

VIVIR LAS
CIUDADES

HISTÓRICAS
SEMINARIO



CIUDAD HISTÓRICA Y CALIDAD URBANA
Burgos 1998



UNIVERSIDAD DE BURGOS



Fundación "la Caixa"

PATRIMONIO RESIDENCIAL Y CIUDAD TRADICIONAL EN ESPAÑA AL FINALIZAR EL SEGUNDO MILENIO

Basilio Calderón Calderón
Universidad de Valladolid

Por una de las muchas paradojas del destino, en apariencia, pero sin duda también como resultado de una estrategia perfectamente calculada, la ciudad tradicional española se presenta, al finalizar el segundo milenio, como uno de los sectores de la ciudad de mayor atractivo e interés, habiendo pasado de ser un espacio ignorado tanto desde la perspectiva técnica o urbanística como desde la perspectiva académica, a ser un espacio sobrevalorado desde idénticas perspectivas.

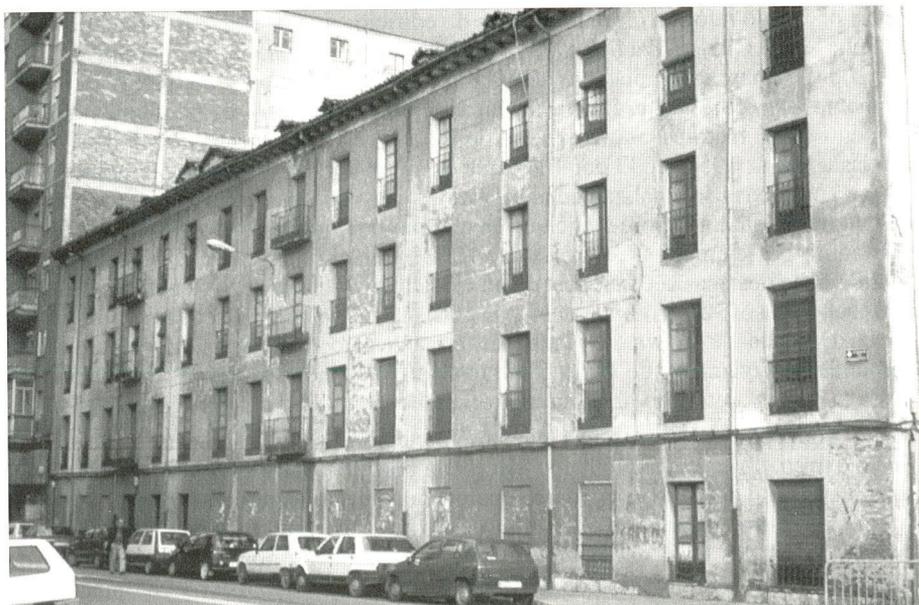
Un interés, que tiene como manifestación inmediata el crecimiento sostenido de las obras de reforma o rehabilitación de edificios que se realizan sobre el reducido solar de la Ciudad Tradicional, ya que éstas representan, en la actualidad, el 22 por 100 del volumen de negocio del sector de la construcción y porque, muy probablemente, esta cifra seguirá incrementándose como resultado de la combinación de al menos tres factores: la existencia de un elevado porcentaje de viviendas construidas antes de 1950 -el 33 por 100-, que en su mayor parte, y especialmente las de mayor antigüedad se localizan en áreas rurales, pero también en lo que denominamos ciudad tradicional. Un porcentaje que en algunas comunidades se aproxima al 50 por 100 como por ejemplo Castilla-León -49 %-, Cantabria -54%- etc.-. En el mismo sentido cabe destacar la existencia de un elevado porcentaje de viviendas vacías (que en muchos casos se aproxima al 15 por 100). Y, finalmente, la reducción previsible de la demanda de nueva vivienda periférica y el consiguiente incremento de la demanda de vivienda y de suelo centrales, aprovechando los nuevos vacíos asociados a la ruina y deterioro de algunas áreas del centro urbano y periféricas a él.

Todo ello representa una nueva explotación de un fragmento de la ciudad único e irrepetible; una explotación necesaria porque el inmovilizado urbano es muy sensible al paso del tiempo, pero una explotación a la que habría que prestar atención ya que a nuestro entender en este último ciclo se están reproduciendo algunos de los errores cometidos en décadas precedentes, especialmente los relacionados con la posición y valoración relativa de las piezas urbanas a reconquistar y colonizar.

Y ello debido a que, en el otrora relativamente homogéneo tejido de la ciudad tradicional y como resultado de la acumulación en su solar de viejas y nuevas formas de explotación, así como de los cambios habidos en su funcionalidad, se ha producido un estallido y fragmentación progresiva de aquél en al menos tres unidades: un sector fuertemente terciarizado, con desplazamiento apreciable y progresivo de la función residencial -centro comercial y de negocios-; un *segundo sector* que pode-

mos denominar Centro-Museo en el que conviven nuevas actividades vinculadas tanto a la administración, servicios personales como a los nuevos sectores emergentes en el terciario como son los relacionados con el ocio-turismo urbanos. En este sector se ha producido un relativo desplazamiento de la función residencial, y han aparecido nuevas patologías relacionadas con la dualidad del aprovechamiento del espacio -diurno vs. nocturno- que diversos autores -Campesino, Troitiño, Bernal- han venido poniendo de manifiesto en los últimos años. Y finalmente un *tercer sector*, otrora ignorado o despreciado y por ello relativamente virgen desde la perspectiva de la promoción inmobiliaria, en el que se mantienen junto a no pocas reliquias materiales, algunas reliquias funcionales, -bazares, talleres, tiendas de esquina etc.- fosilizadas por el incremento del diferencial negativo respecto a los dos sectores anteriores y por su incapacidad para competir con ellos.

Este *tercer centro* -formado por viejos barrios de la vieja ciudad, tales como arrabales, e incluso primeros núcleos extrarradio decimonónicos-, viene a ser el contenedor y refugio de una parte de los desheredados del sistema, pero que ocupa un suelo cuyo valor económico es inversamente proporcional a la valoración social que merece. Algo similar a otros fenómenos, a los que también se asigna este mismo orden en la escala de valores -*Tercer Mundo, Tercera Edad...*- y cuya explotación se lleva a cabo bajo principios y mecanismos relativamente similares.



Ruina y abandono en el viejo caserío de los barrios periféricos al centro.
Calle Labradores en Valladolid. Año 1998.

Nuestra tesis, en este estado de cosas, consiste en sostener que, así como se han venido poniendo en valor determinadas "arquitecturas" domésticas, e incluso tejidos o barrios de ficción completos -Madrid de los Austrias...-, y se ha centrado

en ellos todo el esfuerzo rehabilitador, o renovador, o ambos al tiempo, con fuerte apoyo económico-institucional, se ha venido, en paralelo restando valor económico, so pretexto de su escaso valor arquitectónico, a la arquitectura popular, modesta - individual o de vecindario-, hasta crear la conciencia y extender la idea de que su desaparición, o en el mejor de los casos su falsa rehabilitación, es condición *sine qua non* para el desarrollo de la Ciudad Tradicional.

Este esquema de intervención fue muy útil en los años sesenta y contribuyó a conformar el *centro de negocios* y el *centro museo*, al tiempo que permitió la captación de fuertes plusvalías; y, lo que es más relevante, se extiende ahora con tal rapidez e intensidad y que está poniendo al borde de la extinción un tejido urbano único e irrepetible: el formado por la arquitectura carente de valor arquitectónico, que todavía subsiste enquistada por el voraz proceso expansivo del nuevo centro global de la ciudad española; un centro que, agotado su solar originario y natural, cabalga ahora sobre los viejos barrios industriales decimonónicos.



Una nueva ciudad dominante y sobrepuesta a la vieja ciudad.
Edificio en la calle Angustias de Valladolid. Año 1998.

1. La memoria profanada. Una aproximación a los mecanismos de creación y transformación de la ciudad española en el último tercio del siglo XX

A nuestro entender, los dos mecanismos por los que se han diferenciado los tres centros o sectores señalados, en el otrora único y más o menos homogéneo tejido de la ciudad tradicional española, son un trasunto de las coyunturas por las que ha atravesado la promoción inmobiliaria, así como de su enorme capacidad para imponer modos y estilos de vida al compás del interés y vaivenes estratégicos del sector de la construcción. El primero de los mecanismos consiste en la intervención en la

periferia para poder proceder a la apropiación del centro tras vencer la resistencia de un amplio pero muy desorganizado grupo de propietarios de suelo e inmuebles. Se consigue este resultado urbanizando y construyendo en la periferia -en las grandes promociones de vivienda Limitada o Subvencionada- destinando las rentas captadas tanto a la compra de nuevo suelo periférico como y sobre todo a la compra y, mientras la legislación lo permitió- a la inmediata destrucción de la memoria urbana heredada, es decir del Centro de la ciudad.

La adquisición de este suelo central no requiere de un gran esfuerzo inversor ya que se produce, invariablemente, en el momento en el que el diferencial de calidad y precio con las nuevas construcciones es lo suficientemente atractivo como para justificar el cambio de vivienda. En todo caso, aunque la compra de suelo en los bordes del centro es más gravosa que cualquier intervención periférica, donde el suelo es más barato, a cambio es una actividad inversora mucho más segura ya que además de disponer de las necesarias infraestructuras, el suelo central siempre ha contado con un mercado garantizado y dado su deterioro, es más fácil justificar la renovación que en otras áreas de la ciudad.

Este proceso, que fue habitual entre los años setenta y setenta, se apoyó tanto en la nueva estrategia de planeamiento -que olvidó el centro o alentó su destrucción- como en una tradición proteccionista centrada exclusivamente en el monumento, y concluyó cuando lo hizo el ciclo de expansión urbana anterior a la crisis de final de los años setenta.

El segundo mecanismo, consecutivo al anterior, consistió en la intervención en el Centro obteniendo rentas con las que adquirir una posición estratégica y dominante en el siguiente ciclo de ocupación de las periferias. Este proceso tiene lugar a partir de la crisis de finales de los setenta, coincidiendo al menos con cuatro grandes coyunturas: el abandono progresivo de la protección pública de la vivienda, la revisión del planeamiento urbano tras la publicación en 1976 del Texto Refundido de la 2ª ley del Suelo. En consonancia con él, la estrategia de la segunda generación de Planes Generales de los primeros años de la década de los ochenta, volvió a poner en valor el tejido consolidado frente a las nuevas áreas de urbanización, al tiempo que reduce, en muchos casos drásticamente, la oferta de suelo urbanizable.

Una cuarta coyuntura se encuentra en el agotamiento del modelo-estilo de vida en las densas y anónimas periferias residenciales junto a la revalorización de los valores ambientales del centro de la ciudad, y por último y muy especialmente el endurecimiento de las exigencias dotacionales en las periferias, a tal punto que *“al promotor le es mucho más cómodo comprar y derribar dos casitas antiguas - a ser posible con amplio jardín-, sobre cuyo solar se le permite hacer cincuenta viviendas, que tener que generar nuevo suelo urbano. Por lo tanto, mientras queden casitas antiguas que derribar y ordenanzas que permitan cambiarlas por monstruos mucho más voluminosos seguiremos sin acometer en serio el lógico ensanche mediante planes parciales urbanizaciones de baja densidad etc...”*.

Ahora bien, al estar protegido el patrimonio residencial desde mediados de los años ochenta y no permitirse su mera sustitución por una nuevo y de mayor aprovechamiento, como en décadas anteriores, fue preciso cambiar la estrategia de intervención para hacer más selectiva la venta y ocupación del patrimonio inmobiliario del centro de la ciudad. De este modo, mientras en la década de los años sesenta y

setenta el centro residencial se destruye para erigir otro centro residencial, más denso y para clases medias, en los años ochenta -1985 a 1991- el centro se rehabilita, con notable apoyo legal, pero se desprende, en contra de lo previsto por la normativa, de parte de las funciones tradicionales, especialmente la función residencial, para convertirse en centro terciario, institucional o centro museo, abriéndose con las rentas que se captaron, un nuevo y ahora doble ciclo de explotación de las periferias: un primer ciclo alcanza a las nuevas periferias de la ciudad central, pero, un segundo ciclo alcanza a la periferia inmediata al centro de la ciudad, es decir a los viejos barrios obreros finiseculares, a los que se reserva una función de acogida de parte de la población que no puede residir en el centro por el alto precio de la vivienda, pero que necesita de la accesibilidad de los bordes del centro.



Decadencia y especulación como antecedentes de inmediatos procesos de rehabilitación en el entorno del Casco Histórico de la ciudad de Valladolid. Calle de la Estación en el viejo barrio de Caño Argales. Año 1998.

Estos viejos barrios, que carecen del atractivo monumental del centro histórico, que cuentan con un caserío de escaso valor, muy envejecido y en parte desocupado, adquirido por empresas inmobiliarias, constituyen lo que A. Campesino ha

considerado como los mayores y mas baratos reservorios de suelo para la expansión del centro de la ciudad. Y en ellos está centrada una parte de las estrategias de la inmediata transformación de la ciudad.

Así parece deducirse de la peculiar concentración entre los años 1985 y 1991, es decir en los años centrales del llamado “boom” inmobiliario de actuaciones financiadas para viviendas rehabilitadas. Tras este periodo, él se advierte un progresivo descenso hasta alcanzar un mínimo de 4.786 viviendas en el año 1994, cifra muy alejada de las 31.400 viviendas financiadas en el año 1987, como se puede apreciar en el cuadro adjunto.

Año	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
%	8,1	18,9	21,4	21,3	29,3	33	14,6	5,8	4,2	3,1
viv.	10.100	27.000	31.400	22.800	19.700	20.800	8.800	5.000	7.009	4.786

% sobre total de viviendas financiadas



Parquesol: un ejemplo modélico de apropiación e explotación diferida de una periferia residencial urbana. Valladolid, año 1998.

A nuestro juicio, este fenómeno, es decir la reducción del número de obras de rehabilitación, en la década de los noventa no es una mera casualidad, sino que responde a la reactivación de la estrategia expuesta con anterioridad, y que consiste en rentabilizar por una parte el suelo periférico adquirido en el ciclo inmediato anterior, a lo que contribuye la recuperación del ritmo de intervención pública en el mercado de la vivienda con el plan 1992-1996, y que tiene como inevitable complemento el incremento del número de viviendas abandonadas, -compradas y no rehabilitadas- o lo que es lo mismo un incremento de la "ruina urbana". Nada nuevo, por lo tanto, en la ciudad española.

2. La conquista del *tercer centro*: una estrategia clave el proceso finisecular de transformación de la ciudad tradicional en España

A pesar de la aparente falta de continuidad, la suma de las primitivas estrategias conservadoras-reparadoras de los años sesenta y setenta y la de los años ochenta centrada en la protección y rehabilitación, ha producido y consolidado unas transformaciones cualitativas en la ciudad tradicional dignas de consideración, siquiera porque en no pocos casos han sido resultado de graves errores de estrategia política y urbanística. Una estrategia que, de antiguo, ha tendido a centrarse exclusivamente en la arquitectura del edificio y no en su contenido social, lo que bien puede llevarnos a considerar que, en realidad esta Rehabilitación no es sino una variante -aparentemente menos agresiva de la renovación de los años sesenta y setenta, es decir, una falsa rehabilitación. Y una estrategia que no alcanzó a todas las áreas susceptibles de recibir este tratamiento; ya que, mientras que si bien fue efectiva en los restos de ciudad burguesa del siglo XIX e incluso en los fragmentos de ciudad medieval que ya habían sido reformados en los últimos años del siglo XIX, apenas afectó a otros extensos sectores de la ciudad tradicional, a sus viejos arrabales o a los núcleos extrarradio decimonónicos.

Y ello porque la actividad rehabilitadora en estas áreas tropezaba -y tropieza aún- con algunos graves inconvenientes que vienen oponiéndose a su adecuación y correcta rehabilitación, en primer lugar, y como valoración de conjunto, se tropieza con el inconveniente de que la arquitectura popular no ofrece, en la gran mayoría de los casos, los niveles adecuados de calidad estructural y constructiva que permitan una fácil y poco costosa reconversión; antes al contrario, estas suelen ser caras y económicamente poco rentables. En segundo lugar porque la política de rehabilitación se inicia de forma tan tardía en España, que tiene que aplicarse a un patrimonio muy deteriorado, semidestruido e infrautilizado en el que no se ha hecho inversión alguna prácticamente desde su construcción. En tercer lugar porque, como consecuencia de la desatención institucional de las décadas anteriores estos tejidos urbanos se han transformado de forma desordenada e irreversible, añadiendo volúmenes y formas poco respetuosas con la ciudad que se transformaba, pero de innegable rentabilidad económica.

Pero sobre todo porque, salvo excepciones -y las hay- los viejos barrios han carecido hasta no hace mucho tiempo de atractivo para la promoción; de una parte porque no estaba agotada la capacidad de explotación del centro y, de otra, porque son áreas todavía vivas, aunque es cierto que la generación habitante tiene ya cierta

edad, por lo que aumenta el número de viviendas y edificios que entran en la dinámica especulativa habitual en el pasado en otras áreas del centro y de sus bordes, es decir, se abandonan, se arruinan, se venden y acabarán por sustituirse por otros edificios con otros vecindarios en otra nueva ciudad dentro de la vieja ciudad.

La continuidad de estas estrategias de clase y generación se explica en buena medida por la adaptación de la legislación urbanística a las mismas. O a la inversa. Una adaptación que coincide sorprendentemente con los cambios de ciclo en las formas de hacer ciudad de la promoción inmobiliaria y que indudablemente tiene origen en los excesos cometidos al amparo de una legislación urbanística tan ortodoxa en su formulación como heterodoxa y flexible en su gestión. Más aún, a nuestro entender, han sido los excesos cometidos al amparo de la ley -por acción u omisión- los que provocan su reforma y ésta abre la vía para una nueva forma de intervención apoyada en Planes generales plegados a las exigencias de la promoción y revestidos de interés social. De esta forma se han sucedido diversas versiones de la misma ley que la han ido haciendo críptica y en tanto que críptica sólo comprensible y aplicable por los guardianes de la ortodoxia, en un recorrido de cuarenta años -otra vez cuarenta años- que ha devuelto a la ciudad al punto de partida. En este largo tránsito, sustentado por cuatro leyes del suelo dictadas a remolque de las cambiantes coyunturas económico sociales, unas veces se ha llenado y otras se ha vaciado la ciudad tradicional y en ambos extremos ha generado tales plusvalías, que bien podemos considerarla como el verdadero motor del crecimiento de la ciudad.

3. El respeto a la memoria histórica como soporte para la creación de una nueva vieja ciudad

Ahora bien, sentada la premisa de que el espacio urbano -especialmente al finalizar el siglo XX el de la vieja ciudad- se encuentra en permanente proceso de destrucción y construcción, es preciso preguntarse acerca de qué elementos pueden vertebrar una política de intervención en el patrimonio residencial de los Centros históricos monumentales y no monumentales en la ciudad española en los próximos años.

A nuestro juicio toda intervención debería tener presente que es preciso, en primer lugar, evitar la idea del centro ordenado exclusivamente con criterios museísticos ya que al margen de sus propios inconvenientes es muy probable que acabe trasladando todas las tensiones inmobiliarias a las áreas adyacentes, es decir a los viejos barrios de la ciudad tradicional. Es posible que se cree con ello y a costa de elevadas inversiones públicas, un escenario de actividad ficticio en el que unos son actores -los residentes con actividad escaparate forzada y fosilizada- y otros son visitantes que recorren la ciudad de monumento en monumento como si de las salas de un museo se tratase provocando imperceptibles pero constates agresiones en el entorno social y funcional. Y es que la política de embellecimiento por el embellecimiento puede dar lugar a escenarios turísticos que acaben vaciando de vida los centros históricos o monumentales.

Para hacer frente a este problema se debería, asimismo, extremar el rigor en la política de inversión y legislación pública encaminada a la "limpieza de los cen-

tros” ya que de ella se derivan beneficios fundamentalmente privados. Es muy probable que este proceso adquiera mayor relevancia en el futuro y se traduzca en una mayor presión sobre el mercado de vivienda al apoyarse en dos firmes pilares: el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de Enero de 1995 sobre “Reformas estructurales para atajar el problema de la escasez de suelo urbanizado”; un acuerdo en el que, dentro de las medidas estructurales para atajar la escasez de suelo, se hacen unas observaciones ciertamente perversas ya que al parecer y tras la regeneración-rehabilitación urbana de ámbitos degradados se lograría “...la recuperación de ciertos suelos y que se incremente el número de viviendas en los segmentos de mercado en los que actualmente se centra la demanda, aprovechando en tal sentido los efectos positivos que va a tener la ley de Arrendamientos Urbanos”. Finalmente y como complemento de todo ello, una aplicación rigurosa de la Ley de Arrendamientos urbanos especialmente en las viviendas de “renta antigua” hará que afloren, en el plazo de 7-8 años un importante número de viviendas en los Cascos Históricos y alrededores, que serán abandonadas por los viejos inquilinos al no poder soportar el incremento de alquiler tras el período transitorio habilitado para recuperar en parte el retraso de décadas de rentas estancadas.



La plaza del Val en Valladolid en 1998.
Ruina prolongada en un Área de Rehabilitación Integral.

Es cierto que con ambas disposiciones el mercado de edificios-viviendas en restauración o rehabilitación experimentará un alza considerable y con ello el emergente sector de actividad vinculado a uno o ambos tipos de obra al tiempo, pero no es menos cierto que se producirán tres efectos perversos: por un lado se encarecerá considerablemente el suelo y consiguientemente la vivienda; por otro lado se acelerará el abandono del centro por parte de las clases más modestas y, finalmente, se puede sustituir, de no anticiparse estos fenómenos, la porción del caserío más envejecido en los Cascos Históricos de los centros urbanos de mayor tamaño.

Para evitar esta nueva problemática se debe generalizar, como cultura urbanística, que es preciso detener no sólo el proceso de obsolescencia estructural que conduce a la demolición, sino que hay que adoptar medidas precisas para detener la obsolescencia funcional, proporcionando condiciones más idóneas para los usos existentes -siempre que sean compatibles con la estructura del tejido del Centro- y buscando usos alternativos para los viejos y desproporcionados contenedores urbanos.

Son numerosas e importantes en cantidad las porciones de suelo y edificaciones -seminarios, naves e incluso complejos industriales, depósitos de energía, viejos talleres, gasolineras, talleres e infraestructuras ferroviarias etc...- que se encuentran infrautilizados por estar ocupados por actividades notoriamente deslocalizadas, y cuya reutilización representa una oportunidad irrepetible para regenerar viejas áreas de la ciudad. La incorporación de este patrimonio -suelo e inmuebles en su caso- debe ser prioritaria para resolver dos grandes problemas de nuestros centros históricos ya que al tiempo se eliminan algunas grandes bolsas de tejido deteriorado.

Ahora bien, cómo se lograrían estos objetivos, es decir, cómo se puede detener o mitigar el proceso de obsolescencia estructural. A nuestro juicio sería necesario incentivar fiscalmente la inversión tendente a mantener o atraer viejas o nuevas funciones económicas -especialmente comerciales- mediante una aplicación del tipo fiscal mínimo del impuesto de Actividades Económicas (IAE) y eximiendo del pago de tasas por licencia a los trabajos de rehabilitación encaminados a incorporar tales actividades en la trama de los viejos barrios de la ciudad tradicional. Y es que, agotado el modelo de explotación del núcleo del casco histórico, el mercado progresa sobre las áreas más desprotegidas como son en este caso: la primera periferia del centro, en la que predomina, como ya hemos señalado, un inmovilizado residencial de escasa o baja calidad, y los primeros barrios obreros de los años cincuenta y primera mitad de los noventa. Por otra parte, la mejora de su equipamiento -especialmente en las áreas que cuentan con red de gas natural- y las inversiones públicas en dotación de equipamiento escolar, sanitario, cultural, acondicionamiento de calles etc... ha revalorizado la vivienda, sin que, paradójicamente salga al mercado de forma inmediata, advirtiéndose importantes fenómenos especulativos en todas las ciudades.

Es preciso considerar, asimismo, que no toda el área susceptible de recuperación es homogénea, ya que las operaciones de sustitución de los años sesenta -tanto de promoción pública como privada- introdujeron cuñas de nuevas edificaciones, que en el final de siglo cuentan entre treinta y cuarenta años de antigüedad, y que por su carácter discontinuo es muy difícil tratar, pero que bien podían ser objeto de un programa específico que hiciese menos agresiva su presencia en los centros; bastaría a este respecto con promover programas de limpieza y pintado de fachadas, revisión

de la ordenanza relativa a voladizos, cornisas, galerías, puertas, antenas de TV. convencionales o parabólicas, así como rotulaciones, luminosos y otros elementos de ornato y reclamo. Son también aspectos que deben contemplarse con objeto de evitar una de las mayores agresiones que sufre el caserío de las áreas centrales y que más contribuye a la pérdida de identidad de la imagen de la Ciudad Tradicional y a su deterioro.



Plaza de José Mosquera -Caño Argales- o cómo sobrevivir a la invasión de la nueva ciudad. Valladolid, año 1998.

Es muy probable, por lógica demográfica, que se esté iniciando el proceso de sustitución de primeras por segundas y sucesivas generaciones de vecinos, probablemente con otras expectativas residenciales y con otras necesidades. Es por ello el momento de anticiparse a la inevitable reforma de los inmuebles, una vez concluido el que podemos denominar primer ciclo de vida-uso, y ordenar su reforma con criterios homogéneos ya que no teniendo valor arquitectónico especial cada pieza, si lo tiene el conjunto en el que se hallan.

A nuestro juicio, la incorporación de este parque de vivienda que estadísticamente todavía se considera en buen estado, ampliará en el futuro de forma considerable el yacimiento de empleo vinculado a las diversas operaciones de restauración susceptibles de recibir un inmueble. No hay que olvidar que este patrimonio representa, en muchos casos, entre el 30 y 40 % del inmovilizado residencial y que la problemática a él asociada no debe desdeñarse porque: carece de valor arquitectónico alguno -salvo la pertenencia a un determinado conjunto-, porque su urbanización fue a veces improvisada y ha envejecido muy rápidamente, porque las carencias de los inmuebles -falta de aparcamiento- se trasladan a la vía pública, sobrecargando el via-

rio, y dificultando el tráfico y, finalmente, porque estas áreas no pueden quedar al margen de la mejora general del paisaje urbano.

La elaboración de algún plan específico para estos sectores, un plan que incentive -mediante apoyo económico, elaboración de proyectos, agilización de licencias de obra u otras fórmulas- la restauración de las deterioradas fachadas de los inmuebles, la unificación de elementos de cierre de las viviendas -ventanas, puertas y galerías-, la construcción de aparcamientos de borde que sean disuasorias para la presencia del vehículo privado en la calle.

Y finalmente, frente a la demolición como práctica dominante en la intervención en los casos históricos, tanto de las ciudades como de los núcleos rurales, e incluso frente a la rehabilitación con sustitución de usuario-residente, es preciso prestar atención al avance de una nueva cultura dominada por la estrategia de la recuperación, sin demolición ni rehabilitación. Y ello, además, porque la actividad que se genera en torno a la reparación de edificios es de tal entidad que se considera, en términos laborales, como un emergente yacimiento de empleo. La creación de pequeñas empresas que ofrecen sus servicios en el campo de la renovación de fachadas y que no requieren un elevado capital para su formación al utilizar técnicas singulares que evitan la instalación de andamiaje o la utilización de maquinaria, constituye una de las opciones que interesa incentivar institucionalmente, tanto por contribuir a extender la cultura de empresa, como por ofrecer una alternativa al desempleo y hacer atractivas -por su bajo coste- las operaciones de reparación o si se quiere restauración, de numerosos inmuebles de los cascos históricos, o lo que es lo mismo de aquella porción de la ciudad actual que todavía conserva parta de la memoria histórica de la vieja ciudad.

Evidentemente, el respeto a esa memoria puede observarse a través del mecanismo señalado, pero no siempre se debe identificar el respeto con el mantenimiento a ultranza de su a veces arruinada morfología ya que, como una porción de espacio vivo y útil debe tener también capacidad para responder a los criterios estéticos y condiciones técnicas de cada momento, pero sin forzar el cambio, ya que: la fuerza ejercida en el edificio -abandono deliberado y especulativo, forzado acortamiento de la vida útil de los edificios, demoliciones etc...-, es fuerza ejercida no sólo sobre la memoria de la ciudad, sino de modo más inmediato y doloroso, sobre los grupos sociales, por lo general indefensos, que ocupan tales edificios y por extensión, sobre los viejos vecindarios carentes de capacidad de inversión e innovación.

Y es que, a nuestro juicio, si el empeño por mantener la vieja morfología es a veces contraproducente, dadas las deficientes condiciones de la misma, el empeño por sustituirla por otra diferente puede ser también un error; pero no porque se introduzcan nuevos materiales o técnicas constructivas, sino porque, habitualmente, la nueva morfología añade volúmenes y tipos de aprovechamiento extraños al lugar -bajo cubierta, interior de parcelas etc...-, también porque invade u ocupa el espacio público, y finalmente porque crea espacios abiertos donde no los había para afrontar las nuevas necesidades creadas en la vieja ciudad, tales como áreas de aparcamiento, plazas de dimensión desproporcionada, cambios de alineaciones extraños al viario tradicional etc...

Cuando se producen estos fenómenos, la vieja ciudad deja de reconocerse en su trama, en su estructura dado que se han desencajado las piezas que urdían este teji-

do. Se ha llevado a cabo una sustitución o bien una falsa rehabilitación, que viene a profanar la memoria histórica del lugar; porque la memoria no está en la ciudad vertical, sino en la ciudad horizontal, a pesar de los aparentes errores formales de la misma, tales como la presencia de calles estrechas, tortuosas, viarios inconexos etc...

En buena medida, es en este carácter en el que se encuentra uno de los mayores valores de lo que hemos denominado arquitectura sin valor arquitectónico. Si se olvida este significado es fácil justificar los frecuentes intentos para desembarazarse de aquello que carece de valor, es fácil justificar, en definitiva la creación de una "nueva ciudad tradicional" -limpia, bella e inventada- sobre las cenizas de la vieja ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCAIDE, C.- "La rehabilitación en España hoy y perspectivas de futuro" *Situación* Revista de Economía del BBV. 1988/2, pp.124-139.
- ALCÁZAR, G.- "La protección de los cascos históricos como herramienta de diseño urbano" *Urbanismo*, Revista del COAM. nº 9, 1990, pp. 6-13
- ÁLVAREZ MORA, A.- "La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica" *Ciudades*, Revista del Instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, nº 1, 1993, pp. 19-36
- ÁLVAREZ MORA.- *Conservación del patrimonio, restauración arquitectónica y recomposición elitista de los espacios urbanos históricos*. Lección de apertura del curso académico 1995-1996. Valladolid 1995, 39. pp.
- BALBIN BEHERN, E.- "Análisis de la problemática de cascos antiguos a través de algunos casos concretos" *Ciudad y Territorio*, Madrid 1975, nº 3, pp. 53-59.
- BERNAL, B. (Coord).-**El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural**. Burgos, 1997, pp. 29-55.
- BLASI, Cesare.- "Metodología de análisis y de intervención en la recuperación de barrios históricos." En: M. Ferrer.- *Perspectivas demográfico-sociales, urbanísticas y territoriales en el umbral del siglo XXI*. Ed. EUNSA, Pamplona, 1995, pp. 247-266
- CALDERÓN, B.- "*La destrucción de la ciudad tradicional y la apropiación selectiva de la periferia: dos procesos clave en el desarrollo de la ciudad de Valladolid*" En: VV.AA.- **El medio rural español, cultura, paisaje y naturaleza**. Acta Salmanticensia. Estudios Históricos y geográficos-82. Salamanca, 1992, pp. 1137-1145.
- CAMPESINO, A.- "Los centros históricos: análisis de su problemática." *Norba*, Revista de Geografía de la Universidad de Extremadura, 1984, pp. 51-62.
- CAMPESINO, A.- "La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto del urbanismo de finales de los ochenta" *Investigaciones Geográficas*, nº 7, 1989, pp. 7-18.
- CAMPESINO, A.- "Revalorización funcional de los centros históricos españoles" En: *Estudios sobre espacios urbanos*, M.O.P.U. Madrid, 1986, pp. 91-104

- CAMPESINO, A.-“*Planeamiento especial en centros históricos patrimonio de la humanidad*” En: Bernal, B. (Coord).-**El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural**. Brugos, 1997, pp. 81-125.
- DÁVILA LINARES, J.M.- “La recuperación integrada de centros históricos: elementos de cualificación espacial en las políticas de desarrollo regional” Revista *Ciudad y territorio-estudios territoriales*, Nº 98, 1993, pp. 597-624.
- FERNÁNDEZ SALINAS, V.- “Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta” *Eria*, Revista de Geografía. Nº 34, 1994, pp. 121-131
- FERNÁNDEZ ALBA, A. Y GAVIRA, C.- *Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España*. Madrid, 1986, 135 pp.
- GARCÍA BELLIDO, J.- “Problemas urbanísticos de la ley del patrimonio histórico español. Un reto para el urgente desarrollo legislativo autonómico” *Ciudad y Territorio* nº 78-4, 1988, pp. 3-22
- INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO.- *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencia y efectos*. Madrid, M.O.P.U., 1990, 172 pp.
- MACCHI CASIA, C.- “Planes especiales, catalogación de bienes culturales y ciudad histórica” En: *Jornadas sobre planificación en centros históricos*. Publicaciones del Instituto de urbanística de la Universidad de Valladolid. Valladolid 1991, pp. 13-22.
- NAVARRO SEGURA, M.I.- “La validez de una política de defensa de los centros históricos: los aspectos legales y de ordenación” *Ciudad y Territorio* nº 77, 1988, pp. 51-58
- ORTEGA, J.- “*Burgos, bases para la recuperación de la ciudad histórica*”. En: Bernal, B. (Coord).-**El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural**. Brugos, 1997, pp. 13-27.
- PERALES, F. y otros.- “Perspectiva jurídica de la rehabilitación” *Urbanismo, Revista del COAM*. nº 9, Enero 1990, pp.95.
- ROCA CALADERA.- “Planeamiento especial y recuperación de la ciudad histórica” *Estudios Territoriales*, nº 27/1988, pp. 119-142..
- TROITIÑO, M.A.-*Cascos antiguos y centros históricos*. M.O.P.T., Madrid 1992, 228 pp.
- TROITIÑO, V.- “*La protección y la recuperación de los centros históricos en España*” En: Bernal, B. (Coord).-**El centro histórico de las ciudades patrimonio cultural**. Brugos, 1997, pp. 57-79.
- ZARATE MARTÍN, A.- “Teoría y práctica de la rehabilitación en España” *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, tomo 128, 1992, pp. 321-362.