativas que comercializan los espacios de la ciudad sobre los valores posmodernos del consumo espectacular y el ocio (Harvey, 1989; Martínez López, 1997; Zukin, 1998). De esta manera, estos barrios pueden acabar convirtiéndose en parques temáticos al aire libre, con edificios históricos y otros “elementos fuertes del paisaje urbano, que pueden resumir una evocación, concretar una adscripción sentimental, o convertirse en simples reclamos para crear oferta de ciudad” (Delgado, 2007b). Y asociado a ello, estos entornos urbanos dejan de ser espacios habitables para convertirse en espacios consumibles (Morell, 2009, Sequera, 2013; Mansilla, 2014). De esta forma el centro histórico no recibe un tratamiento de barrio, al igual que otros del municipio, ya que la ciudad puede necesitarlo como “centro funcional”, “área de centralidad”, “museo de piedra”, “espacio residencial selectivo”, “centro turístico”, espacio en espera, receptáculo de inmigración o depósito guetizado de población vulnerable (Zárate, 1995; Sargatal, 2001; Troitiño, 2003; Franquesa, 2010).

Este texto aborda un caso concreto en el Casco Viejo de Gasteiz (Vitoria). Anteriormente hemos analizado el proceso de rehabilitación de este barrio, observando la existencia de los riesgos previamente mencionados, plasmados sobre el terreno en forma de transformaciones urbanísticas drásticas, rediseño comercial, desequilibrios funcionales, turistificación y olvido de necesidades sociales básicas (García Ibáñez de Garayo, 2013, 2015). En esta ocasión, centraremos la mirada en la calle Santo Domingo, que resulta especialmente reveladora de algunos de los efectos negativos asociados a los planes públicos puestos en marcha en el barrio (Plan Especial de Rehabilitación Integrada y Plan Director Catedral, entre otros). Esta calle queda fuera de los circuitos turísticos que visibilizan la puesta en valor de determinados elementos de patrimonio arquitectónico. Y, en gran medida, ha quedado fuera de las medidas encaminadas a la rehabilitación del parque de viviendas, especialmente deteriorado en este área. Viviendas que incumplen las disposiciones de la normativa urbanística y la presencia de una población vulnerable que no puede afrontar las reformas son elementos constitutivos de esta situación.

2. La “Rehabilitación Integral” y la tozuda realidad

El Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico (en adelante, PERI) fue encargado en 1982 y finalmente aprobado en 1986. En su redacción, se propone como objetivo subsanar las tendencias negativas que estaban llevando el barrio a una situación de degradación, como eran: un acentuado proceso de despoblamiento debido a factores como las condiciones de habitabilidad de las viviendas, el elevado número de pobladores temporales o una población envejecida con elevado índice de mortalidad; la consecuente escasez poblacional respecto de la capacidad residencial total; la concentración de personas con escasez de recursos; la insuficiencia de dotaciones de equipamiento comunitario, que contrasta con la oferta de edificación “capaz”, y construcciones susceptibles para su reutilización (ibid.).

Los primeros años de aplicación del plan fueron valorados desde el Ayuntamiento muy positivamente, considerando que se habían abordado los principales problemas y logrado la rehabilitación del barrio (Medina, 2000). Una fuerte inversión (más de 6.000 millones de pesetas) en la rehabilitación, reforma y nueva edificación de 1.674 viviendas se valoraba como altamente transformadora de la realidad de la zona. Sin embargo, los datos obligaban al personal técnico del ayuntamiento a reconocer que no se había conseguido revertir el proceso de despoblación ni la situación socio-económica de sus habitantes (íbid.). Y la evidencia de un gran número de viviendas a las que las medidas para el fomento de la rehabilitación no han llegado seguía patente, también en la prensa:

El arquitecto de la Agencia de Renovación Urbana Paulino Medina recuerda que en veinte años han dado ayudas para rehabilitar «cerca de 2.500 viviendas, pero quedan otras 2.000 cuyos propietarios no han pedido ayuda para reformarlas porque no tienen recursos para financiar los arreglos».¹

El fracaso de la “Rehabilitación Integral” resulta especialmente palpable cuando centramos nuestra atención en una zona concreta del barrio: la Calle Santo Domingo. Si decidimos no hacer caso de la señalización que nos invita a visitar lugares de interés turístico (como la Catedral Santa María o las murallas medievales) y paseamos por esta calle, a simple vista percibiremos la escasa capacidad que los planes públicos han tenido para transformar este espacio urbano. En este tramo, de unos pocos cientos de metros, vamos posando nuestra mirada en diferentes elementos. Varios de los edificios están vacíos, hay precinto policial en portales desalojados y persianas cerradas en muchos locales comerciales. Algunos de los escasos negocios con actividad al público están regentados por personas magrebíes y se convierten en puntos de encuentro de esta comunidad. Las niñas y niños no prestan tanta atención como las personas adultas a los rasgos que les diferencian entre sí, y es habitual que la calle se convierta en patio de juego de grupos infantiles heterogéneos. Si bien no debemos en absoluto entender la existencia de puntos de reunión de colectivos sociales no hegemónicos como un síntoma de degradación, sí hemos de comprender por qué es precisamente en este tipo de zonas (que reúnen determinados ingredientes relacionados con la exclusión social) donde tiene lugar estos encuentros².

Un repaso a los datos del Ayuntamiento sobre la población de la calle³ nos permite acercarnos a la realidad social del lugar. Un total de 334 personas están empadronadas en la calle y viven en 135 domicilios. El 32% de estas personas tiene nacionalidad extranjera. 41 familias de la calle son atendidas por los Servicios Sociales de Base; casi en la mitad de los casos por problemas económicos (24,2%) o por dificultades para la inserción laboral (20,0%). A lo que hay que añadir otro dato que también habla de la situación que padecen sus hogares: En un 12,6% de los domicilios (17 de 135) conviven 5 o más personas, y en otras 14 viven 4 personas.

1 Fuente: Diario *EL Correo*, 18/02/2008.

2 Parece claro que la búsqueda de una solución habitacional asequible es la causa de la afluencia de personas extranjeras al barrio como primera opción de entrada en la ciudad. Los precios de las viviendas son sensiblemente más baratos que en otras zonas y las razones económicas aparecían como la principal causa de elección del Casco como lugar de residencia en el año 2000 (Gabinete de Estudios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, 2000). Así, el antropólogo Jesús Prieto Mendaza (ha identificado el barrio como el destino habitual del primer proyecto migratorio de las personas extranjeras en Vitoria-Gasteiz: “(...) el Casco Viejo vitoriano, sigue manteniendo una importante población extranjera (30%) pero muchas de esas personas lo abandonan (cuando se encuentran en una mejor situación económica o se ha producido el reagrupamiento familiar) para dirigirse a otras zonas de la ciudad como El Pilar o Judimendi. Se podría afirmar, por lo tanto, que el Casco Medieval de la ciudad es el barrio de acogida para un número importante de población inmigrante en los primeros meses de residencia entre nosotros.” (Prieto Mendaza, 2012, p. 27)

3 Fuente: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Departamento de Asuntos Sociales. Datos correspondientes a octubre de 2015.

Por tanto, un primer vistazo nos revela que la transformación que el PERI perseguía no se ha producido en esta calle. Muchas viviendas siguen en condiciones precarias, la calle sigue perdiendo población y actividad, y quienes quedan son personas en situación vulnerable.

3. “Santo Domingo se pudre”

Mediante este titular, publicado en el diario *El Correo* en enero de 2013, se resumía la situación de varios edificios de la calle, en situación de ruina o riesgo inminente. La noticia hace referencia al caso de un portal, cuya construcción data del siglo XIX, que padecía “unas humedades mortales para su esqueleto de madera, una fachada trasera desconchada y agrietada, una planta baja que necesita de una sustitución o reforzamiento del forjado.”⁴ La situación del edificio contiguo, en condiciones similares, había contribuido al deterioro conjunto. Vecinas y vecinos habían comunicado al Ayuntamiento los incidentes en el edificio, “[e]l más serio, el derrumbe del falso techo de la planta baja, que dejó al descubierto la bañera del primer piso. A raíz de tan grave incidente, su ocupante prefirió irse con sus padres al tiempo que la comunidad se sumergió en una espiral burocrática para salvar su edificio de la que todavía no ha salido.”

Todo ello a pesar de los programas de Ayudas a la Rehabilitación que Gobierno Vasco y Ayuntamiento han puesto en marcha en las últimas décadas. Estos programas fomentan la rehabilitación privada, pero las condiciones de acceso a los mismos (se subvenciona una parte, pero el resto corre por cuenta particular; y la concesión viene en muchos casos acompañada de la obligación de subsanar en el edificio deficiencias en otros elementos diferentes a los inicialmente previstos por la vecindad) y los trámites burocráticos necesarios resultan ser un obstáculo en demasiadas ocasiones.

Figura 1: Santo Domingo se pudre.

Domingo 27/01/13
EL CORREO

CIUDADANOS C 5

Santo Domingo se pudre

Vecinos del número 20 de la calle critican el penoso estado del edificio mientras que el Ayuntamiento les insta a presentar un proyecto de reforma

DE DAVID GONZÁLEZ

VITORIA. Los residentes del número 20 de Santo Domingo entran con recelo a su demarcalado edificio. Construido «en 1890», su estructura de madera ha dado varios «avisos» de su «lamentable estado». El más serio, el derrumbe del falso techo de la planta baja, que dejó al descubierto la bañera del primer piso. A raíz de tan grave incidente, su ocupante prefirió irse con sus padres al tiempo que la comunidad se sumergió en una espiral burocrática para salvar su edificio de la que todavía no ha salido. «La casa se pudre. Tenemos miedo de que se nos caiga encima cualquier día», afirma una de las habitantes. Desde el sótano, más propio de una película de miedo, hasta el ático. Un informe del Servi-

cio municipal de Edificaciones reveló un panorama desolador: Las aguas vertidas desde el número 18 «cuya fachada apunta a otra situación crítica» provocan unas humedades mortales para su esqueleto de madera, una fachada trasera desconchada y agrietada, una planta baja que necesita de una sustitución o reforzamiento del forjado. Aparte, recomienda casas en todas las plantas del inmueble.

Tan delicado estado «sostienen los habitantes de los pisos» se agrava por la actitud de los residentes del inmueble contiguo. «No quieren saber nada de lo que nos ocurre. Ellos también tienen su casa en mal estado y creemos que no son conscientes del peligro que corren», esperan. «Es que los dos edificios corren peligro».

A primeros de febrero

A todo esto, el plazo dado por el Ayuntamiento para que presenten un proyecto de rehabilitación elaborado por un arquitecto expira a primeros de febrero. En el caso de quedarse mudos, el Departamento de Urbanismo podría aplicarles una jugosa sanción económica.

LOS HECHOS

► **Primeros de julio de 2012.** Se derrumba el falso techo de la planta baja, lo que deja al descubierto la bañera de la primera planta.

► **Mediados de julio.** Una inspección municipal dice que la estructura de madera está «considerablemente deteriorada». Se apunta el «caso» y se da un plazo de tres meses a la comunidad para presentar un informe de obra.

► **Septiembre.** Los vecinos presentan un informe elaborado por un profesional de la «lamentable situación del inmueble».

► **Noviembre.** El Ayuntamiento da un nuevo plazo de tres meses, hasta febrero, para presentar un proyecto de reparación.

► **Enero.** Los vecinos esperan presentar «en unos días» el proyecto, aunque carecen de dinero para financiarlo en su totalidad.

«Nosotros somos los primeros interesados en arreglar nuestros hogares», se defienden. Sin embargo, la comunidad de vecinos no las tiene todas consigo. Señala que en los últimos seis meses «el derrumbe tuvo lugar en julio» se han roto con un obstáculo tras otro. Y es que la caída del techo dejó al descubierto un problema más grave de lo que pensaban. El primer profesional al que acudieron estudió su caso, pero al final optó por rechazar el ofrecimiento. «Nos dijo que no se atrevía a meter mano en el edificio», recuerdan los habitantes. Una posible solución pasaba por tirar la casa. «¿Pero quién nos iba a realojar? ¿Cuánto iba a costar?», se preguntan.

A ello se une la «inerticia» de la comunidad vecina a una posible rehabilitación conjunta. «Así que



Un vecino observa las traseras de los números 18 y 20. :: ROSA ORLANDIA



Una residente comprueba los puntales del sótano. :: RAFA GUTIÉRREZ

no nos queda otra que presentar un proyecto de reparación para ir tirando», apuntan.

Un estudio de arquitectura vitoriano está en ello desde hace unas semanas. «Nos lo acabarán en unos días, con el presupuesto incluido, así que entonces lo llevaremos al Ayuntamiento».

«En la página de sucesos»

Desde el Departamento de Urbanismo recuerdan que hasta que la

comunidad no entregue un plan detallado no pueden mover ficha. Una vez les den el pertinente informe «recuerdan», los vecinos podrán consultar la posibilidad de alguna de las ayudas municipales existentes para esa clase de situaciones. Mientras llega tan ansioso momento, la comunidad del número 20 cruza los dedos para que su deteriorado edificio aguanten. «Cualquier día salimos en la página de sucesos», advierten.

Fuente: diario *El Correo*, 27/1/2013

4 Fuente: Diario *EL Correo*, 27/1/2013, p. 5.

Así lo pudimos comprobar en una entrevista realizada a una persona que vivió de cerca el caso que acabamos de ver. Moha⁵ es un joven de origen marroquí, pero que vino a vivir con su familia en Gasteiz hace 13 años. Durante 10 años habitaron uno de los edificios afectados, reparando como iban pudiendo las deficiencias que aparecían. Poco después de la aparición de la noticia, fueron desalojados de su portal junto con el resto de vecinas y vecinos.

“La Policía Local nos desalojó (...). El Ayuntamiento vino. Una chica de Urgencias Sociales fue la que gestionó todo y nos mandaron a unos apartamentos, a la espera de que buscasen un piso de Emergencia. Estuvimos dos meses largos allí.”

Los servicios sociales municipales les proporcionaron una solución de emergencia. Mientras tanto, la familia buscó apoyo para poder rehabilitar el edificio y regresar a su casa:

“Nos dijeron de abandonar la casa, porque en un principio hay que abandonar la casa hasta tener una solución. En un principio nos dieron una solución de emergencia. Nos dijeron que el Gobierno Vasco subvencionaba o ayudaba una parte para la rehabilitación. Entonces fuimos a preguntar y nos dijeron que no sabían nada. Es verdad que hubo, pero que en ese momento no había nada de eso (...). Fuimos también al Gobierno Vasco. Y estuvimos con un abogado del Ayuntamiento, que nos dijo que nos respondería en un mes. Y finalmente nos dijo que en ese momento no había nada de eso.”

De esta forma, no consiguieron acceder a las ayudas y finalmente se mudaron a una vivienda protegida en alquiler, en uno de los barrios periféricos de la ciudad (Salburúa) donde se han centrado los programas públicos de vivienda social y protegida. Aquella época coincidió con la reestructuración institucional que dio por disuelta la Agencia para la Rehabilitación Integral del Casco Histórico⁶ y durante meses estuvieron sin tramitarse las ayudas. La flexibilidad y la capacidad de iniciativa de los organismos públicos, que han posibilitado actuaciones en ambiciosos proyectos emprendidos en el barrio, han resultado insuficientes para solucionar este caso concreto en los términos que reivindica la “Rehabilitación Integral”.

Podemos tomar otro ejemplo más reciente de este fracaso. El Síndico (figura municipal de “defensor vecinal”) emitía una recomendación⁷ en marzo de 2016 en la que daba cuenta de la situación de una persona mayor residente en Santo Domingo de esta forma:

“Así, comenzaremos señalando que el día 19 de enero de 2016, acudió a nuestras oficinas una persona manifestando que "su madre (una mujer de 83 años) vive en la c/ Santo Domingo nº 38. Es una casa vieja, y el Ayuntamiento, desde hace 6 ó 7 años está intentando que se arregle el edificio, ya que está en mal estado. En toda la comunidad sólo reside su madre. Actualmente solo pagan la cuota de comunidad su madre, el propietario de una lonja, y una entidad financiera, que es propietaria de uno de los pisos. Como no hay dinero, no podían atender a los requerimientos del Ayuntamiento, y les empezaron a poner multas coercitivas. Acudió a la Oficina del Síndico en 2012, y se dictó una recomendación. Pensaba

5 Entrevista en profundidad realizada el 2/06/2016. Se ha cambiado en nombre del entrevistado por su privacidad.

6 El documento “Reactivación Casco Medieval Vitoria-Gasteiz”, que suponía la candidatura a los fondos europeos URBAN 2007-2013, planteaba entre sus objetivos la transformación de la Agencia Municipal de Renovación Urbana S.A. en “un instrumento ágil, flexible y operativo”. Esta intención se plasmó en la creación de la Agencia de Revitalización Integral de la Ciudad Histórica S.A. (A.R.I.C.H.S.A.) en 2008. Esta agencia fue la encargada de canalizar los planes públicos para el barrio. La empresa fue disuelta en 2012, tras una polémica acerca de la gestión del programa de reactivación comercial y sin haber sido capaz de aprovechar ni la mitad de los fondos URBAN que le habían sido concedidos.

7 Texto disponible en línea:

https://www.google.es/urlsa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjbk-34_pjNAhWFWWhoKHXnwDEoQFggcMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.vitoria-gasteiz.org%2Fwb021%2Fhttp%2FcontenidosEstaticos%2Fadjuntos%2Fes%2F52%2F88%2F65288.pdf&usq=AFOjCNGLP6Z4SbzASDTZ_jfy8W0ESLaxQg&sig2=5kGtVTc-M4UzApiGy7h94w (consulta: 31/5/2016).

que con esto habían conseguido parar el tema de las multas, pero les han empezado a reclamar otra vez el pago de las sanciones, y les han ejecutado dos embargos en la cuenta de la comunidad. (...) Incide en que su madre sola no puede ejecutar la obra de cinco pisos. En su día entendió que el edificio no se declaraba en ruina porque reside una persona, y el día que se desocupara, lo derribarían, pero sin cobrarles nada. (...) Han preguntado si cabría el realojo, pero les han respondido negativamente."

A la imposibilidad por parte de la mujer de afrontar las obras necesarias se le sumaron las sanciones del ayuntamiento por no realizarlas y, finalmente, el desalojo forzoso del edificio por riesgo inminente de ruina en el mes de febrero. Ante la situación, la anciana demandó una solución habitacional adecuada a sus circunstancias económicas, pero el Ayuntamiento no se la concedió. Ante esta situación, el texto del Síndico denuncia una "una notable falta de previsión y de coordinación entre departamentos e instituciones" para abordar el caso. No entiende cómo, existiendo un protocolo municipal ante las ejecuciones hipotecarias, no existe una capacidad de reacción similar en estos casos:

No apreciamos razón alguna para que ese mismo grado de comunicación interinstitucional, de ofrecimiento de alternativas de realojo, no se aplique también ad intra en el seno del propio Ayuntamiento, es decir, que, por ejemplo, cuando el Departamento de Urbanismo prevea que en el futuro pueda concurrir alguna situación de ruina en un inmueble, ponga al corriente de ello al Departamento de Políticas Sociales, con el fin de poder "detectar colectivos vulnerables, emitir informe de los servicios sociales, y proponer una alternativa habitacional".

Finalmente, el informe pone de relieve el hecho de que el Ayuntamiento es propietario de decenas de viviendas vacías en el propio barrio⁸, por lo que los recursos existen y no se están empleando.

" (...)hay que destacar que la ausencia de una alternativa hasta la fecha no tiene su causa en la falta de inmuebles disponibles por parte del Ayuntamiento. Al contrario. Tanto el Departamento de Hacienda, como Ensanche 21, como incluso el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, afirman disponer de recursos suficientes para responder a contingencias como esta."

4. El patio trasero de la "Rehabilitación Integral"

Los datos, las noticias y los testimonios nos revelan cómo el proceso de rehabilitación del Casco Viejo de Gasteiz cuenta con uno de sus grandes vacíos en la calle Santo Domingo. El discurso de la "Rehabilitación Integral" se desmorona cuando miramos más allá de los grandes proyectos emblemáticos y nos acercamos a la realidad que a día de hoy, en el año 2016, siguen padeciendo quienes viven en la zona. La expulsión de familias se concreta en cada declaración de ruina; la concentración de población vulnerable que encuentra aquí refugio precario sigue siendo evidente; los edificios y locales vacíos nos hablan de actividades comerciales que daban vida al barrio y han desaparecido.

BILIOGRAFÍA

ÁLVAREZ MORA, A. (2008) "Vinculaciones territoriales en los procesos de recuperación de los conjuntos históricos" en AA. VV.: XXXIV Reunión de Estudios Regionales. Jaén, Asociación Andaluza de Ciencia Regional

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (2007) Reactivación Casco Medieval Vitoria-Gasteiz. Candidatura Urban 2007-2013, Vitoria-Gasteiz: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. [En línea: <http://www.vitoria->

⁸ Véase *Diario de Noticias de Álava*, 28/10/2015. Disponible en línea: <http://www.noticiasdealava.com/2015/10/28/araba/ensanche-21-ofrecera-87-viviendas-en-alquiler-a-cambio-de-su-rehabilitacion> (consulta: 31/5/2016)

gasteiz.org/wb021/http/contenidosEstaticos/adjuntos/es/85/71/8571.pdf , visitada el 1 de marzo de 2016]

Davidson, M. (2008) “Spoiled Mixture - Where does state-led ‘positive’ gentrification end?” en *Urban Studies* 45.12, pp. 2385-2405

DELGADO, M. (2007) “Ciudades sin ciudad. La tematización cultural de los centros históricos” en LAGUNAS, D. (coord.), *Antropología y turismo. Claves culturales y disciplinares*, México: Plaza y Valdés.

FRANQUESA, J. (2007): “Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización” en *Reis.Revista Española de Investigaciones Sociológicas* 118: 123-150

FRANQUESA, J. (2010) *Sa Calatrava Mon Amour. Etnografía d’un barri atrapat en la geografia del capital*, Palma: Documenta Balear

GARCÍA IBÁÑEZ DE GARAYO, S. (2013) *Rehabilitación urbana, cambios sociales y riesgos en el Casco Viejo de Vitoria-Gasteiz. Una aproximación descriptiva* [En línea: <http://lagenterula.files.wordpress.com/2013/10/rehabilitacion3b3n-urbana-cambios-sociales-y-riesgos-en-el-casco-viejo.pdf>]

GARCÍA IBÁÑEZ DE GARAYO, S. (2015) “Las sombras de la Catedral. Turistificación, musealización y expulsión en el Casco Viejo de Vitoria-Gasteiz” en Aricó et al.(coord.) *Mierda de ciudad. Una rearticulación crítica del urbanismo neoliberal desde las ciencias sociales*, Barcelona: Pol-Len, pp. 74-92

HARVEY, D. (1989) “From managerialism to entrepreneurialism: The transformation of urban governance in late capitalism” en revista *Geografiska Annaler*, Vol. 71, nº 1, pp 3-17.

LEES, L.; SLATER, T. y WYLY, E. (2008) *Gentrification*. London: Routledge.

MARCUSE, P. (1985) “Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City” en *Journal of Urban and Contemporary Law* 28, pp. 195-240.

MANSILLA, J.A. (2015) “El triunfo de las clases medias. Dialéctica entre cambio social y urbanismo en el Poblenou, Barcelona” en *Revista Antropología experimental* nº 15, pp. 121-139.

MARTÍNEZ LÓPEZ (1997) "Una desconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico" en revista *Investigaciones geográficas* nº 18, pp. 131-146.

Medina, P. (2000). “Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Vitoria-Gasteiz y la experiencia de su desarrollo” en IGLESIAS, J.M. (edit.) (2000). *Actas de los XI cursos monográficos sobre patrimonio histórico*. Santander: Universidad de Cantabria.

MORELL (2009) “Fent barri: heritage tourism policy and neighbourhood scalling in Ciutat de Mallorca” en *Revista Etnográfica* nº 13(2), pp. 343-372

PRIETO MENDEZA (2012) *Paseando por el gueto. Refugios y violencias en el Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz*, Vitoria-Gasteiz, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco.

SARGATAL, M. A. (2001): “Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona” en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 6.94, pp. 66

SEQUERA, J (2014) “Gentrificación en el centro histórico de Madrid: el caso de Lavapiés” en HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M (eds). *La ciudad neoliberal*, Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 233-255

TROITINO (2003) “La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos” en CAPEL, H. (coord.) *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Almería: Caja Rural Intermediterránea

ZÁRATE, A. (1995) “La recuperación de la ciudad histórica: entre la utopía y la realidad” en AA.VV., *II Jornadas de Geografía Urbana de Alicante*, Alicante: Universidad de Alicante

ZUKIN, S. (1998): “Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption” en *Urban Studies* 35 (5-6), pp. 825-839