

Capítulo 5

Las prácticas de la conservación patrimonial como inductoras de la degradación, el abandono y la ruina

ALFONSO ÁLVAREZ MORA

Universidad de Valladolid

I. INTRODUCCIÓN

Nuestra hipótesis de trabajo es que la degradación, ruina y demolición, que sufren los bienes patrimoniales, responden, fundamentalmente, a determinaciones urbanísticas emanadas no tanto de los Planes correspondientes, como de la lógica que anima al proceso de construcción de la ciudad. Nos referimos, sobre todo, a las razones que están detrás del «*modelo urbano de la renta del suelo*» (Campos Venuti, 1967)¹. Esto quiere decir que las medidas que se suelen establecer para paliar dicha degradación, las prácticas, en suma, de la conservación, caso de los Catálogos², no sólo no contribuyen a hacerla posible, sino que, por el contrario, justifican y aceleran el ritmo de las agresiones, ya que contribuyen al establecimiento de una «frontera protectora» que delimita el continente protegido, al mismo tiempo que decreta, por «des-catalogación», lo que puede ser desechable. Todo ello, en consonancia con el citado «modelo», en cuyo marco se supe-

1. Ver, Campos Venuti, G., «*La Administración del Urbanismo*», edición española de Gustavo Gili, 1971.

2. Los Catálogos son documentos incluidos, según la Legislación Española, tanto en los Planes Generales de Ordenación Urbana como en los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, cuyo cometido es seleccionar aquellos edificios sobre los que debe recaer algún tipo de protección. Dicha protección se establece de manera gradual, según la importancia del «bien patrimonial» seleccionado a tal fin, desde la protección Integral, que afecta a todo el edificio; la protección Estructural, que afecta a elementos significativos que definen parte de su configuración interna; y la Protección Ambiental, que es la que afecta, únicamente, a la conservación de la fachada. Esta última es la que se aplica más habitualmente.

ditan los valores patrimoniales catalogados a su rendimiento económico, abriendo la posibilidad a la des-catalogación de aquellos que impidan la materialización del «espacio de la renta».

Por causas urbanísticas queremos decir que la permanencia de un bien patrimonial, su conservación y puesta en valor, se produce en la medida en que no entra en contradicción con la dinámica que impone un «modelo urbano», el identificado con la producción de rentas derivadas del uso del suelo, que se alza por encima de consideraciones culturales o valoraciones históricas concretas. La ruina, degradación y, posterior, sustitución, del patrimonio edificado existente, por su parte, delata la incompatibilidad que se produce a propósito del entorpecimiento que manifiestan dichos bienes en el proceso de construcción de la ciudad, al impedir, en su caso, la realización de determinadas «rentas urbanas» si no se prescinde de ellos.

II. EXPERIENCIAS PARA RECORDAR. APRENDIENDO DEL PASADO

Para valorar el alcance de estas primeras hipótesis, vamos a comenzar refiriéndonos a algunas de las más destacadas demoliciones-sustituciones, ya materializadas, que se han producido en ciudades como Madrid y Valladolid³. Se trata de una serie de casos que hemos seleccionado con el objetivo de seguir una secuencia temporal, desde los años sesenta del siglo pasado hasta nuestros días, que nos permita deducir conclusiones a propósito de las vinculaciones entre la conservación-degradación del patrimonio y las razones urbanísticas que las sustentan.

Para el caso de la ciudad de Madrid, vamos a referirnos a la demolición, allá por la década de los años sesenta, del llamado Barrio de Pozas, localizado en pleno centro de la ciudad, lugar estratégico que no resistía el carácter popular de aquel; de la misma época, es la remodelación total,

3. Los casos-estudio que reseñamos han sido analizados, por el autor de este artículo, a lo largo de un dilatado periodo de tiempo. En primer lugar, la demolición del Barrio de Pozas, que comenzó en los primeros años de la década de los sesenta, publicándose una primera monografía en 1976; la renovación que protagonizó la Plaza de España, publicada en 1978; el «affaire» de la ampliación del Banco de España, cuyo seguimiento lo llevamos a cabo desde el Servicio Histórico del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, publicándose, a manera de «catálogo», un pequeño texto de referencia, en 1978; la renovación que se produjo en la calle de Almagro, incluida, a su vez, en un Catálogo, fruto de una exposición, «*El COAM ante la destrucción de la ciudad*», en 1978; y el seguimiento, por último, que hemos hecho, desde 1984 a la actualidad, de la dinámicas que han afectado al Centro Histórico de Valladolid, con especial atención, en este caso, a la calle Cebadería.

parcela a parcela, que protagonizó uno de los frentes de la Plaza de España, también, en Madrid, para lo cual hubo que demoler una manzana ocupada por viviendas populares; el affaire del Edificio Lorite, propiedad del Banco de España, no demolido hasta muy recientemente, ya que su presencia impedía la ampliación del citado banco; el vaciamiento generalizado que se produjo, en la década de los setenta, en una de las zonas más «nobles» de Madrid, calles de Almagro y Zurbano, convertidas, hoy día, en sedes de empresas, despachos profesionales y viviendas de lujo; y, como último ejemplo, lo sucedido en una de las calles más céntricas de Valladolid, donde los ecos de la destrucción patrimonial llegaron más tarde pero provocando efectos similares.

En todos estos casos, las razones que están detrás de la degradación-eliminación de los bienes patrimoniales, obedecen, de manera rigurosa, a cuestiones de tipo urbanístico. No han bastado específicos argumentos, aquellos que se vinculan con categorías histórico-culturales, para detener las degradaciones patrimoniales en curso. La puesta en escena de razones culturales, para reivindicar la permanencia de la riqueza patrimonial en peligro de extinción, cuando ello se ha expresado como tal, ha tomado la forma de un discurso ideológico en favor, en el mejor de los casos, de la conservación de la «piedra». Sus resultados, sin embargo, han acompañado a lo requerido por la «renta del suelo», es decir, incidir en la valoración económica de las operaciones inmobiliarias emprendidas, en las que los bienes conservados, allí presentes, han ejercido como complementos imprescindibles para consolidar, al alza, la producción de las citadas «rentas».

Cuatro de dichos ejemplos, escenificados en la ciudad de Madrid, tienen en común el hecho de su contribución, como auténticas operaciones de «renovación urbana», a la consolidación de la «centralidad» madrileña, instrumentándose, para ello, determinaciones normativas específicas emanadas de los Planes de Reforma Interior⁴ redactados a tal efecto. Bien entendido, que las transformaciones urbanísticas llevadas a cabo no son consecuencia directa de dichos Planes, sino que obedecen a razones que están vinculadas con intereses concretos de los propietarios del suelo. Por lo que se refiere a Valladolid, lo suce-

4. Figura de Planeamiento muy habitual en los años setenta que se aplicaba, fundamentalmente, en ámbitos urbanos consolidados-construidos, y muy concretamente en tejidos históricos. Su alcance era semejante al de un Plan Parcial aplicado a zonas urbanas consolidadas. En nuestro caso, el Plan de Reforma Interior del Ensanche, aprobado hacia 1975, impulsaba la función terciaria y su transformación, por lo tanto, en un lugar exclusivo en el que destacasen categorías espaciales acordes con la «centralidad» que se estaba desarrollando.

dido en una de sus calles más céntricas, la calle de Cebadería, donde su caserío tradicional, catalogado en su mayoría, ha sido protagonista de un proceso de vaciamiento, físico y social, en concordancia con la materialización de un fenómeno específico de «exclusividad» que se está configurando en dicho sector. Se trata del mismo proceso del que ya conocemos sus consecuencias por experiencias producidas, con anterioridad, en otras ciudades de mayor relevancia

1. LA DEMOLICIÓN DEL BARRIO DE POZAS MADRILEÑO

La operación emprendida para eliminar el Barrio de Pozas (Álvarez Mora, 1978), y convertir su lugar en el asiento de un «complejo terciario», es, en este sentido, paradigmática. A lo largo de la década de los años sesenta, la llamada «Inmobiliaria Pozas» adquiere la totalidad de las veinte fincas de las que se componía el barrio, alegando, para ello, razones de «ruina urbanística», es decir, que la edificabilidad existente estaba por debajo del 50% de la permitida por razones de Planeamiento. Esto le proporcionaba argumentos para adquirirlas e inscribirlas, a su nombre, en el Registro de Solares. En paralelo, dicha inmobiliaria propone, al Ayuntamiento de Madrid, un Proyecto de Ordenación para los terrenos que componían la totalidad del barrio, Proyecto que fue aprobado hacia 1967. Se trataba del «*Proyecto de Urbanización de la manzana comprendida entre...*», en cuya Memoria se establecía que: «*Por Inmobiliaria Pozas S.A., entidad propietaria de los terrenos... se ha planteado la nueva ordenación de aquellos habida cuenta de las especiales características, tanto del solar que forma una manzana completa de forma triangular, limitada por tres grandes avenidas, como de la inmejorable situación del mismo, en relación a la ciudad, entre el Centro y espacios verdes muy importantes como son el Parque del Oeste y la Ciudad Universitaria... cuyo Plan Parcial ha sido aprobado por el Ayuntamiento, y que responde por su categoría e importancia al solar que se le está preparando y forma un conjunto de características excepcionales...*»⁵.

5. Memoria del «*Proyecto de Urbanización de la manzana comprendida....*», aprobado por COPLACO y presentado al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, para su visado, en 1968. Ver, Álvarez Mora, A, «*La Remodelación del Centro de Madrid*», Editorial Ayuso, Madrid, 1978.

Figura 1. Madrid, Barrio de Pozas, antes y después de su demolición

Fuente: Archivo Compañía Metropolitana y foto del autor

Los argumentos para proceder a una operación semejante, no pueden estar más claros, es decir, tomar posesión de un lugar del que se requieren unos «valores» que no cumpliría si el antiguo barrio sigue ejerciendo como tal. Se trata de una operación de «renovación urbana» que cumple todos sus objetivos, destacando, entre ellos, aquel que está procurando la eliminación de un espacio de «reproducción social», antiguo Barrio de Pozas, materializándose, en su lugar, un «espacio de renta»⁶. No olvidemos que la operación ha consistido en la destrucción de un barrio residencial popular y su sustitución por un complejo donde se acumulan usos hoteleros y apartamentos de lujo, oficinas, un Gran Almacén, tiendas especializadas, aparcamientos... etc. Para ello, no se ha argumentado, en ningún momento, el carácter patrimonial del barrio desaparecido, formulándose, en contrapartida, su escaso valor como bien a conservar, lo que justificaba su demolición. Su no inclusión, en una hipotética lista de bienes a conservar, lo descataloga, mostrándose, de esta manera, la otra cara de la conservación, la que elimina por incomparecencia.

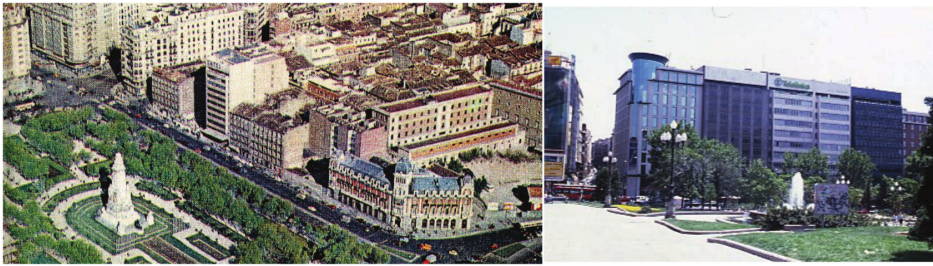
2. UNA MANZANA DE CASAS POPULARES DESPOSEÍDA POR EMPRESAS Y POR LA BANCA

En esta ocasión, se trata de fortalecer la misma «centralidad» a la que está contribuyendo el Barrio de Pozas, ya que la manzana de casas populares que, ahora, nos ocupa, define uno de los lados de la Plaza de España (Álvarez Mora, 1978). Este espacio público forma parte del eje Gran

6. Ver, Álvarez Mora, A.: «La Ciudad como Producto versus la Ciudad como Obra, o la realidad urbana entre el Espacio de la renta y el Espacio Social». *Lección Inaugural del Curso Académico 2015-2016*. Universidad de Valladolid. Valladolid, 2015.

Vía-Princesa, en el que se apoya, también, el Barrio de Pozas. Dicho eje constituye la primera gran manifestación de la «centralidad» de Madrid, tal y como se estaba definiendo allá por los años sesenta, «centralidad» que no ha dejado de ejercer como tal, desde entonces hasta nuestros días. Sobre dicho eje, en efecto, por extensión, se han ido yuxtaponiendo sucesivas operaciones, que llegan hasta Chamartín pasando por la avenida de la Castellana, y que no han hecho más que ampliar la citada «centralidad» hasta convertirla en una gran área que, sin abandonar su referencia originaria, es decir, el eje Gran Vía-Princesa, lo sigue asumiendo como apoyo fundamental. Todo el territorio que, de alguna manera, está vinculado a dicho eje, supedita su presencia en la ciudad de Madrid a su reconversión, si no responde a los requerimientos de la «centralidad», en un lugar destinado a cumplir como «espacio de renta».

Figura 2. Madrid, Plaza de España. Conjunto de viviendas tradicionales, hacia 1970, y el complejo terciario actual



Fuente: Diario ABC y foto del autor.

Uno de estos espacios, quizá, el que asume dicha condición con más contundencia, es la Plaza de España, lo que implica que sus valores patrimoniales, como es el caso de la manzana de viviendas populares que comentamos, estén sometidos a la lógica que impone la «renta del suelo». Se trata de una manzana cuyas parcelas primitivas, asiento, como decimos, de viviendas populares, fueron adquiridas por empresas para localizar en las mismas, una vez que fueron objeto de unificación, reduciendo la propiedad originaria, concentrándola en menos manos, nuevos edificios que requerían una mayor superficie, al tratarse de grandes contenedores de oficinas. Empresas como Urbana Ibérica S.A, ENTEL, la Banca Occidental o la Compañía Telefónica Nacional de España, se instalaron en este lugar, tomando posesión de un espacio al que, previamente, dismantelaron de

su contenido popular⁷. Razones urbanísticas, que obedecen al «modelo urbano de la renta del suelo», justifican un cambio semejante, valorando, una vez más, el patrimonio existente como algo de lo que se puede prescindir, al producirse un encuentro entre los intereses que reclama la ciudad como «espacio de renta» y aquellos otros que la reivindican como «espacio de la reproducción social». La conservación del patrimonio urbano se mueve entre estas dos coordenadas, y así debería ser entendido.

3. LA AMPLIACIÓN DEL BANCO DE ESPAÑA COMO COLONIZACIÓN ESPACIAL

En este caso, a diferencia de los anteriores, el edificio Lorite, demolido para proceder a la ampliación del Banco de España (Comisión Cultura COAM, 1978), estaba catalogado como bien patrimonial objeto de conservación integral. Esto no quiere decir que los bienes patrimoniales implicados en los casos anteriores no mereciesen tal calificación, ya que se trataba de conjuntos de viviendas populares, más importante el Barrio de Pozas que la manzana de la Plaza de España, que habrían podido ser catalogados si no hubiesen sido objeto de demolición tan tempranamente, o si no los hubiesen postergado a su degradación de forma deliberada. La situación que vivieron, sin embargo, sirvió de acicate para que, en años sucesivos, se atendiese con más cuidado la protección del patrimonio residencial popular de Madrid. No queremos decir con esto que una acción semejante hubiera reconducido el destino del patrimonio urbano, aunque sí una cierta resistencia a su desaparición. Resistencia, efectivamente, fue lo que distinguió al edificio Lorite, pero pudo más la voluntad del principal banco español en su deseo por representarse, con mayor pres-tancia, en pleno centro madrileño. Para lo cual, tuvo que proceder a la posesión de un espacio, liquidando, para ello, algunos de los resquicios patrimoniales que quedaban en la ciudad de Madrid. Si, para ello, había que saltar por encima de procedimientos administrativos que velaban por dicho patrimonio, no había inconveniente alguno, ya que las razones que impulsan la desaparición del mismo, no contemplan, a pesar de la insistencia oficial, argumentos culturales.

7. Llama la atención el hecho, muy reciente, que ha supuesto la demolición de los primeros edificios de oficinas que se construyeron, lo que delata que dichas demoliciones, al tratarse de edificios en buenas condiciones, obedece razones que se derivan de nuevas opciones de rentabilidad.

Figura 3. Madrid. Calle Alcalá-Banco de España-Edificio Lorite, hacia 1960, y la demolición-sustitución de este último



Fuente: Postal de época y foto del autor

El edificio Lorite, nombre que hace referencia al arquitecto que lo proyectó, allá por los años veinte del siglo pasado, fue adquirido por el Banco de España en 1974. Se trataba de un edificio residencial de alto standing, que compaginaba dicho uso con aquellos otros que reclamaba la zona donde se localizaba, es decir, usos exclusivos propios de un «lugar central». La intención del Banco de España, desde entonces, fue demolerlo y proceder a la ampliación del edificio original que se encontraba en régimen de continuidad con el que nos ocupa, constituyendo, ambos, una misma manzana. Para hacer más verosímil esa voluntad expresada por el Banco de España, en 1978 convocó un concurso restringido, entre arquitectos de renombre, con el objetivo de mostrar a la sociedad las bondades de un nueva obra que enriquecería el ambiente, la imagen y la calidad de la zona a transformar, y todo ello, a pesar de la desaparición del edificio destinado a ser sacrificado. El resultado de este concurso, adjudicado al arquitecto Rafael Moneo, daba a entender que el problema no era tanto prescindir de un edificio como la creación de un nuevo icono que se incorporaría, como portador de un mensaje ideológico, al «perfil central» madrileño. Dicho edificio, como hemos comentado, se encontraba incluido en el Catálogo de Edificios a Conservar, desde 1980, procediéndose a su descatalogación nueve años después, lo que supuso que ya no figurase en el catálogo que formaba parte de los documentos del Plan General de 1997.

En esta ocasión, por tanto, asistimos a «catalogaciones» y «descatalogaciones» que responden, unas y otras, a intereses vinculados a la propiedad del suelo quien, en última instancia, es la que establece los criterios a seguir de cara a la caracterización de lo que debe ser, o no, un bien de interés cultural, por tanto, si debe conservarse o demolerse. Este tipo de comportamientos van a ser los más habituales, sobre todo, en los Centros Históricos, donde el elenco de los edificios catalogados, que conforman el

panorama de las permanencias históricas, va modificándose en función de criterios ajenos, por completo, a razones culturales.

4. LA RECREACIÓN ELITISTA DE UN LUGAR CENTRAL OFRECIENDO UNA IMAGEN MANIPULADA DEL PATRIMONIO DESAPARECIDO

Se trata de una casuística muy habitual en los Centros Históricos, que se manifiesta ofreciendo una imagen de los mismos como si nada hubiera pasado, como si su patrimonio edificado se conservase intacto. En realidad, lo que se muestra, tras esos lienzos exteriores, que reproducen, en general, las antiguas fachadas de los edificios que han sido demolidos, son nuevas edificaciones que esconden contenidos, económicos y sociales, acordes con las exigencias de la «centralidad» a cuya materialización están contribuyendo. Como ejemplo de este tipo de prácticas, que se extienden por casi todo el panorama patrimonial que identifica a nuestras ciudades, nos referiremos a lo sucedido en la calle Almagro de Madrid (Servicio Histórico COAM, 1978), y su incidencia en el barrio al que pertenece. Estamos hablando de un sector urbano madrileño que recorre sus vicisitudes históricas en paralelo al aristocrático, en origen, Paseo de la Castellana, localizándose la citada calle de Almagro en un sector aledaño con dicho Paseo. Las transformaciones urbanísticas protagonizadas por este último, se han producido en paralelo a los de la citada calle, tanto por lo que se refiere a los tiempos, como a las transformaciones socio-económicas que lo han caracterizado. Si en el Paseo de la Castellana, dichas transformaciones han supuesto la casi total desaparición de antiguos «palacetes», residencias aristocráticas, que han dado paso a edificios-sedes de empresas, oficinas, bancos, entes multinacionales, administraciones de todo tipo,... etc., en la calle de Almagro, por su parte, se han producido dinámicas semejantes aunque, en esta ocasión, simulando, por ocultación, un proceso de recuperación patrimonial que sólo se manifiesta, en el mejor de los casos, mostrando las fachadas de los antiguos edificios demolidos, muchas de ellas reconstruidas, o interpretadas. Se trata de un proceso que comenzó a producirse en los años setenta, cuando se tuvieron noticias de que se presentaron «proyectos de derribo» que afectaban a cuatro fincas localizadas en la calle de Almagro de Madrid. Dichos derribos se justificaban, por entonces, por las determinaciones que se derivaban del llamado «*Plan de Reforma Interior del Antiguo Ensanche*» de Madrid, en el que se establecía que a lo largo de las calles principales que conformaban dicho Ensanche, la calle de Almagro, entre otras, se permitía el uso de oficinas de «primera categoría» (Álvarez Mora, 1978), es decir, edificios en los que el citado uso podía disponer de más de dos mil metros cuadrados

de superficie. Este es el argumento, nunca la razón última que justifica el cambio, por cuanto lo que, realmente, explica un proceso de «renovación urbana» como el que se estaba preparando, es la contradicción que se expresaba por «inadecuación» de unos bienes inmobiliarios, ocupados como residencias, aunque fuesen de renta alta, que podían responder, una vez demolidos, a intereses implicados con la construcción de la «centralidad» madrileña. Y para proporcionar cobertura legal a dicho proceso, nada mejor que comprometerlo con un «planeamiento» adecuado.

Figura 4. Madrid. Calle Almagro, hacia 1978 y su estado actual



Fuente: Fotos del autor

El problema se complicó, sin embargo, al permanecer dichos derribos paralizados, por un tiempo, lo que permitió iniciar los expedientes oportunos para proceder a su inclusión en el Catálogo de Bienes a Conservar del Ayuntamiento de Madrid, lo que no impidió que el cambio previsto, desde sus inicios, se produjese, eso sí, adaptando lo construido mediante proyectos concretos de «rehabilitación» que cambiaron, por completo, la configuración interna de dichos edificios para reconvertirlos en las nuevas tipologías acordes con lo que les exigía la «centralidad» de la que gozaban. La catalogación que pesaba sobre ellos no impedía el cambio programado, y por si hubiese alguna duda, el Plan Especial se encargaba de sancionarlo. *«El uso de vivienda en el área central, se dice en el Plan Especial, se mantendrá preferentemente; para su alteración por otro (comercial, de oficinas, industrial) será preciso un estudio que contemple la escasa incidencia del uso familiar en el contexto sociológico de la zona, que analice las incidencias que pueda plantear el uso alternativo previsto»*⁸. Nada más fácil que demostrar *«la escasa incidencia del uso familiar en el contexto sociológico de la zona»*, en un ámbito urbano sobre el que ya estaba consolidado, desde hacía tiem-

8. Ver, memoria del *«Plan de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico-Artístico de la Villa der Madrid»*. Ayuntamiento de Madrid, 1978.

po, el fenómeno de la «centralidad» que se extendía, disperso pero bien asentado, por todo el centro de la ciudad de Madrid, y con ello la escasa incidencia de la vida familiar, de la residencia tradicional.

5. EL DETERIORO Y LA DEGRADACIÓN DEL PATRIMONIO COMO ESTRATEGIA INMOBILIARIA. UN EJEMPLO EN VALLADOLID

De entre todos los procedimientos para emprender acciones de «renovación urbana», que van a afectar al patrimonio edificado de nuestras ciudades, el que se ha mostrado más depredador ha sido aquel que ha procedido parcela a parcela, dejando a la voluntad de los propietarios la elección del momento oportuno para llevar a cabo el vaciamiento, social y productivo, del edificio, su demolición posterior y, como último acto, la construcción de un nuevo tipo arquitectónico que sustituye al que ha sido demolido. Estrategia sencilla que no merecería comentario alguno si no fuese por los entresijos que merodean en torno a la misma. Nuestra experiencia con el Centro Histórico de Valladolid, en efecto, nos ha enseñado que, en paralelo a la actividad inmobiliaria clásica, que se ocupa de los nuevos procesos de construcción, se desarrolla aquella otra que impulsa y provoca la ruina, el abandono y la degradación, de dichos lugares, como premisa para emprender procesos concretos de «renovación urbana», y que ambas estrategias, la que provoca el abandono y la ruina, y la que procede a la construcción de nuevos tipos, constituyen las dos caras de una misma moneda. No son los mismos agentes, pero sí podemos constatar la presencia de aquellos que están especializados en promover el vaciamiento de los edificios a demoler, agentes que, en general, suelen coincidir con los propietarios originales de los edificios afectados.

Casos muy llamativos han precedido estas prácticas, como el que hace referencia a la demolición del ya reseñado Barrio de Pozas. La expulsión de su población, la adquisición de las veinte fincas que lo componían, la inclusión de las mismas en el «registro de solares», incluso, la redacción del primer «plan de ordenación» del sector, se llevó a cabo por la llamada «Inmobiliaria Pozas», mostrándose, años más tarde, que dicha entidad era un apéndice de Inmobiliaria Metropolitana, encargada, por esta última, de hacer el «trabajo sucio» inicial. Procedimientos semejantes, aunque a menor escala, los hemos observado en Valladolid, analizando lo sucedido en la calle Cebadería, y aledaños, que es donde se han concentrado, en los últimos años, los procesos de «renovación urbana» más destacados que se han orientado hacia la materialización de una cierta «exclusividad espacial de clase» acorde con la nueva «centralidad» en construcción.

Figura 5. Valladolid. Calle Cebadería, hacia 1985 y su estado actual

Fuente: Fotos del autor

En un trabajo de campo, realizado en el año 1985⁹, para detectar los procesos de cambio, demoliciones-sustituciones tipológicas, que se habían producido en el centro Histórico de Valladolid, entre 1960/1985, observamos, entre otros aspectos, que los edificios con mayor índice de vaciamiento, ruina y abandono, se localizaban, por entonces, en el entorno configurado por esta calle de Cebadería que tomamos como referente, en el entorno del espacio central por excelencia como es la Plaza Mayor. Más de veinticinco años después, en 2012, realizamos otro trabajo de campo reseñando los mismos aspectos, comprobando que los nuevos procesos de «rehabilitación-renovación» se habían producido, o se estaban desarrollando, por entonces, en base a los edificios que figuraban como vacíos, abandonados o en ruina, en el primer trabajo de campo¹⁰. Esto quiere decir que dichos edificios, muchos de ellos, habían permanecido en una situación de indefensión, social y físicamente hablando, durante casi treinta

9. Se trata de un primer trabajo de campo que hicimos en 1985, concebido como documento a incorporar al *Plan Especial de Conservación del Centro Histórico de Valladolid*, cuya redacción fue encargada al Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid. En dicho trabajo de campo se reseñaron las transformaciones, demoliciones-sustituciones tipológicas, que se produjeron en el Centro Histórico de Valladolid, desde 1960 a 1985, detectando, también, las ruinas, viviendas abandonadas y los solares existentes. Los documentos correspondientes pueden ser consultados tanto en el citado Instituto como en el Ayuntamiento de Valladolid.

10. Esta vez, el nuevo trabajo de campo, contemplando las mismas, o semejantes, variables, se llevó a cabo en el marco de la redacción del Plan General de Valladolid, analizándose las transformaciones producidas en el Centro Histórico de Valladolid desde 1986 a 2012. Parte de dicho trabajo está recogido en el artículo: Álvarez Mora. A.: «Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid», *Rev. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n.º 184, 2015.

años, hasta que sus propietarios optaron por iniciar su «renovación», en el momento que lo creyeron oportuno. Hasta entonces, se sucedieron toda una serie de acontecimientos que delataron un proceso tortuoso hasta conseguir, no sin contradicciones, los objetivos propuestos.

Estamos hablando de abandono-expulsión de la población residente; desaparición del comercio tradicional por «colonización» de los espacios centrales por parte de usos y modas acordes con la «exclusividad» que se estaba imponiendo; catalogaciones oficiales con el objetivo de proteger los edificios en cuestión, ya sea de manera integral, algunos de sus componentes estructurales básicos, o tan sólo sus fachadas; «descatalogación» de lo catalogado en primera instancia, ya sea porque el abandono que pesaba sobre dichos edificios había llegado a tal extremo que hacía inútil la protección decretada, o porque lo «proyectado» entraba en contradicción con lo «protegido», lo que desembocaba en «descuidos accidentales» que se manifestaban en pérdidas irreparables; en fin, propuestas y propuestas, modificando criterios originales, acentuando la densificación, ofertando un tipo de vivienda más cercano al «apartamento» que a la residencia familiar, cuando no a «estudios profesionales», introduciendo, sistemáticamente, el aparcamiento subterráneo a gran escala, envuelto, todo ello, en una falta de control a la hora de ocupar el producto inmobiliario ofertado, lo que se manifestaba negando su condición originaria de vivienda, según lo proyectado, para acabar siendo utilizada como oficina o estudio,... etc.

6. ALGUNAS CONCLUSIONES DE LO APRENDIDO

Este ejercicio de memoria que acabamos de hacer, nos permite concluir en una serie de argumentos que trataremos de convertirlos en otras tantas hipótesis a propósito del papel que cumple la práctica de la «protección patrimonial» en el proceso de deterioro de la ciudad, como paso previo a su reconstrucción como «espacio de renta». Esta es la cuestión sobre la que habría que reflexionar: Que el «modelo urbano de la renta del suelo» se construye sobre las ruinas del pasado, dicho esto en su acepción más real. Dichas ruinas, objetivo y punto final de un recorrido durante el cual se programan expulsiones, deterioros y abandonos, que afectan a bienes patrimoniales, catalogados o no, constituyen la base argumental que justifica la disolución del «espacio de la reproducción social», la puerta abierta al «espacio de la renta» (Álvarez Mora, 2015). Se programa la destrucción de un «espacio social» como procedimiento para construir las bases de un nuevo «modelo urbano» que apuesta por la «renta», para lo cual son imprescindibles unas nuevas «relaciones de producción», posiciones de clase que interpretan y hacen de la ciudad el marco apropiado para reprodu-

cirse, esta vez, como grupos de poder, no como ciudadanos. Y como tales grupos de poder se apropian de la ciudad para someterla a sus intereses, no para realizarla como «espacio colectivo» y de convivencia. La ciudad, en este sentido, se va convirtiendo en una entidad privada, perdiendo su identidad más característica.

La riqueza patrimonial de nuestras ciudades está sometida a esta «lógica», resultando poco oportuno, por no decir inoperante, actitudes que ven en la protección y defensa de dicha riqueza una oportunidad para recuperar la ciudad, que es tanto como decir, para volver a identificarla con el «espacio de la reproducción social», para desactivar su condición actual como «espacio de la renta». La defensa del patrimonio no puede llegar a tanto, máxime cuando, como hemos tratado de comprender con los ejemplos reseñados, la concepción de la ciudad como «espacio de renta» no encuentra obstáculos que impidan su realización. Y cuando aparecen travestidos bajo la forma de categorías patrimoniales, los asumen, los fagocitan y los engullen, reconvirtiéndolos en valores que «ennoblecen» los productos inmobiliarios que emanan de la «renta». En esta ocasión, y este es el papel de los bienes patrimoniales que se conservan, que se salvan de la quema, se conjuga la «cultura» con la «renta urbana», aunque, para ello, haya sido necesario postergar aquella a su condición de «producto intercambiable» en contra de su sentido histórico como «valor de uso» (Campos Venuti, 1967).

III. LAS RUINAS DE LA PATRIMONIALIZACIÓN Y LA CIUDAD QUE SE CONSTRUYE SOBRE LOS DESPOJOS DEL PASADO

Cuando se argumenta que la ciudad, sus ámbitos más tradicionales, ha sido objeto de un cierto grado de protección, es decir, que sus reliquias patrimoniales han sido respetadas, tendríamos que adentrarnos, con más rigor, en la realidad de estas conductas. El hecho de observar, de admirar, un bien patrimonial, ya sea un monumento, o un edificio-conjunto de valor reconocido, en un marco espacial que los identifica históricamente, no significa que la protección aparente de que son objeto les esté proporcionando el valor cultural que realmente valida su condición como sujetos históricos. La conservación del patrimonio es un asunto del capital, y como tal no está en condiciones de contradecir sus objetivos.

La ciudad, en especial, sus espacios tradicionales, en donde se acumulan las categorías patrimoniales que engrosan los catálogos protectionistas, ha protagonizado, sobre todo, en los últimos cincuenta años, todo un elenco de transformaciones urbanísticas dirigidas y gestionadas

por diferentes fracciones del capital¹¹. En unos casos, ha sido el «capital industrial» el que ha dirigido unas transformaciones concretas, aquellas que supusieron el desmantelamiento de específicas actividades productivas que se localizaban en la ciudad histórica. Industrias apenas contaminantes que alimentaban la diversidad funcional de estos lugares. Eran actividades, además, que consumían mucho espacio, lo que facilitaba su proceso de transformación, al hacer depender su gestión de una única propiedad. Industriales-propietarios de suelo a los que les cabía la posibilidad de trasladarse a otros lugares, modernizar sus instalaciones, financiando su reconversión con el capital-suelo del que disponían. Misma situación que presentaban aquellas otras actividades, como colegios, hospitales, edificios religiosos, almacenes, mercados, talleres...etc., cuyos puntos de partida eran los mismos: Ser grandes propietarios, poseer un capital en suelo con el que financiar operaciones futuras. ¡Cuántos colegios hemos visto, en Madrid, cambiar de localización, inmiscuirse en otros ambientes, por el mero hecho de detentar un capital en suelo! ¡Y, cuántos de estos colegios, mercados, edificios religiosos, concebidos sólo como capital en suelo, encarnaban valores patrimoniales a los que se les negaba su protección!

Y qué decir del «capital comercial», aquel que, en origen, contribuyó a conformar los primeros Grandes Almacenes¹² en los lugares más céntricos de la Ciudad Histórica, arrasando cuanto encontraban en su camino. No importaba si había que demoler manzanas completas de viviendas tradicionales, esas que, de verdad, proporcionan identidad a la ciudad, y cuya importancia, como «memoria histórica», no fue advertida por los que sólo estaban preocupados por los monumentos. La cuestión, sin embargo, parece ser que no era esta, sino colonizar la Ciudad Histórica, único espacio con capacidad de convocatoria ciudadana, categoría imprescindible para que una superficie comercial pueda desarrollarse y reproducirse.

La acumulación de capital, derivada de estas primeras grandes transformaciones, dará paso a otras formas de gestión en las que comenzarán a tener fuerza aquellos agentes que ya no necesitan compaginar una actividad específica, de la que se derive la financiación que necesitan, con la operación urbanística comprometida. Ellos son los financiadores, los compradores de suelo, los promotores. Algunos de ellos, incluso, proceden de la industria, antiguos productores, por tanto, que se reconvirtieron,

11. Ver, Álvarez Mora. A.; Roch Peña, F.: *Los Centros Urbanos*, Editorial Nuestra Cultura, Madrid, 1980.

12. Un análisis más detallado de estos procesos de apropiación espacial llevados a cabo por el «capital comercial», lo podemos ver en Álvarez Mora. A., *Madrid. Las transformaciones del Centro-Ciudad en el Modo de Producción Capitalista*. Madrid, COAM, 1979.

aprovechando originales propiedades, las que identificaban a su antigua actividad, para acumular un capital que invertirían, a su vez, en «capital».

Y, en medio de todos, el pequeño propietario, aquel que sólo tiene un edificio, o más, de los que obtiene una renta por razones de alquiler. Si aquellos se presentaban como los más altos representantes del quehacer inmobiliario, comprometidos, a su vez, con los poderes del Estado, necesitados de su apoyo a cambio de su servilismo ideológico, el «pequeño propietario» se comporta como un verdadero depredador, gestionando el suelo que posee, ya que para ellos lo construido no existe, ni siquiera los que lo habitan. Su obsesión es desprenderse de los inquilinos para tener vía libre que conduzca a la demolición del edificio de su propiedad. Los obstáculos que puede encontrar son múltiples, desde la posible «catalogación» que pese sobre los edificios, hasta las determinaciones derivadas del Planeamiento que afecten a la zona donde se localizan, pasando por las posibles resistencias sociales que manifiesten su negativa a abandonar el lugar donde viven,... etc. Pero, el pequeño propietario está para esto, para soportar la «suciedad» de un proceso del que se encarga con el objetivo de ofrecer el «solar» resultante a aquellos que tienen capacidad para producir el nuevo artefacto inmobiliario. El pequeño propietario podría compararse, al final, como un promotor, pero lo más habitual es que su actividad se reduzca a la limpieza: Administrativa, social y físicamente hablando.

Lo más destacado de todo este proceso se reduce, bajo mi punto de vista, a dos cuestiones. La primera de ellas se refiere a la temporalidad con la que se producen los diversos procesos de «renovación urbana» que afectan a la Ciudad Tradicional, así como a su jerarquía. La pequeña propiedad, en este sentido, comienza a ser protagonista de estos procesos cuando ya se han materializado aquellos otros, de mayor alcance, en los que estaban implicadas fracciones del capital capaces de promover grandes operaciones. La pequeña propiedad se beneficia, en este sentido, de la «cultura urbana» creada a tal efecto, actuando sobre un espacio sobre el que pesa un «valor» como «espacio de renta» en construcción. La pequeña propiedad, se puede decir, no actúa tanto como creadora del «espacio de la renta», más bien como beneficiaria del mismo. La segunda cuestión, por su parte, tiene que ver con los hábitos que se consolidan, una vez que las citadas «grandes operaciones» encuentran demasiadas dificultades para implantarse en los Espacios Urbanos Históricos, llegándose a la conclusión del papel fundamental que puede tener la pequeña propiedad en el proceso de transformación de la Ciudad Histórica. En ella se confía y hacia ella se dirigen para que, «parcela a parcela», socave los cimientos, sociológica y culturalmente hablando, del espacio identificado, hasta entonces, con el de la «reproducción social».

Y es así cómo podemos argumentar el papel decisivo que ha tenido la pequeña propiedad en la transformación del espacio tradicional de nuestras ciudades, muy concretamente, ya que de ello nos vamos a ocupar, de los Centros Históricos.

1. EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EN ESPAÑA Y EL PROTAGONISMO DE LA «PEQUEÑA PROPIEDAD»

Para comprobar estos procesos, y generalizarlos al conjunto de la geografía española, hemos llevado a cabo un estudio, en más de sesenta Centros Históricos, repartidos por todo el territorio, observando, en cada uno de ellos, las transformaciones tipológicas derivadas de las demoliciones-sustituciones llevadas a cabo, desde los años sesenta del siglo pasado hasta la actualidad, referenciándolas, como contraste, con los edificios abandonados, en ruina o degradados, y los «solares» sin edificar existentes.

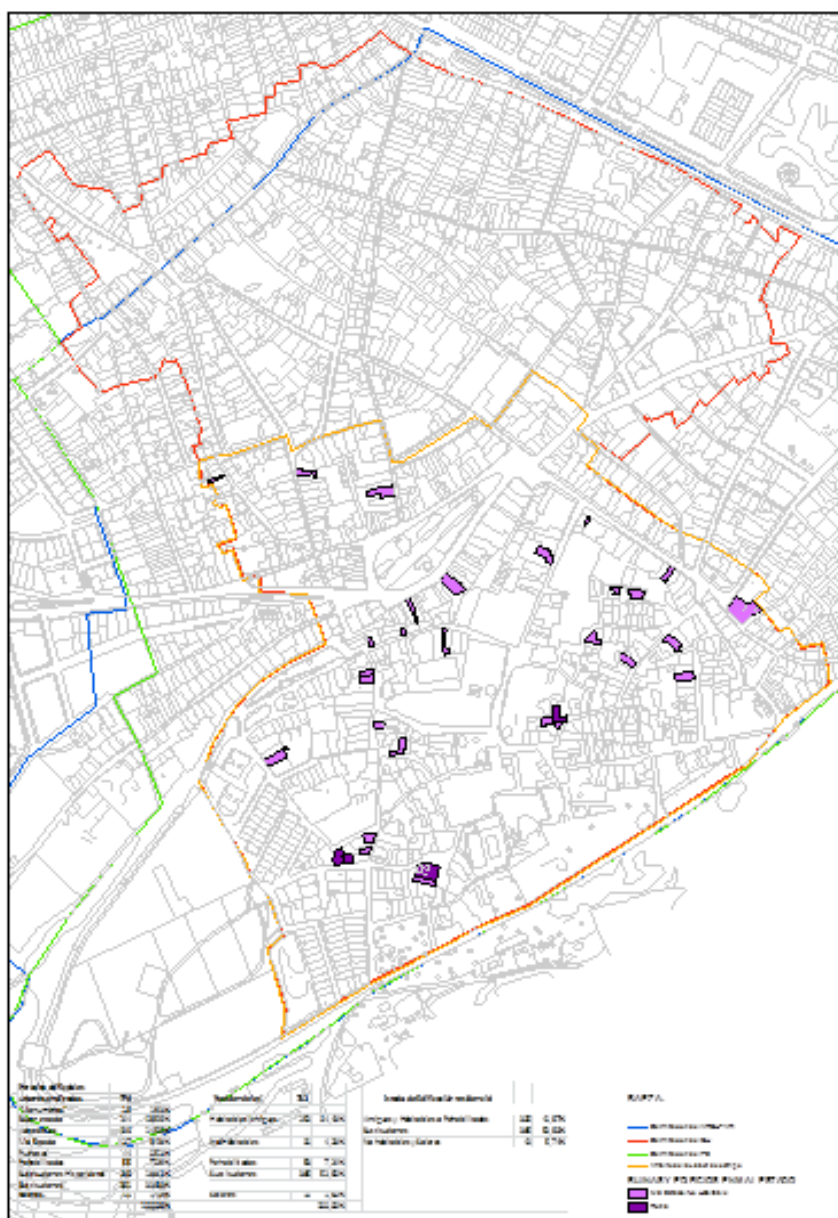
El panorama que se presenta a nuestra observación, dicho esto en términos generales, es desolador. Si algo destaca, de la realidad actual de los Centros Históricos españoles, es un elenco de sustituciones edificatorias, por demolición previa de sus tipos tradicionales, las cuales están contribuyendo a caracterizar dichos lugares más por el fenómeno de desintegración patrimonial que ha actuado sobre ellos, que por una hipotética política de protección que, al menos, teóricamente, les corresponde. Y, todo ello, a pesar de los catálogos de Bienes de Interés Cultural de los que disponen, como «instrumentos de protección», sus respectivos Planes Urbanísticos.

En una región como Andalucía¹³, que se distingue por ser uno de los territorios, junto con Castilla, que dispone de la mayor cantidad de Bienes de Interés Cultural, declarados a tal efecto, las transformaciones tipológicas que afectan a sus Conjuntos Históricos alcanzan porcentajes que, en algunos casos, supera el 50% del patrimonio edificado existente. Val-

13. Todos los datos que se reseñan a continuación, y que hacen referencia a los procesos de demolición-sustitución, así como las ruinas, vaciamientos y deterioros, observados en los Centros Históricos españoles, son resultados y conclusiones del último Proyecto I+D+I que hemos elaborado: «Políticas Urbanas aplicadas a los Conjuntos Históricos: 1975-2009. Logros y fracasos», cuya referencia es CSO2010-15228. Una primera publicación, en red, recoge parte de este trabajo: «Políticas Urbanísticas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y fracasos. Hacia una propuesta de Rehabilitación Urbana como alternativa al Modelo Inmobiliario Extensivo». Instituto Universitario de Urbanística. Universidad de Valladolid. Publicación en Red: <www.uva.es/iuu/>, Valladolid, 2013.

ga como ejemplo, el municipio de Baeza, ciudad declarada, además, Patrimonio de la Humanidad, donde ha tenido lugar la desaparición, por demolición-sustitución, del 52,60% de sus edificaciones tradicionales. En Córdoba, también declarada ciudad Patrimonio de la Humanidad, constatamos que un 43,13% de su edificación tradicional ha sido demolida, lo que ha procurado un panorama a su Centro Histórico muy diferente de aquel que tenía hace tan sólo unos años, contribuyendo, con ello, a un cambio social y funcional determinante. Otros municipios, de menor importancia, tampoco escapan a este proceso demoledor, como en Santa Fe, donde la edificación desaparecida, y sustituida, alcanza el 46,51%, o en Vélez-Blanco, donde dicho porcentaje se sitúa en el 42,31%.

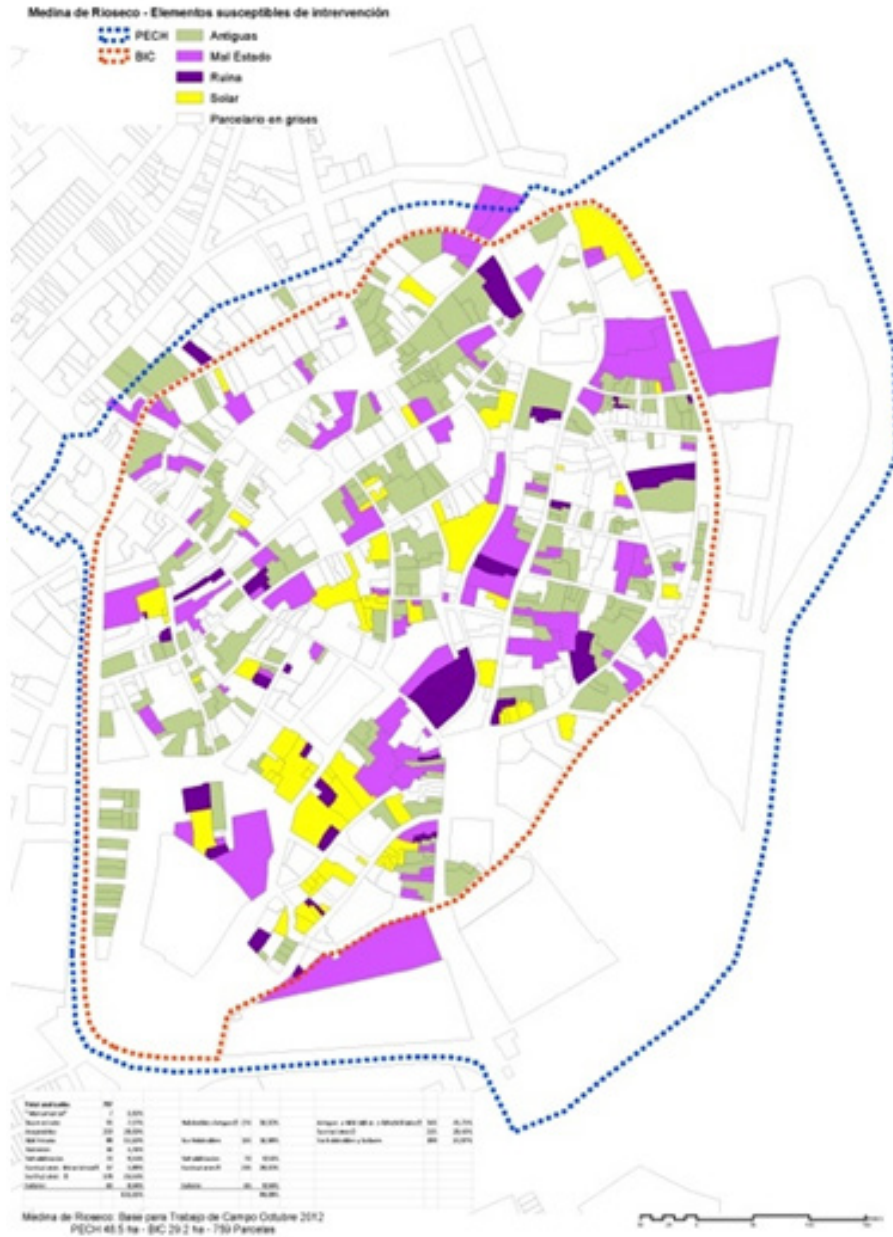
Es de destacar, como observaremos, del mismo modo, en otras regiones españolas, la relación inversa que se produce entre «demoliciones-sustituciones» y «edificación abandonada-degradada-vacía». A mayor cantidad de demoliciones corresponde un número menor de edificios abandonados. Esto confirma lo que argumentábamos cuando decíamos que los procesos de «renovación urbana» están precedidos de aquel otro que procura el vaciamiento y abandono de los bienes sobre los que planea una renovación futura. Lo que quiere decir que si en un Centro Histórico ya se ha producido una renovación importante, al recaer sobre aquellos bienes que han sufrido, previamente, una degradación consentida, el resto que aún permanece está exento, en un porcentaje alto, de dicho estado de abandono. En el caso citado de Baeza, por ejemplo, donde constatábamos un 52,60% de sustituciones tipológicas, tan sólo observamos un 4,23% de edificios abandonados o en ruina. Un caso contrario, puede estar representado, por ejemplo, por Arcos de la Frontera, donde el 24,10% del patrimonio edificado desaparecido se corresponde con un 24,84% de edificaciones abandonadas, aún presentes, en su Centro Histórico, lo que delata, como hipótesis, que es un lugar donde se están incubando procesos de «renovación» futuros.



Fuente: Instituto Universitario de Urbanística,
 Proyecto I+D+I, Ref: CSO2010-15228

En Castilla, las cuotas de sustituciones-demoliciones son, también, muy significativas, observándose, como en el caso de Andalucía, esa relación inversa entre la cantidad de patrimonio edificado que ha desaparecido, y el que se corresponde con el existente abandonado. Es destacar el caso de la ciudad de Astorga, donde hemos contabilizado un 51,89% de patrimonio edificado desaparecido, el cual ha sido sustituido para dar paso a otros tipos arquitectónicos más acordes con el «espacio de la renta» que contribuyen a realizar. El patrimonio abandonado en esta misma localidad, por su parte, alcanza la proporción del 7,30%. En otro municipio castellano, Ciudad Rodrigo, el patrimonio desaparecido alcanza el 37,41% del total existente en su Centro Histórico, mientras el que se encuentra abandonado tan sólo representa el 8,83% del total. En el lado opuesto de este panorama, menos patrimonio desaparecido y más abandonado, se encuentra, por ejemplo, la pequeña ciudad de Medina de Rioseco, en la que hemos constatado la desaparición del 28,40% de su patrimonio tradicional edificado que conformaba parte del continente de su Centro Histórico, mientras que el, actualmente, abandonado, con un cierto grado de deterioro, representa el 16,38%. Tordesillas es, junto con Astorga, uno de los municipios cuyo Centro Histórico ha sido uno de los más agredidos, constatándose un 44,09% de su patrimonio edificado desaparecido, lo que puede indicar que dicho proceso de «sustitución-demolición» puede estar tocando su punto final. De hecho, el patrimonio edificatorio abandonado, es decir, en espera de nuevas sustituciones, tan sólo representa, en la actualidad, el 8,35% del total existente.

Figura 7. Medina de Rioseco. Plano que referencia los abandonos y ruinas, y el que expresa las demoliciones-sustituciones

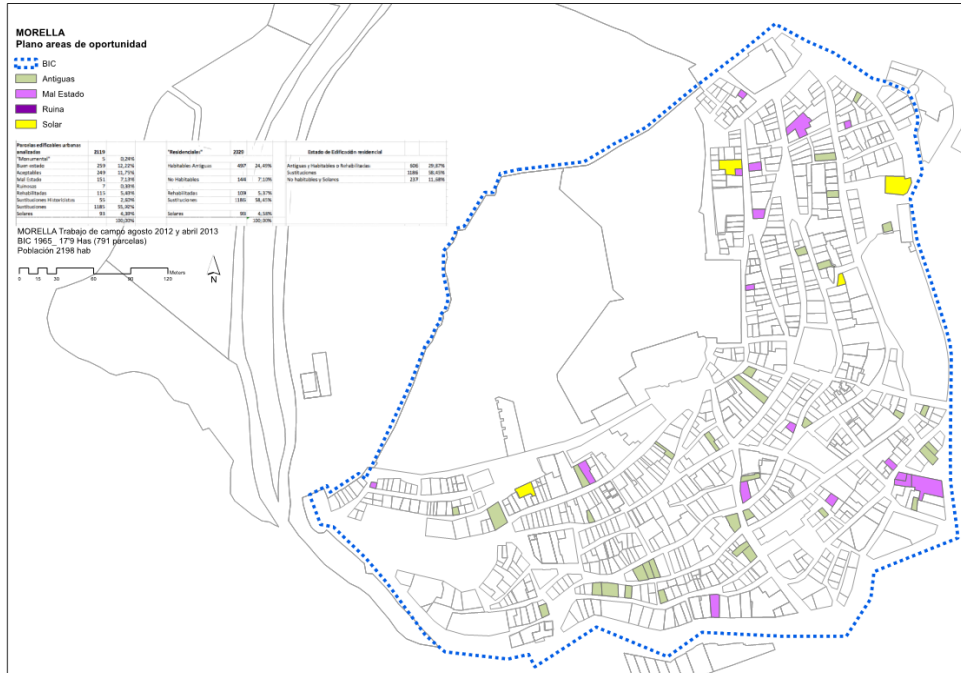


5. LAS PRÁCTICAS DE LA CONSERVACIÓN PATRIMONIAL...



Fuente: Instituto Universitario de Urbanística,
 Proyecto I+D+I, Ref: CSO2010-15228

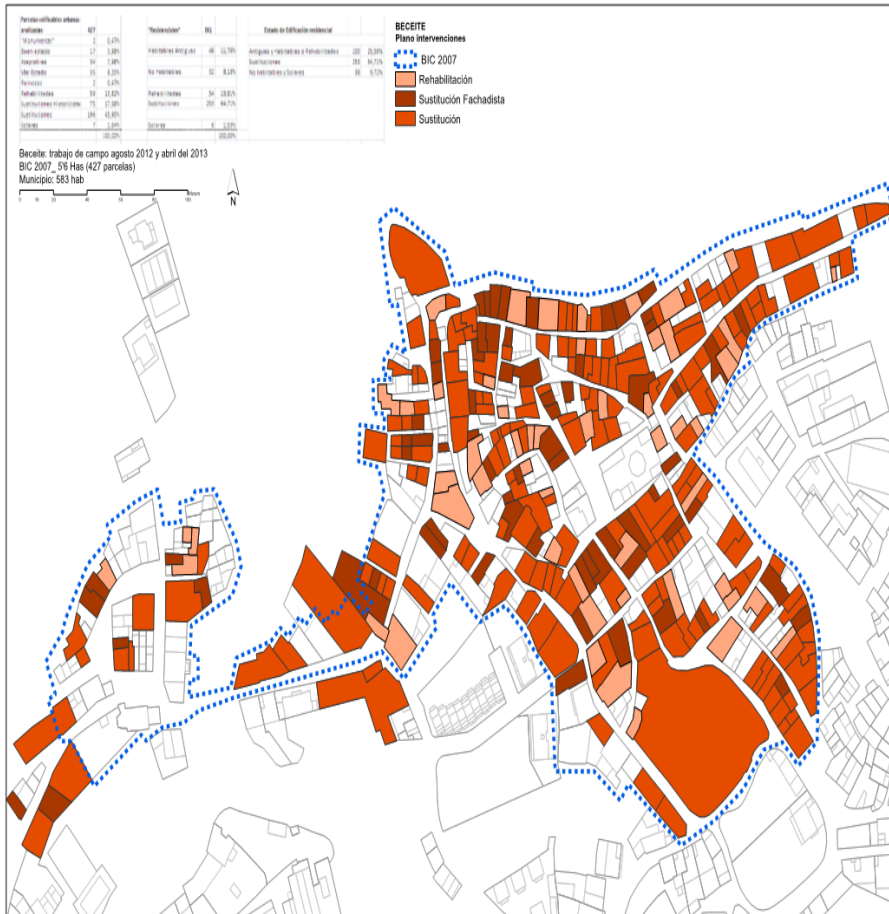
Pero, si hay alguna región española donde la desaparición del patrimonio edificado tradicional alcanza cotas escandalosas, es la que recorre el Este de la península, sobre todo, Valencia y Murcia, sin olvidar La Mancha y Aragón. En toda esta franja, en especial en Valencia y Murcia, es donde más viviendas se han construido en España en los últimos años, viviendas vinculadas a su condición de residencias de temporada. Se han contabilizado casi un millón y medio de viviendas secundarias, en 2006, el año que más viviendas se construyeron en España. También es la región donde más viviendas vacías existen, lo que la delata como un ámbito geográfico sumido en el despilfarro inmobiliario más riguroso, hecho que repercute en la manera de manifestarse los procesos concretos de sustitución-demolición que afectan a los Centros Históricos. Una localidad como Morella, de un reconocido valor patrimonial, ha perdido, su Centro Histórico, el 58,45% de su patrimonio tradicional edificado, lo que ha reducido aquel que se encuentra abandonado a un 11,68%. Lo mismo cabe decir de otro conjunto, también, de un destacado valor patrimonial, como es Peñíscola, donde hemos constatado una pérdida del 55,56% de su riqueza patrimonial edificada, mientras el abandonado representa un 7,47% del total existente. En el polo opuesto, nos encontramos con la localidad de Alcoy, donde tan sólo constatamos la desaparición de un 25,96% de su patrimonio edificado tradicional, en contraste con el que se encuentra en un estado de degradación y abandono, un 34,31% del total existente, corroborando la hipótesis que estamos formulando a propósito de la necesidad de poner en marcha un proceso previo de abandono y deterioro, que afecte a los bienes patrimoniales, en paralelo a su vaciamiento social, y antes de proceder a su demolición y sustitución, lo que permite realizar el «espacio de la renta».



Fuente: Instituto Universitario de Urbanística,
Proyecto I+D+I, Ref: CSO2010-15228

No queremos finalizar esta reseña de la geografía de la desolación patrimonial española, sin mencionar a una de las regiones que ha sufrido uno de los mayores abandonos territoriales que se han dado en nuestro país. Se trata de la región aragonesa, situada al noreste, ejerciendo como antesala de Cataluña. Los Centros Históricos allí localizados, como los que pertenecen a los municipios de Beceite, La Fresneda, Cantavieja o Iglesuela del Cid, han perdido una fracción muy importante de su riqueza patrimonial edificada, en correspondencia con el abandono, económica y socialmente hablando, que ha sufrido el territorio en el que se integran. En esta ocasión, y valga, también, como hipótesis, la pérdida del patrimonio, su deterioro y abandono, como pasos previos a su demolición-sustitución, acompaña y se deriva, del desmantelamiento que asiste al territorio en el que perviven, a duras penas, los bienes patrimoniales que resisten.

Figura 9. Beceite. Sustituciones-demoliciones y abandonos-ruinas



realmente, una posición disciplinar razonable. Estén, o no, catalogados, dispongan, o no, de medidas concretas de protección, son sus implicaciones con los intereses del capital, su capacidad, ahora sí, para recrear el «espacio de la renta», lo que puede proporcionarles cierto protagonismo en el proceso de construcción de la ciudad. Bien entendido, que dicho protagonismo no incluye, necesariamente, su conservación. La cuestión más importante es no dejarnos llevar por las apariencias, estableciendo, muy claramente, que cuando hablamos de «conservación», de «permanencia», deberíamos referirnos no tanto a la que les afecta como objetos escénicos, sino a aquello que los hace protagonistas de un proceso. Dicho en otras palabras, conservar un bien patrimonial debería entenderse como la manera de integrarlo en la ciudad que repercute en la consolidación del «espacio de la reproducción social» en detrimento del «espacio de la renta». Esto implica considerar a dicho «bien» en el marco de la «complejidad espacial» en la que ha encontrado, desde sus orígenes, su razón de ser, no en el aislamiento con el que se le acoge en una nueva realidad urbana a la que es, en cierta manera, ajeno. El concepto de «conservación», en este sentido, no debería estar, nunca más, acotado a una realidad parcial, a un episodio particular, aquel en el que es protagonista, en exclusiva, el objeto conservable, ya se trate de un monumento, de una edificación genérica, incluso, de un «conjunto urbano».

Si estamos argumentando que la estrategia es liquidar el «espacio de la renta» en favor del que hace posible la «reproducción social», liquidar, por tanto, la «ciudad de los promotores» a favor de la «ciudad de los ciudadanos», esto sólo sería posible en el marco de un nuevo «modelo de ciudad» alternativo, lo que supondría pensar el «patrimonio» como recurso urbano, más allá de su caracterización habitual como categoría intemporal que puede ser objeto de conservación por sí mismo, sin referencias a la ciudad, imponiéndose la herencia histórica que arrastra por encima de otras consideraciones (Calzolari, 1981)¹⁴.

Y a esto, precisamente, es a lo que contribuyen los «catálogos», a recrear realidades históricas que se bastan a sí mismas, renunciando a su integración en favor de su singularidad. Pero, si esta es la posición más oficialista, expresión ideológica en cuyo contexto el patrimonio se concibe más cercano a lo «monumental», menos a sus compromisos culturales, lo que realmente se deriva de dichas actitudes es aquel otro compromiso que reúne «cultura» y «negocio». Los catálogos seleccionan, en este sentido, aquellos bienes patrimoniales que cualifican el «espacio de la renta»,

14. Ver, Calzolari, V.: *Roma: Il recupero del Centro Storico 1976-81*, Comune di Roma, Assessorato per gli interventi nel Centro Storico, Roma, 1981.

no contemplándose, en dicha selección, los que carecen de una caracterización semejante. Podemos, incluso, ir más allá, afirmando que los «catálogos» son más efectivos para eliminar que para consolidar herencias patrimoniales recibidas, lo que los hace más idóneos para justificar desamortaciones patrimoniales que para consolidarlas.

En cualquier caso, y como colofón final, decir que la hipotética conservación de nuestros bienes patrimoniales no obedece a razones culturales, tal y como se proclama por los cuatro costados, estableciéndose, por el contrario, dispositivos muy precisos que evalúan el impacto que producen de cara a la cualificación del espacio urbano. Rentabilizar este proceso es la «vocación», el ejercicio servil, del bien conservado.

V. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ MORA, A.: *La Remodelación del Centro de Madrid*, Madrid, Editorial Ayuso. 1978.

- *La Ciudad como Producto versus la Ciudad como Obra, o la realidad urbana entre el Espacio de la renta y el Espacio Social*. Lección Inaugural del Curso Académico 2015-2016. Universidad de Valladolid. Valladolid. 2015.
- «Políticas de vivienda y exclusividad espacial de clase: Controversias en el Centro Histórico de Valladolid». Madrid, *Rev. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n.º 184. 2015.

AYUNTAMIENTO DE MADRID: «Plan de Protección y Conservación de Edificios y Conjuntos de Interés Histórico-Artístico de la Villa de Madrid». Madrid, Ayuntamiento. 1978.

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID: «Plan Especial de Conservación del Centro Histórico de Valladolid». Valladolid, Ayuntamiento. 1987.

- «Plan General de Ordenación Urbana», Valladolid, Ayuntamiento. 2015.

CAMPOS VENUTI, G.: *La Administración del Urbanismo*. Barcelona, Edición Española de Gustavo Gili. 1971.

COAM: *El COAM ante la destrucción de la ciudad*. Madrid, Servicio Histórico, Comisión de Cultura del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. 1978.

CALZOLARI, V.: *Roma: Il recupero del Centro Storico 1976-81, Comune di Roma, Assessorato per gli interventi nel Centro Storico*, Roma, Ayuntamiento de Roma. 1981.

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA: «Políticas Urbanísticas aplicadas a los Conjuntos Históricos: Logros y fracasos. Hacia una propuesta de Rehabilitación Urbana como alternativa al Modelo Inmobiliario Extensivo». Valladolid, 2013. Publicación en Red: <www.uva.es/iuu/>.

